

# Bauen in Vichtenstein



## Informationsbroschüre

# Werte Bauwerberinnen und Bauwerber!



Es freut mich, dass Sie planen Ihr Eigenheim in Vichtenstein zu errichten. Mit dem Bau eines eigenen Hauses haben Sie ein großes Ziel vor Augen. Alle Schritte bis zur Verwirklichung Ihres Projektes müssen gut durchdacht werden. Mit dieser Broschüre wollen wir Sie dabei unterstützen und begleiten.

## Vichtenstein – eine Gemeinde für die Familien

Die Gemeinde Vichtenstein, mit ihren Ortschaften Vichtenstein, Kasten und Wenzelberg zählt 710 Einwohner. Die Verantwortung für die jüngsten Bürger und deren Familien in unserer Gemeinde wurde in Vichtenstein schon immer ernst genommen. Mit dem Kindergarten und der Volksschule sind die ersten Jahre in der Bildung unserer Kinder zu Hause gesichert. Neben zahlreichen Spielplätzen, dem Märchenwanderweg und kindgerechten Veranstaltungen wird in zahlreichen Vereinen (Feuerwehr, Trachtenmusikkapelle, UNION etc.) eine hervorragende Jugendarbeit in unserer Gemeinde geleistet. Familien werden in allen Ortsteilen unserer Gemeinde gut aufgenommen und schnell integriert.

## Vichtenstein - „Hier fühle ich mich wohl!“

### Das bietet Vichtenstein seinen Familien...

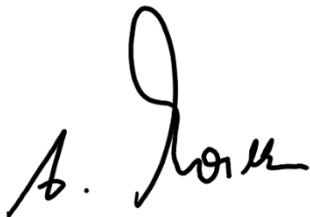
- Einen schönen Kindergarten mit Spielplatz und einem topmotivierten Team!
- Eine familiär gehaltene Volksschule an der auf die individuellen Bedürfnisse der Kinder bestens eingegangen werden kann!
- Einen Nahversorger im Zentrum, welcher fußläufig leicht erreicht werden kann!
- Bis zum Frühjahr 2023 wird der flächendeckende Glasfaserausbau im Gemeindegebiet abgeschlossen sein!
- Ein überdurchschnittlich aktives Vereinsleben (Sportverein, Musikverein, Freiwillige Feuerwehr, verschiedenste Gesangsgruppierungen, uvm...)
- Ein tolles Freizeitangebot für Jung und Alt! (Wanderwege, Motorboothafen, Tennisplätze, Radwege, Hallenbad in Passau, uvm.)

## Der Weg zu Ihrem Eigenheim

Die vorliegende Mappe soll Ihnen eine Hilfestellung auf dem Weg zum Bau Ihres Hauses sein. Neben den angeführten Informationen möchte ich Ihnen auch gleichzeitig meine persönliche Hilfe und Unterstützung bei auftretenden Anliegen anbieten. Zu einem informativen Gespräch stehe ich Ihnen am Gemeindeamt nach Terminvereinbarung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich hoffe Ihr Interesse für unsere Gemeinde Vichtenstein geweckt zu haben und würde mich freuen, wenn ich Sie als zukünftige(n) GemeindegängerIn in unserer Gemeinde willkommen heißen darf.

Ihr Bürgermeister



Andreas Moser

## Neuentstehendes Siedlungsgebiet in „Vichtenstein Süd“



## Planung

Sobald Sie einen Planentwurf zur Verfügung haben, können Sie diesen am Gemeindeamt vorprüfen lassen. So können eventuell erforderliche Planergänzungen schon vor Fertigstellung des Einreichplanes berücksichtigt werden.

Mit der Vorlage des Planentwurfes kann auch schon festgelegt werden, ob für das Bauvorhaben eine Bauanzeige oder ein Bauansuchen eingereicht werden muss und ob die Zustimmung der Nachbarn erforderlich ist.

Falls erforderlich, sollten Sie oder ein von Ihnen beauftragter Geometer spätestens jetzt um die Bauplatzbewilligung ansuchen.

### Was sollte ich vor einer Planung wissen?

- Wie ist das Grundstück im Flächenwidmungsplan gewidmet?
- Besteht für das Grundstück bereits eine Bauplatzbewilligung?
- Sind Grundabtretungen für eine öffentliche Verkehrsfläche notwendig?
- Ist ein Anschluss an Kanal, Wasserleitung, Straße, Glasfaser möglich?
- Wie schaut es mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen aus (Strom, Telefon)?
- Wie hoch sind die Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Straße für den Neu- oder Zubau?
- Wie hoch sind die Anschlussgebühren bei den übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen?
- Sind neben der Baubewilligung (Bauanzeige) auch andere Bewilligungen erforderlich (Naturschutz, Wasserrecht, Straßenrecht usw.)?

### Baueinreichung

Sorgen Sie bitte dafür, dass Ihre Einreichunterlagen rechtzeitig am Gemeindeamt einlangen. Notwendige Ergänzungen, einzuholende Stellungnahmen usw. verzögern die Erledigung.

Die Gemeinde hat die Unterlagen zudem von einem Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes Ried im Innkreis vorab prüfen zu lassen.

Sind keine Ergänzungen nötig, wird bei Bauanzeigen auch gleich ein Gutachten erstellt. Ansonsten kann ein Termin für die Bauverhandlung oder für das vereinfachte Verfahren vereinbart werden.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt und ist das Gutachten positiv, erhalten Sie eine schriftliche Erledigung unter anderem mit einigen Formularen, die Sie benötigen werden (Baubeginnanzeige, Fertigstellungsanzeige).

## Bauausführung

Wurde Ihr Bauverfahren mit einem Bescheid abgeschlossen, beachten Sie bitte die darin angeführten Auflagen und Hinweise!

Vor den Erd- bzw. Grabungsarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den zuständigen Leistungsträgern nach.

Ergeben sich Änderungen am Bauvorhaben, melden Sie dies bitte umgehend der Bauabteilung am Gemeindeamt.

## Fertigstellung

Die Fertigstellung ist umgehend beim Gemeindeamt anzuzeigen. Etwaige im Baubescheid vorgeschriebene Atteste (z.B. Rauchfangbefund, E-Befunde usw.) sind vorzulegen. Bei der Fertigstellung ist zu unterscheiden, ob es sich um Kleinhausbauten (Wohnhäuser mit max. 3 Wohnungen) oder um sonstige Gebäude (Objekte mit Büro, Gewerbe, Landwirtschaft) handelt.

## Verfügbare Baugründe in Vichtenstein

Die Gemeinde Vichtenstein veräußert in ihrem **Baugebiet „Vichtenstein - Süd“** Baugrundstücke in bester Lage. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Flächenwidmungsplan für das Baugebiet ist rechtskräftig. Die Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen, so dass unmittelbar nach Kauf eines Grundstückes mit dem Bau der Häuser begonnen werden kann.

### Der Kaufpreis beträgt je nach Lage:

- westlich (talseitig) der Straße: 14,00 je m<sup>2</sup>
- östlich (bergseitig) der Straße: 16,00 je m<sup>2</sup>

Hierin sind keinerlei Aufschließungs- und Erschließungskosten enthalten.

### Kostenüberblick:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • Wasseranschluss WG Vichtenstein              | EUR 4.500         |
| • Energie AG (auf Anfrage)                     | EUR 3.000 – 4.000 |
| • Vermessungskosten Geometer je m <sup>2</sup> | EUR ca. 1,00      |
| • Notarkosten je m <sup>2</sup>                | EUR ca. 1,00      |

Aufschließungsbeitrag Verkehr (3m x Wurzel aus Grundstücksgröße x EUR 72,--)

Aufschließungsbeitrag Kanal (Grundstücksgröße x EUR 1,45)

Beitrag wird auf 5 Jahren aufgeteilt → anschließend Erhaltungsbeitrag

Erhaltungsbeitrag EUR 0,24 je m<sup>2</sup>

Stand: September 2020

## Baugründe „Vichtenstein Süd“



Stand: September 2020

Das Gemeindeamt Vichtenstein erklärt ausdrücklich, dass alle Angaben unverbindlich sind und diese durch die jeweiligen Rechnungsleger jederzeit geändert werden können. Exakte Preise sind bei den jeweiligen Rechnungsstellen zu eruiieren.

Diese Aufstellung soll dem etwaigen Käufer lediglich einen Überblick über die anfallenden Kosten geben.

### Vorschriften:

**Baupflicht:** innerhalb 8 Jahren nach Kaufvertragsabschluss

**Fertigstellung:** innerhalb 5 Jahren nach Baubeginn

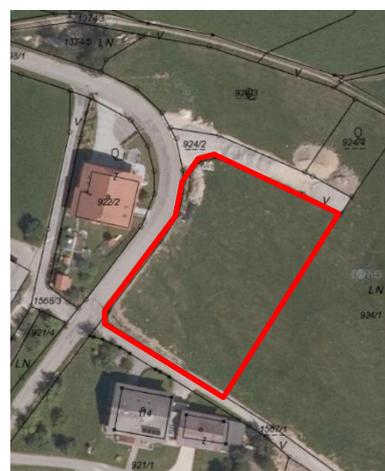
### Als Ansprechpartner

stehen Ihnen **Bürgermeister Andreas Moser (+43 664 8887 6634)** sowie Amtsleiter **Martin Fesel (+43 7714 8055-20)** zur Verfügung.

## Weitere Baugründe in der Gemeinde Vichtenstein:



Parz. 1187/4: 2.311 m<sup>2</sup>  
Parz. 1187/8: 500 m<sup>2</sup>  
Parz. 1187/9: 688 m<sup>2</sup>  
**Gertler Silvia**, Wien  
Tel. Nr.: 01 2804922



Parz. 924: 3.415 m<sup>2</sup>  
**Fesel Katharina**,  
4091 Vichtenstein 15  
Güterweg Oberwenzelberg  
Tel. Nr.: 07767/360