

## **Informationen zum Ansuchen um Baubewilligung „Normalverfahren“ gem. § 2 Abs. 1 BauPOIG**

### **Erforderliche Beilagen zum Ansuchen**

- a) ein amtlich beglaubigter Grundbuchsauszug oder eine Amtsbestätigung, woraus die Eigentümer des Grundstückes ersehen werden können; diese Unterlage darf nicht älter als drei Monate sein;
- b) planliche Darstellungen (Pläne) und eine technische Beschreibung nach Maßgabe des § 5;
- c) ein Verzeichnis der gemäß § 7 als Parteien in Betracht kommenden Rechtsträger unter Angabe der Parzellennummern sowie der Namen und Anschriften der Eigentümer der Grundstücke. Die Übereinstimmung des Verzeichnisses mit dem Grundbuchstand ist vom Bewilligungswerber durch eine ausdrückliche Erklärung zu bestätigen;
- d) bei Bauführungen erforderlichenfalls die Bauplatzerklärung gemäß den §§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG, soweit diese nicht mit dem Bauansuchen beantragt wird.

**Der Bewilligungswerber hat bei Bauführungen gemäß § 2 Abs 1 Z 1 dafür zu sorgen, dass der Planverfasser die in Betracht kommenden Daten gemäß § 4 Abs 1 Z 2 und 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl I Nr 9/2004, in der Fassung des Gesetzes BGBl I Nr 1/2013, der Gemeinde in elektronischer Form übermittelt.**

**Nachstehende Unterlagen sind mindestens 3-fach (bei Betriebsanlagen mit gleichzeitigem Antrag um gewerbebehördliche Bewilligung 5-fach) vorzulegen!**

### **Baupläne**

- a) ein auf der Grundlage der erteilten oder beantragten Bauplatzerklärung verfasster Lageplan über den Bauplatz und seine Umgebung, der eine eindeutige Bestimmung der Lage des Baues im Bauplatz und im Verhältnis zu den gemäß § 7 Abs 1 Z 1 maßgebenden Grundstücken einschließlich der Bauten darauf sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht; aus diesem Plan müssen überdies die Lage des Bauplatzes zur Nordrichtung, seine Größe, alle auf dem Bauplatz bestehenden Bauten sowie alle hierauf vorhandenen Hauptversorgungseinrichtungen (Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen samt Sicherheitsabständen) ersichtlich sein; ferner muss auf diesem Plan die Lage und die Größe der im Bauplatz zu bebauenden Fläche angegeben sein; in den Lageplan sind schließlich auch die verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug-Stellplätze, die Zu- und Abfahrten dazu bzw davon, die Wendepunkte sowie die Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr einzuzeichnen;
- b) die Grundrisse sämtlicher in Betracht kommender Geschosse mit Angabe des geplanten Verwendungszweckes der Räume und mit Einzeichnung der verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug- Stellplätze;
- c) die notwendigen Schnitte, insbesondere die Stiegenhausschnitte;
- d) alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestalt des Baues und des allfälligen Anschlusses an die Nachbarbauten erforderlich sind;
- e) soweit es für die Erteilung der Bewilligung notwendig ist, die Darstellung der Anlagen für die Sammlung und Ableitung der Abwässer;
- f) gegebenenfalls die Angabe der Art und die Darstellung der baulichen Vorsorge für Heizungsanlagen samt Rauchfängen einschließlich der Rauchfanganschlüsse, allfällige Aufzüge, Lüftungs- und Förderleitungen, Klimaanlage udgl.
- g) eine Darstellung oder Angabe der brandschutztechnischen Standards, die der Planung zu Grunde gelegt worden sind.

## Technische Beschreibung

- a) eine Beschreibung über die technischen Einzelheiten des Baus;
- b) die Angabe der Grundflächen-, Geschoßflächen- bzw Baumassenzahl, der Wohnnutz- bzw Nutzflächen, des umbauten Raumes und der Gebäudehülle in m<sup>2</sup>, bei Änderung der Gebäudehülle von bestehenden Bauten auch die Prozentangabe der davon erfassten Gebäudehülle;
- c) einen Nachweis über die Erfüllung der baurechtlichen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, und über die Ausstellung eines Energieausweises, wenn ein solcher nach § 17a Abs 1 und 2 erforderlich ist;
- d) eine Beschreibung der für das Ansehen des Baus maßgebenden Umstände, soweit diese nicht aus den Bauplänen zu entnehmen sind;
- e) eine Beschreibung der Bodenverhältnisse;
- f) bei Garagen die Angabe für welche nach dem verwendeten Treibstoff zu unterscheidende Fahrzeuge die Garage bestimmt ist, wenn eine Nutzung mit anderen Fahrzeugen beabsichtigt ist als solchen, die mit Benzin oder Diesel betrieben werden;
- g) eine Darstellung der Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen in technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

Bei **Zu-, Auf- und Umbauten** müssen die Baupläne auch den **Altbestand** mit bewilligter Widmung des Baues erkennen lassen. Die Baupläne müssen auf haltbarem Papier und den technisch üblichen Farbgebungen erstellt werden und genau kotiert sein. Die Pläne müssen maßstabgerecht gezeichnet und in ihrer Größe und Faltung dem Normformat 21 x 29,7 cm angepasst sein.

## Bitte beachten Sie:

**Mit der Ausführung der baulichen Maßnahme darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden!**

## Hinweise zum Baubewilligungsverfahren\*)

### a.) Wofür ist eine Baubewilligung erforderlich?

Für folgende bauliche Maßnahmen - **soweit diese nicht bewilligungsfreie (§ 2 Abs 2 bis 5 BauPolG) sind** - ist eine Baubewilligung erforderlich (§ 2 Abs 1 BauPolG):

1. die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten;
2. die Errichtung von technischen Einrichtungen von Bauten, soweit diese Einrichtungen geeignet sind, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange nach § 3 Abs 1 des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 - BauTG erheblich zu beeinträchtigen (Heizungsanlagen, Hebeanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen udgl) oder es sich um Hauskanäle zu einer Kanalisationsanlage handelt;
3. die Änderung oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre äußere Gestalt oder ihr Ansehen auswirkt, insbesondere auch die Anbringung von Werbeanlagen;
4. die sonstige Änderung von Bauten und technischen Einrichtungen, die geeignet ist, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange des § 3 Abs 1 BauTG erheblich zu beeinträchtigen;
5. die Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen von solchen; als solche gilt bei Garagen auch deren Verwendung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, für die die Garage nicht zugelassen ist;
6. der Abbruch von Bauten, ausgenommen von freistehenden Bauten mit einem umbauten Raum von weniger als 500 m<sup>3</sup>;
- 6a. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder bei Landesstraßen oder Gemeindestraßen ein Bescheid gemäß § 26 Abs 2 bzw § 28 Abs 3 des Landesstraßengesetzes 1972 vorliegt;
- 6b. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Zu- und Abfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und von dazu gehörigen Wendeplätzen;
7. die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke, wenn sie als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind und eine Höhe von 1,5 m übersteigen;
- 7a. die Errichtung und erhebliche Änderung von Stütz- und Futtermauern von mehr als 1,5 m Höhe, es sei denn, dass die Maßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen oder Wasserbauten steht;
8. die Errichtung und erhebliche Änderung von freistehenden Industrieschornsteinen, Tribünenanlagen und Flutlichtbauwerken, Traglufthallen, Windkraftanlagen und die Aufstellung von Zelten, deren überdachte Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie die Aufstellung von Wohnwagen udgl außerhalb eines Campingplatzes, wenn diese nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind oder in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig im selben örtlichen Bereich benützt werden, die der Nutzung als Wohnung oder Zweitwohnung entspricht.
9. die Errichtung und erhebliche Änderung von frei stehenden Solaranlagen.

**b.) Voraussetzung eines befugten Planverfassers**

Im Baubewilligungsverfahren müssen für Bauführungen gem. § 2 Abs 1 Z 1 BauPolG mit einem umbauten Raum von mehr als 300 m<sup>3</sup> die Unterlagen von einem hiezu nach den gewerberechtlichen oder so. Vorschriften ausdrücklich befugten Person verfasst und unterfertigt sein. Der Verfasser ist gegenüber die Baubehörde für die Richtigkeit der Unterlagen haftbar.

**c.) Wie sieht der weitere Verfahrensablauf nach Einbringung des Bauansuchens aus?**

Über das Bauansuchen ist nach Durchführung der Vorprüfung und des Ermittlungsverfahrens (ggf. einschließlich einer mündlichen Verhandlung) durch Bescheid der Baubehörde zu entscheiden. Mit dem Bauansuchen kann gleichzeitig - sofern die betr. Grundfläche noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde - auch ein Ersuchen auf Bauplatzerklärung (als selbstständiger Verwaltungsakt oder gemeinsam mit dem Bauansuchen) beantragt werden. Die Ausführung einer baulichen Maßnahme ohne Baubewilligung ist eine Verwaltungsübertretung und mit einer Geldstrafe von bis zu 25.000 € (im Fall der Uneinbringlichkeit Ersatzfreiheitsstrafe bis 6 Wochen) zu bestrafen.

\*) die Hinweise auf diesem Formular geben lediglich einzelne baurechtliche Bestimmungen wieder, auf deren Inhalt seitens der Baubehörde besonders hingewiesen wird; sie ersetzen nicht die Kenntnis aller anderen, mit diesem Verfahren verbundenen baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften durch Antragsteller bzw. Bauherrn, Planer, Bauführer und Bauausführenden.