

## **Informationen zum Ansuchen um Baubewilligung im vereinfachten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauPolG i.V. mit § 10 BauPolG**

### **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 vereinfachten Verfahren\*)

### 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) Was kann dabei im vereinfachten Verfahren bewilligt werden?

Gemäß § 10 Abs 1 BauPolG sind folgende Maßnahmen, soweit es sich nicht um Maßnahmen gemäß § 2 Abs 2 und 3 bzw § 10 Abs 2 BaupolG handelt, im vereinfachten Verfahren abzuführen:

1. die Errichtung von Bauten mit einem umbauten Raum von nicht mehr als 4.000 m<sup>3</sup> und höchstens drei oberirdischen Geschoßen einschließlich solcher Zu- und Aufbauten, durch die diese Größe und Höhe nicht überschritten wird, sowie die Errichtung von technischen Einrichtungen gemäß § 2 Abs 1 Z 2 von solchen Bauten;
2. die erhebliche Änderung im Sinn des § 2 Abs 1 Z 3 und 4 von unter Z 1 fallenden Bauten und technischen Einrichtungen;
3. die Änderung der Art des Verwendungszweckes im Sinn des § 2 Abs 1 Z 5 von unter Z 1 fallenden Bauten oder Teilen davon, wenn die Bewilligung der Errichtung des Baues oder Teils davon mit der neuen Art des Verwendungszweckes im vereinfachten Verfahren zulässig wäre;
4. die Errichtung und erhebliche Änderung von Hebeanlagen;
5. die Errichtung und erhebliche Änderung von Jauche- und Güllegruben;
6. die Errichtung und erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn sie in Verbindung mit einer nur im vereinfachten Verfahren zu behandelnden Maßnahme steht und nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder ein im § 2 Abs 1 Z 6a genannter Bescheid vorliegt;
7. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Zu- und Abfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Stellplätzen sowie von dazu gehörigen Wendeplätzen, die in Verbindung mit einer nur im vereinfachten Verfahren zu behandelnden Maßnahme steht.

Nicht zulässig ist das vereinfachte Verfahren bei folgenden im § 10 Abs 2 BauPolG genannten Bauten:

1. Versammlungs- und Veranstaltungsbauten;
2. Geschäftshäuser, Handelsgroßbetriebe (§ 32 Abs. 1 und 2 ROG 2009);
3. gastgewerbliche Bauten, die der Beherbergung von mehr als 10 Gästen oder bei mehr als 100 Sitzplätzen der Verabreichung von Speisen oder Getränken dienen, sowie Jugend- und Ferienheime;
4. Pensionisten- und Seniorenheime;
5. Kranken- und Kuranstalten;
6. Kindergärten, Horte, Kinderheime;
7. Schulen, Schüler- und Studentenheime.

## c.) Voraussetzung eines befugten Planverfassers

Im vereinfachten Verfahren sind die Unterlagen jedenfalls von einer hierzu nach den gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugten Person zu verfassen und zu unterfertigen, ausgenommen es handelt sich um zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschobene Nebenanlagen (Garagen, überdachte Kraftfahrzeug-Stellplätze, Garten- und Gerätehütten, Holzlagen, Glas- und Gewächshäuser udgl) mit einer überdachten Fläche von nicht mehr als 20m<sup>2</sup>. Der Verfasser der Unterlagen hat ausdrücklich zu bestätigen, dass alle im Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden baurechtlichen Anforderungen eingehalten werden, soweit nicht gleichzeitig mit um eine Ausnahme davon angesucht wird (§ 10 Abs 4 BauPolG).

## d.) Wie sieht der weitere Verfahrensablauf nach Einbringung des Bauansuchens aus?

Die Baubehörde hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber drei Monate nach Einlangen des Bauansuchens zu entscheiden. Fehlen zur Beurteilung notwendige Unterlagen, beginnt die Entscheidungsfrist nach Aufforderung zur Behebung dieses Mangels innerhalb von vier Wochen ab Einlangen des Bauansuchens erst nach Vorliegen aller verlangten Unterlagen zu laufen.

Die Baubehörde prüft das Ansuchen in bautechnischer Hinsicht nur im Hinblick auf folgende in § 10 Abs 6 BauPolG genannten Punkte.

1. die Gestaltung der Bauten und sonstigen baulichen Anlagen;
2. die Erfüllung der Erfordernisse der ausreichenden Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und der einwandfreien Abwasserbeseitigung;
3. die Einhaltung der Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Rechte begründen;
4. die Voraussetzungen für die Gewährung einer angesuchten Ausnahme.

Die Ausführung einer baulichen Maßnahme ohne Baubewilligung ist eine Verwaltungsübertretung und mit einer Geldstrafe von bis zu 25000 € (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.