

Tipps zum Bewilligungsverfahren

Ob ein Baubewilligungsverfahren mit unerwünschten Verzögerungen verbunden ist oder rasch abgewickelt werden kann, können Sie als Bauwerber oder als Planer maßgeblich beeinflussen. Nachstehende Punkte sollen Ihnen dabei helfen, mögliche Hürden zu überwinden bzw. das Risiko einer Versagung zu minimieren:

1. Abklärung von Vorfragen (Raumordnung und Bebauungsgrundlagen)

Eine geschickte Planung ist nur dann möglich, wenn die Rahmenbedingungen bekannt sind. Vorfragen sollten daher rechtzeitig mit der Baubehörde abgeklärt werden, wobei es sich empfiehlt, zuvor eine Planskizze anzufertigen. Damit sparen Sie unter Umständen aufwändige Planungsarbeiten bzw. Honorarkosten. Sie erhalten auch Auskunft darüber, ob Sie Ihr Projekt ändern müssen oder ein Ausnahmeansuchen notwendig ist. Zu den wichtigsten Vorfragen zählen u.a.:

- Entspricht das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan und ggf. dem Bebauungsplan?

Hierbei könnte sich beispielsweise herausstellen, dass eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes, eine raumordnungsmäßige Einzelbewilligung und/oder die Erstellung bzw. Abänderung eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Dabei handelt es sich um umfangreiche Verfahren, welche aufgrund der genau einzuhaltenden Verfahrensschritte und Fristen nicht zu beschleunigen sind. Die Verfahrensdauer hängt wesentlich von Art und Umfang ab und nimmt jedenfalls etliche Monate in Anspruch.

- Ist eine Bauplatzerklärung notwendig bzw. gibt es bereits eine Bauplatzerklärung?
- Werden die in der Bauplatzerklärung festgelegten Bebauungsgrundlagen eingehalten? (Bebauungsdichte, Höhenfestlegungen, Baufluchtlinie u.a.)



TIPP! Rechtzeitiges Abklären der Vorfragen erspart Ärger, Zeit und unnötige Kosten!

2. Information der Nachbarn

Sie können sicher sein, dass Ihre Nachbarn daran interessiert sind, was auf den Parzellen in ihrer Umgebung verändert werden soll. Die Nachbarn haben auch das Recht, mitzureden. Es empfiehlt sich deshalb, mit den Nachbarn Kontakt aufzunehmen und ihnen das Bauvorhaben vorzustellen. Das trägt zur Vermeidung von Einwänden bei der Bauverhandlung bei und bedeutet Zeitgewinn. Das Fehlen der persönlichen Vorinformation führt hingegen eher dazu, dass sich Nachbarn umgangen fühlen und dem Vorhaben skeptischer als sonst gegenüberstehen.



TIPP! Durch die **Verwendung des Z1-Formulares (bzw. des Z2-Formulares für eingeschobige Nebenanlagen)** können Sie zusätzlich Zeit gewinnen. Jene Nachbarn, die dieses Formular unterzeichnen und sich mit dem konkreten Vorhaben einverstanden erklären (durch Unterschrift am Formular und am Einreichplan), müssen nicht mehr zur Bauverhandlungen geladen werden. Daraus ergibt sich meist ein rascherer und reibungsloserer Ablauf der Bauverhandlung.

3. Bauansuchen - Einreichunterlagen

Bauvorhaben bis zu einem umbauten Raum von 4.000 m³ (inkl. unterirdischer Teile) und mit höchstens 3 Vollgeschoßen werden im „Vereinfachten Bewilligungsverfahren“ bewilligt (früher Bauanzeige). Die Einreichunterlagen müssen grundsätzlich von einem befugten Planverfasser erstellt und in 2-facher Ausfertigung eingereicht werden. Planen Sie lediglich die Errichtung einer eingeschobigen Nebenanlage (Garage, Carport, Gartenhütte, Müllhäuschen, udgl.) ist bis zu einer überdachten Fläche von 20 m² kein befugter Planverfasser und auch kein Bauführer erforderlich. Formulare können unter www.oberalm.at Rubrik „Bürgerservice“ – „Formulare“ heruntergeladen werden bzw. erhalten Sie im Bauamt. Auf den Formularen finden Sie weitere wertvolle Tipps.



TIPP! Durch **vollständig ausgefüllte Formulare und beurteilbare Einreichunterlagen** ersparen Sie sich Nachforderungen und gewinnen somit Zeit!

4. Ausnahmen von baurechtlichen Vorschriften

Wenn Ihr Bauansuchen eine Ausnahme von einer Vorschrift erfordert, muss diese im Baubewilligungsansuchen angeführt und begründet werden. Ausnahmen von baurechtlichen Vorschriften sind für Einzelfälle beispielsweise im Bautechnikgesetz¹ (§ 46 BauTG) oder im Bebauungsgrundlagengesetz² (§ 25 Abs 8 oder § 25 Abs 5 BGG) vorgesehen. Grundsätzlich sollten Sie allerdings bedenken, dass Ausnahmen an strenge Voraussetzungen geknüpft sind. Beispielsweise für die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes zur Bauplatzgrenze gemäß § 25 Abs 8 BGG sind unabhängig von der Zustimmung der Nachbarn vier Voraussetzungstatbestände zu prüfen. Die Baubehörde darf eine Ausnahme nur dann erteilen, wenn alle Voraussetzungen dafür vorliegen.



TIPP! Auf baurechtliche Ausnahmen sollte nur dann gesetzt werden, wenn alle Voraussetzungen dafür vorliegen. **Ausnahmen sind immer zu begründen!**

¹ den Gesetzestext finden Sie unter www.ris.bka.gv.at/Lr-Salzburg im Feld Suchworte geben Sie BauTG ein

² den Gesetzestext finden Sie unter www.ris.bka.gv.at/Lr-Salzburg im Feld Suchworte geben Sie BGG ein