

## Überblick der wichtigsten baurechtlichen Normen des Landes

### Salzburg:

Baurechtliche Normen sind in einer solchen Fülle vorhanden, dass hier nicht alle Regelungen bearbeitet werden konnten. Die folgenden Ausführungen bieten allerdings einen Auszug und Überblick zu den wichtigsten baurechtlichen Voraussetzungen. Ist ein konkretes Projekt geplant, empfiehlt es sich in jedem Fall - noch vor dem Kauf eines ins Auge gefassten Grundstücks - mit der zuständigen Behörde in Kontakt zu treten und geplante Bauführung abzusprechen und eventuelle Auflagen und Bedingungen für die Genehmigung soweit als möglich abzuklären.

Sofern es zum besseren Verständnis beiträgt, wurden die zugrunde liegenden Normen angeführt.

Um in Salzburg bauen zu können, bedarf es einer Reihe von Voraussetzungen und Genehmigungen, die in folgenden Verordnungen bzw. Bescheiden geregelt sind:

- a) Flächenwidmungsplan
- b) Bebauungsplan der Grund- und sofern vorhanden der Aufbaustufe
- c) Bauplatzerklärung
- d) Baubewilligung

Der Bebauungsplan muss den Vorgaben im Flächenwidmungsplan entsprechen. Die individuellen Rechtsakte Baubewilligung und Bauplatzerklärung dürfen wiederum nicht in Widerspruch zu den Regelungen im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan stehen. Noch vor der eigentlichen Planungsphase kann durch Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan bzw. im Bebauungsplan abgeklärt werden, ob und in welcher Art ein bestimmtes Grundstück bebaut werden kann.

### Zusammenfassung der wichtigsten baurechtlichen Normen:

*Raumordnungsgesetz 1998 – ROG 1998*

*Bebauungsgrundlagengesetz - BGG*

*Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG*

*Bautechnikgesetz – BauTG*

Weitere Gesetze und Verordnung:

*Salzburger Altstadterhaltungsgesetz, Salzburger Ortsbildschutzgesetz, Salzburger Bauproduktegesetz, Salzburger Aufzugsgesetz, Gassicherheitsgesetz, Bau-Delegierungsverordnungen, Önormen-Verordnung, Garagen-Verordnung, Heizungsanlagen-Verordnung, Wärmeschutzverordnung, Energieausweis-Verordnung, Salzburger Schutzraumverordnung, Formularverordnung, Verordnung Bauten ohne Bauplatzverordnung, und eine Reihe weiterer Verordnung.*

### Links und Literatur:

Sämtliche Gesetze, Verordnung etc. sind kostenlos und aktuell über das Rechtsinformationssystem zu erhalten:

<http://www.ris.bka.gv.at/auswahl/>

Eine Liste mit weiterführenden Links zu den einzelnen Gemeinden:

<http://www.gemeindeverband.salzburg.at/>

Weitere Informationen sind auf der Homepage des Landes Salzburg unter

<http://www.salzburg.gv.at/themen/bw.htm>

und des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen – SIR unter [www.sir.at](http://www.sir.at) zu finden.

Verfasser:

Dr. Herbert Rinner, SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

### a) Der Flächenwidmungsplan

Im Raumordnungsgesetz 1998 – ROG 1998<sup>1</sup> ist die **Flächenwidmung** und deren Planung geregelt. Der Flächenwidmungsplan<sup>2</sup> gibt Auskunft wie die zu bebauende Fläche gewidmet ist. Er besteht aus der planlichen Darstellung auf Katastergrundlage und dem dazu erforderlichen Wortlaut.<sup>3</sup> Im Flächenwidmungsplan wird durch die Festlegung der Nutzungsarten

- Bauland,
- Verkehrsflächen und
- Grünland

die Nutzungsmöglichkeit des Gemeindegebietes festgelegt.<sup>4</sup>

Als Bauland festgelegte Flächen können in **besonderen Widmungskategorien** ausgewiesen werden: reine Wohngebiete, erweiterte Wohngebiete, Kerngebiete, ländliche Kerngebiete, Dorfgebiete, Betriebsgebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Zweitwohnungsgebiete, Gebiete für Handelsgrößbetriebe, Sonderflächen. Die Widmungskategorien geben Auskunft, welche Bauten auf einem bestimmten Grundstück errichtet werden können.<sup>5</sup> In den Flächenwidmungsplänen sind auch jene Flächen gekennzeichnet, die Nutzungsbeschränkungen unterliegen (z.B. Naturdenkmale, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete...).

Ein **vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes** ist möglich, wenn es sich um eine Teiländerung handelt und die betreffende Fläche 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet oder es sich um die Ausweisung einer Sonderfläche für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland handelt.

Zuständigkeit: Der Flächenwidmungsplan wird von der jeweiligen Gemeinde als Verordnung und nach Genehmigung durch die Landesregierung erlassen. Er liegt bei den jeweiligen Gemeindeämtern zur Einsicht auf. Die Gemeinde informiert auch, ob in nächster Zeit mit einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zu rechnen ist.

**Informationen** zu Baulandwidmungen sind auch im **Salzburger Geographischen Informationssystem (Sagis)** enthalten.

Internet GIS Online: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Es empfiehlt sich aber bei der Gemeinde die Widmung zu überprüfen.

### b) Der Bebauungsplan

Auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes<sup>6</sup> und des Flächenwidmungsplans hat die Gemeinde für jene Teile des Gemeindegebietes, die für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung erfordern, **Bebauungspläne**<sup>7</sup> zu erlassen. Der Bebauungsplan enthält jedenfalls eine Grundstufe und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden.

Im **Bebauungsplan der Grundstufe** sind die generellen Bebauungsgrundlagen festgelegt: Festlegung der Erschließung des Baugebietes durch Straßenfluchtlinien, Verlauf der Gemeindestraßen, Baufluchtlinien oder Baulinien (grenzen die bebaubare Fläche ab), bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche, Bauhöhe.

<sup>1</sup> Wiederverlautbart LGBl N4. 44/1998 idgF 65/2004

<sup>2</sup> §§ 15 ff ROG 1998

<sup>3</sup> § 15 Abs 3 ROG 1998

<sup>4</sup> § 16 Abs 1 ROG 1998

<sup>5</sup> Siehe dazu § 17 ROG 1998

<sup>6</sup> REK - § 13 ROG 1998

<sup>7</sup> §§ 27 ff ROG 1998

Auf Anregung des Grundeigentümers oder eines Bauwerbers kann ein Bebauungsplan der Grundstufe durch einen **erweiterten Bebauungsplan**<sup>8</sup> ergänzt werden. Dabei können auch Abweichungen zum Grundstufenplan festgelegt werden. Mit dem erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe soll eine Anpassung an ein konkretes Bebauungsprojekt ermöglicht werden.

Aufbauend auf die Grundstufe kann ein **Bebauungsplan der Aufbaustufe** erlassen werden.<sup>9</sup> Im Aufbaustufen-Bebauungsplan können z.B. folgende Regelungen bereits getroffen sein: Bauplatzgröße und –grenzen, Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen, Bauweisen, äußere architektonische Gestaltung usw.

Wirkung des Bebauungsplanes: Die individuellen Rechtsakte Bauplatzerklärung und Baubewilligung dürfen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Für bestehende Bauten, die dem (aktuellen) Bebauungsplan widersprechen, dürfen nur notwendige Erhaltungsmaßnahmen und solche Änderungen bewilligt werden, durch die der Bau von den festgelegten Bebauungsgrundlagen nicht oder nicht wesentlich mehr als bisher abweicht.<sup>10</sup>

Zuständigkeiten: Die Bebauungspläne werden von den Gemeinden erlassen und liegen dort zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### c) Die Bauplatzerklärung

Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Grundfläche zur Bebauung geeignet und **zum Bauplatz erklärt worden ist**. Dies erfolgt durch die Bauplatzerklärung. Die Bauplatzerklärung ist im Bebauungsgrundlagengesetz – BGG<sup>11</sup> geregelt. Sofern für ein bestimmtes Gebiet ein Bebauungsplan vorliegt, darf eine Bauplatzerklärung nur auf Grundlage des Bebauungsplans ausgesprochen werden. In der Bauplatzerklärung sind außerdem die Bauplatzgröße und –grenzen und die erforderlich erscheinenden Bebauungsgrundlagen festgelegt, soweit diese Festlegungen nicht bereits im Bebauungsplan getroffen sind. Ebenfalls können eventuelle Grundabtretungsverpflichtungen konkretisiert sein.<sup>12</sup> Die Bauplatzerklärung ist zu untersagen, wenn die Grundfläche für die Bebauung ungeeignet ist. Dies ist unter anderem der Fall, wenn sie im Widerspruch zum Flächenwidmungs- oder dem Bebauungsplan steht, wenn die Grundfläche im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag gelegen ist, oder als wesentlicher Hochwasserabfluss- oder –rückhalteraum zu erhalten ist, eine entsprechende Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Verkehr nicht sichergestellt ist, die Abwasserbeseitigung oder ausreichendes einwandfreies Trinkwasser sowie für Industriebauten und feuergefährliche Lagerplätze eine für Löschzwecke nötige Wassermenge nicht sichergestellt ist, und schließlich wenn die Erschließung der Grundfläche unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen<sup>13</sup> erforderlich macht.

#### Abstandregeln:

Mit der Bauplatzerklärung soll unter anderem gewährleistet werden, dass die Bauten im Bauplatz und zueinander so gelegen sind, dass sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten.

---

<sup>8</sup> § 28 Abs 7 ROG 1998

<sup>9</sup> § 29 ROG 1998

<sup>10</sup> § 41 ROG 1998

<sup>11</sup> LGBl 69/1968 idF LGBl 123/1995

<sup>12</sup> §§ 15 ff BGG

<sup>13</sup> z.B. Verkehr, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Entwässerung, Schulversorgung etc.

Weiters sollen die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit als möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sein.<sup>14</sup>

Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

Soweit nicht der Bebauungsplan Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorsieht und soweit nicht andere Rechtsvorschriften<sup>15</sup> einen größeren Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorschreiben, kommen die Regelungen des § 25 Abs 3 bis 8 BGG zur Anwendung, demnach gilt:

für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie.<sup>16</sup> Ansonsten müssen die Fronten des Baus von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von drei Viertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe mindestens aber 4 m haben. Darüber hinaus sind im § 25 BGG eine Reihe von weiteren Bestimmungen etwa zu unterirdischen Bauten, Abstände der Bauten im Bauplatz selbst, Abstände von Nebenanlagen etc. geregelt. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen **kann** die Behörde auf Antrag die Unterschreitung der Abstände ausnahmsweise zulassen.

Die Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz erlischt nach Ablauf von zehn Jahren nach Eintritt der Rechtskraft. Liegt eine Baubewilligung vor, die über diesen Zeitraum hinaus wirksam ist, erlischt die Bauplatzeigenschaft mit dem Erlöschen der Baubewilligung.<sup>17</sup>

#### **Verfahren:**

Die Bauplatzerklärung kann als selbständiger Verwaltungsakt beantragt und erteilt werden oder als Teil der Baubewilligung, wenn ein Bebauungsplan der Grundstufe vorliegt oder es sich um eine Baulücke handelt oder für die Grundfläche eine Einzelbewilligung<sup>18</sup> besteht.

Partei im Bauplatzerklärungsverfahren ist nur der Eigentümer der in Betracht kommenden Grundfläche.<sup>19</sup> Baubehörde ist der Bürgermeister der jeweiligen Gemeinde.<sup>20</sup> Bestimmte Gemeinden haben unter Anderem die Erteilung von Bauplatzerklärungen an die Bezirkshauptmannschaften übertragen.

#### **Ansuchen und Unterlagen:**

- Antragsformular der Gemeinde
- Grundbuchsauszug (amtlich beglaubigt und nicht älter als 3 Monate)
- Nachweis des Rechtstitels (z.B. Kaufvertrag, Schenkungsvertrag)
- Planliche Darstellung des zu schaffenden Bauplatzes mit Einzeichnung der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen im Maßstab 1:500 (3-fach)
- Nachweis der Möglichkeit der Herstellung einer entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Angaben über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche
- Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, erforderlichenfalls Schichtenlinien)

Ist es wegen der besonderen Lage der Grundfläche erforderlich, kann die Baubehörde folgende weitere Unterlagen verlangen:

<sup>14</sup> § 25 Abs 1 BGG

<sup>15</sup> Rechtsvorschriften z.B. eisenbahn- oder straßenverwaltungsrechtlicher Art

<sup>16</sup> zur Zulässigkeit, bestimmte Bauteile vorspringen zu lassen siehe dazu auch § 8 BauTG

<sup>17</sup> § 22 BGG

<sup>18</sup> nach § 24 Abs 3 ROG 1998

<sup>19</sup> Soweit durch die Bauplatzerklärung Bestimmungen verletzt werden, die auch dem Interesse der Nachbarn dienen, können diese im Baubewilligungsverfahren Einwendungen erheben.

<sup>20</sup> § 26 BGG

- Unterlagen zum Grundwasserstand und Hochwasserkote (=höchster bekannter Hochwasserstand)
- Längensprofil durch Verkehrsflächen, Querprofile
- Technischer Bericht zur Bodenbeschaffenheit durch Bodenuntersuchungen

Angaben zu den erforderlichen Unterlagen finden sich auch auf den Anträgen selbst. Anträge gibt es bei den jeweiligen Gemeindeämtern bzw. Bezirkshauptmannschaften und können zum Teil via Internet über die diversen Homepages der Gemeinden herunter geladen werden.

#### d) Die Baubewilligung

Die gesetzliche Grundlage für die Erteilung der Baubewilligung ist das **Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG**<sup>21</sup>. Welche baulichen Maßnahmen bewilligungspflichtig sind und welche keiner Baubewilligung bedürfen ist in § 2 BauPolG geregelt.

Anträge auf Erteilung der Baubewilligung sind an die Gemeinde zu richten. Der **Bürgermeister** ist im Regelfall die entscheidende erste Instanz<sup>22</sup>, Berufungsbehörde ist die Gemeindevertretung.

Folgende Unterlagen sind vorzulegen: <sup>23</sup>

- Antragsformular der Gemeinde
- Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate und amtlich bestätigt)
- Verzeichnis der Parteien gemäß § 7 BauPolG (unter Angabe der Parzellennummer, Namen und Anschriften)
- Bauplatzerklärung
- Diverse Pläne und technische Beschreibungen

Auf Verlangen der Behörde sind noch weitere Unterlagen vorzulegen, wie Geländedarstellungen, Detailpläne, statische Berechnungen tragender Teile etc.

Angaben zu den erforderlichen Unterlagen finden sich auch auf den Anträgen selbst. Anträge gibt es bei den jeweiligen Gemeindeämtern bzw. Bezirkshauptmannschaften und können zum Teil via Internet über die diversen Homepages der Gemeinden herunter geladen werden.

Neben dem Bewilligungswerber sind außerdem die Nachbarn und unter Umständen die Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen **Parteien** des Verfahrens. Wer von den Nachbarn Parteistellung hat, ist in § 7 BauPolG geregelt.<sup>24</sup> Im Ermittlungsverfahren kann eine **mündliche Verhandlung** anberaumt werden. Dazu sind ein bautechnischer Sachverständiger, die Parteien, der Verfasser der Pläne und techn. Beschreibungen und der Bauführer sowie unter Umständen der Gestaltungsbeirat beizuziehen.<sup>25</sup> Die Behörde hat die Bewilligung zu erteilen, sofern nicht Versagungsgründe vorliegen.<sup>26</sup>

<sup>21</sup> LGBl 40/1997 idF 65/2004

<sup>22</sup> Ausnahmen gibt es z.B. für bundeseigene Gebäude

<sup>23</sup> Siehe dazu § 5 BauPolG

<sup>24</sup> Z.B. haben bei oberirdischen Bauten mit einem umbauten Raum von mehr als 300 m<sup>3</sup> alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind Parteistellung.

<sup>25</sup> §§ 8 ff BauPolG

<sup>26</sup> Zu den Versagungsgründen siehe § 9 BauPolG

Nach Fertigstellung und Vollendung des Baues – spätestens bei Aufnahme der Benützung – ist der Behörde die **Bauvollendung anzuzeigen**.<sup>27</sup>

### „Dichtezuschlag“

Ausnahmeregelungen hinsichtlich der **baulichen Ausnutzbarkeit** von Grundflächen sind vorgesehen bei nachträglicher Errichtung von Personenaufzügen und bis max. 5 % für Wohnbauten, deren LEK-Wert unter 18 liegt.<sup>28</sup>

### Energieausweis<sup>29</sup>:

Für bauliche Maßnahmen, die Bauten betreffen, die nach ihrem Verwendungszweck nicht nur unwesentlich beheizt werden und dem dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, ist von einem Sachverständigen oder dazu befugten Unternehmer<sup>30</sup> ein Energieausweis auszustellen, und zwar bei

- der Errichtung,
- Zu- und Aufbauten, durch die die Geschoßfläche des Baus um mehr als 50 % vergrößert wird
- der Änderung von Bauten, die mehr als 50 % der Geschoßfläche des Baus betrifft<sup>31</sup>.

Der Energieausweis ist eine schriftliche Dokumentation, die sich auf den gesamten Bau bezieht. Er verfolgt hauptsächlich das Ziel, die Eigentümer von Bauten über die energiebezogenen Merkmale des Baus und seiner techn. Einrichtungen zu informieren und dadurch zu energiesparenden Investitionen anzuregen. Der Energieausweis ermöglicht eine wirksame Energiebuchhaltung und eine transparente Kosten-Nutzen-Analyse. Gleichzeitig wird ein vergleichbares Qualitätsmerkmal für Bauten geschaffen.<sup>32</sup>

Mit der Anzeige der Baufertigstellung ist der Energieausweis der Baubehörde vorzulegen.

Form und Inhalt des Energieausweises ist in der Energieausweis-Verordnung geregelt.<sup>33</sup>

### Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren:

Für die Bewilligung bestimmter Bauten ist ein **vereinfachtes Baubewilligungsverfahren** vorgesehen. Dieses gelangt unter anderem bei folgenden Bauten zur Anwendung:

- 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 bestimmter techn. Einrichtungen. Weiters die erhebliche Änderung solcher Bauten, bzw. Änderungen die geeignet sind, etwa die Festigkeit oder Brandsicherheit solcher Bauten zu beeinflussen.
- Errichtung oder erhebliche Änderung von Aufzügen, Fahrtreppen oder Fahrsteigen
- Unter bestimmten Umständen die Errichtung oder erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw. von Kfz-Abstellplätzen, Garagen oder Wendeplätzen, etc.<sup>34</sup>

<sup>27</sup> § 17 BauPolG

<sup>28</sup> Siehe dazu § 9 Abs 1a und 1b BauPolG

<sup>29</sup> siehe dazu § 17a BauPolG

<sup>30</sup> Z.B. Gewerbetreibende, deren Gewerbeberechtigung die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder Heizungsanlagen umfasst, sowie einschlägige Institutionen im Rahmen ihrer fachlichen und gesetzlichen Befugnisse.

<sup>31</sup> bauliche Maßnahmen nach § 2 Abs 1 Z 4 BauPolG

<sup>32</sup> RV zu Fassung LGBl 40/2003

<sup>33</sup> LGBl 65/2003

<sup>34</sup> siehe weiters § 10 Abs 1 BauPolG

Im vereinfachten Verfahren prüft die Behörde nur folgende Punkte:

- Gestaltung der Bauten und sonstigen baulichen Anlagen
- Einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und einwandfreie Abwasserbeseitigung
- Einhaltung der Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Rechte (der Nachbarn) begründen
- Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen

Der Verfasser der einzureichenden Unterlagen (Pläne und techn. Beschreibungen) hat zu bestätigen, dass alle im Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden baurechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Die Behörde hat ohne unnötigen Aufschub spätestens binnen 3 Monaten zu entscheiden.

**e) Weiterführende Literatur zum Salzburger Baurecht:**

Das Salzburger Baurecht, Loseblattsammlung, herausgegeben von der Ladesinnung der Baugewerbe für Salzburg;  
Salzburger Landesrecht, Pustet Verlag,