

RAUMORDNUNG- UND BAURECHT

Spezialseminar der Kommunal-Akademie Salzburg

www.salzburgakademie.at



MAG. HANNES WEITGASSER

| | |
|-----------|------------------------------------|
| 2004-2007 | Bauamtsleiter ² Werfen |
| 2003-2008 | Diplomstudium Rechtswissenschaften |
| 2008-2014 | Baudirektor-Stv. Hallein |
| 2014-2019 | Bürgermeister Werfen |
| 2014-2019 | Bauamt Golling |
| 2019-lfd. | Amtsleiter Kuchl |



Sage es mir, und ich werde es vergessen.
Zeige es mir, und ich werde mich daran erinnern.
Beteilige mich, und ich werde es verstehen.

Lao Tse, 6. Jh. vor Christus

BAURECHT IN SALZBURG

Übersicht der Baugesetze in Salzburg
(Stand Oktober 2024) 4

- SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009 – ROG 2009 mit Durchführungsverordnungen (zB LEP, Sachprogramme, Regionalprogramme, kleingartengebietsverordnung,...)
- BEBAUUNGSGRUNDLAGENGESETZ 1968 – BGG

-
- - SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009 – ROG 2009 mit Durchführungsverordnungen (zB LEP, Sachprogramme, Regionalprogramme, kleingartengebietsverordnung,...)
 - BEBAUUNGSGRUNDLAGENGESETZ 1968 – BGG
 - BAUPOLIZEIGESETZ 1997 – BauPolG
 - BAUTECHNIKGESSETZ 2015 – BauTG
 - BAUTECHNIKVERORDNUNG 2016
 - OIB (1, 2, 2.1, 2.2, 2.3, 3, 4, 5, 6)
 - Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgaben-gesetz 2022 – ZWAG
 - Ortsbildschutzgesetz

SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009 – ROG 2009

- Regelt die Belange der Raumordnung in Salzburg
- Landesebene:
 - Landesentwicklungsprogramm
 - Sachprogramme
- Gemeindeebene:
 - räumliches Entwicklungskonzept REK
 - Flächenwidmungsplan FWP
 - Bebauungsplan

SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009 – ROG 2009

Wichtigste Widmungskategorien

- § 30 Bauland
- § 35 Verkehrsflächen
- § 36 Grünland

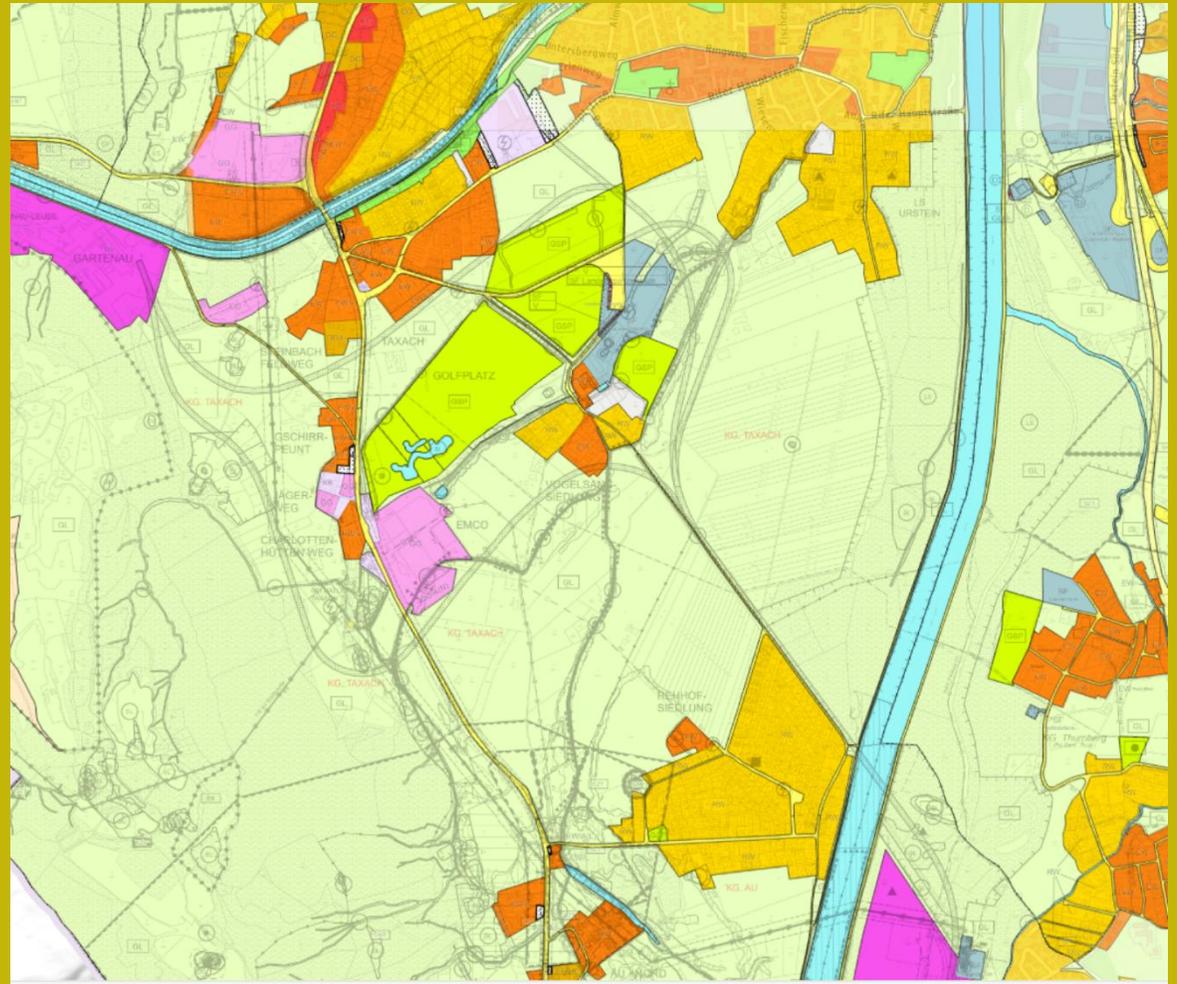
§ 30 BAULAND – KATEGORIEN:

- Z 1 Reines Wohngebiet (RW)
- Z 2 Erweitertes Wohngebiet (EW)
- Z 2a Gebiete für den Förderbaren
Wohnbau (FW)
- Z 3 Kerngebiet (KG)
- Z 4 Ländliches Kerngebiet (LK)
- Z 5 dorfgebiet (DG)
- Z 6 betriebsgebiet (DG)
- Z 7 Gewerbegebiet (GG)
- Z 8 industriegebiet (IG)
- Z 9 Zweitwohnungsgebiet (ZG)
- Z 10 Gebiet für handelsgroßbetriebe (HG)
- Z 11 Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG)
- Z 12 Sonderflächen

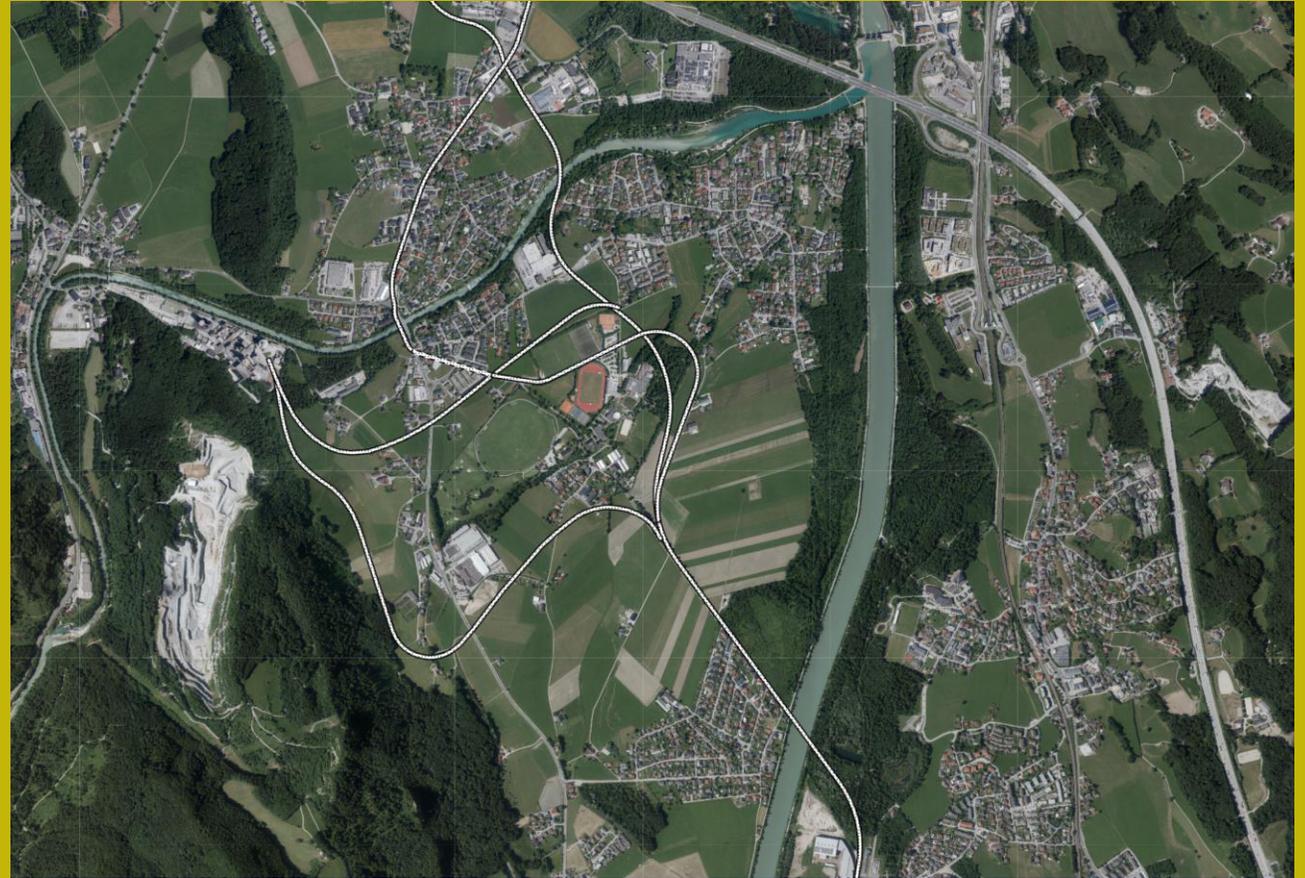
§ 30 BAULAND - WICHTIGE BESTIMMUNGEN:

- § 31 Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete
 - § 31a Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen
 - § 31b Zweckentfremdung von Wohnungen
- § 32 Handelsgroßbetriebe
- § 33 Beherbergungsgroßbetriebe
- § 34 Sonderflächen

SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009 – ROG 2009 § 35 VERKEHRSFLÄCHEN



SALZBURGER RAUMORDNUNGSGESETZ 2009 – ROG 2009 § 35 VERKEHRSFLÄCHEN

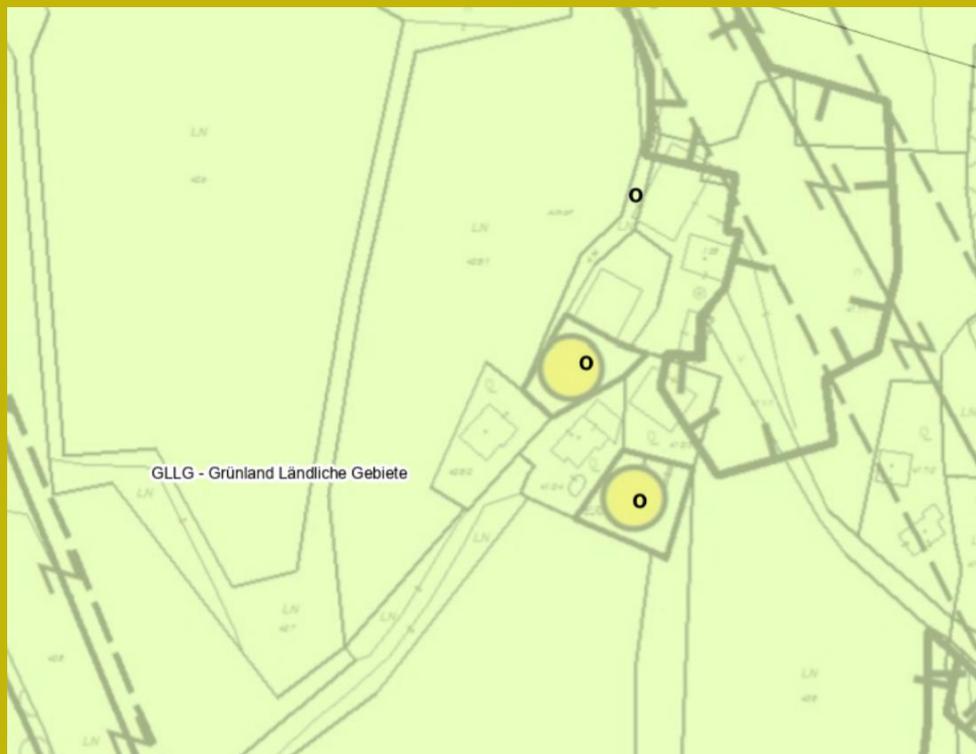


§ 36 GRÜNLAND - KATEGORIEN

- Z 1 Ländliches Gebiet (GLG)
 - Z 2 kleingartengebiet (gkg)
 - Z 3 erholungsGebiet (GEG)
 - Z 4 campingplätze (Gcp)
 - Z 5 sportanlagen (gsp)
 - Z 6 schipisten (Gsk)
 - Z 8 friedhöfe (GFH)
 - Z 9 gewässer (GGW)
 - Z 11 Immissionsschutzstreifen (GIS)
 - Z 14b windkraftanlagen (Gwa) (über 500 kw)
-
- Sonderfall Abs. 7: frei stehende Solaranlagen bis 200 m² Kollektorfläche frei, darüber Kennzeichnung im FWP

INTERESSANTE SONDERBESTIMMUNGEN

- § 37 Aufschließungsgebiete (z.B. bei Naturgefahren, keine ausreichende Erschließung, Umweltbelastung – Lärm)
- § 39 Kennzeichnung von Orts- und Stadtkernen
- § 39a Kennzeichnung von Flächen für förderbaren Mietwohnbau oder Wohnheime mit Handelsnutzung
- § 40 Kennzeichnung von Lücken im Grünland



INTERESSANTE SONDERBESTIMMUNGEN

- § 41 Vorbehaltsflächen für kommunale Zwecke praxisrelevant eher Verträge nach § 18 ROG
- § 42 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau
- § 43 Kenntlichmachungen (Wald, Naturschutz, Wasserrecht, Schutzzonen von Straßen und Eisenbahnen, Sicherheitsstreifen bei Stromleitungen, Gefahrenzonen wlv, Verdachtsflächen)

INTERESSANTE SONDERBESTIMMUNGEN

- § 46 Einzelbewilligung
- § 47 Widmungswidrige Bestandsbauten
- § 48 Land- und forstwirtschaftliche Bauten

§ 46 EINZELBEWILLIGUNG

- Neuer Begriff des „Mehr-Generationen-Wohnhauses“
- Für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung der Geschößfläche auf höchstens 300 m² bzw 375 m² bei Mehr-Generationen-Häusern
- Definiert im § 5 ROG 2009:
- Mehr-Generationen-Wohnhaus: ein für ein altersgemischtes Wohnen geeigneter Wohnbau mit mindestens zwei Wohnungen, von denen eine barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist;

§ 47 WIDMUNGSWIDRIGE BESTANDSBAUTEN

Ein bestehender widmungswidriger Bau im Sinn dieser Bestimmung liegt vor,

- wenn der Bestand, allenfalls auch unter Zugrundelegung
- raumordnungsrechtlicher Ausnahme- oder Einzelbewilligungen,
- rechtmäßig ist und der festgelegten Widmung nicht entspricht.

(2) Die Wiedererrichtung von Bauten gemäß Abs 1 ist unter den Voraussetzungen des Abs 2 zulässig, wenn der Bau

1. durch ein Elementarereignis zerstört worden ist oder dessen Erhaltung nicht allgemein wirtschaftlich vertretbar ist und
2. bisher dauerhaft genutzt oder eine solche Nutzung im Zeitpunkt der Antragstellung vor nicht mehr als drei Jahren aufgegeben worden ist.

§ 48 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN

(2) Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw. oder forstwirtschaftlichen Betriebs sind weiters zulässig:

1. Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs. 4 der Gewerbeordnung 1994;
2. ein betriebszugehöriges Austraghaus (Bau mit höchstens 200 m² Nutzfläche (§ 6 Abs. 1 Z 9 S.WFG 1990), der vorwiegend dem Auszügler und seiner Familie als Wohnung dient);
3. bauliche Maßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude für die Privatzimmervermietung und mit einem Gesamtausmaß von 200 m² Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen.

Keine Geltung des Grundsatzes „Bundesrecht bricht Landesrecht“!

Nach dem System des B-VG ist ein solcher Normwiderspruch von vorneherein wegen der scharfen Trennung der Gesetzgebungszuständigkeiten (Art 10 – 15 B-VG) ausgeschlossen.



VERTRAGSRAUMORDNUNG§ 18 ROG

Abonniere Karriere Immobilien **Salzburger Nachrichten** E-Paper SN-Card

SN.AT / SALZBURG / POLITIK / WOHNEN

Salzburger Instrument gegen Immobilienspekulation soll vom Bund legalisiert werden

von MARCO RIEBLER
Freitag, 19. April 2024
04:02 Uhr

Gemeinden sollen mit Verträgen ins Eigentum eingreifen. Bisher ein heikles Unterfangen - nun steht die verfassungsrechtliche Erlaubnis bevor.

0 Kommentare
Artikel drucken



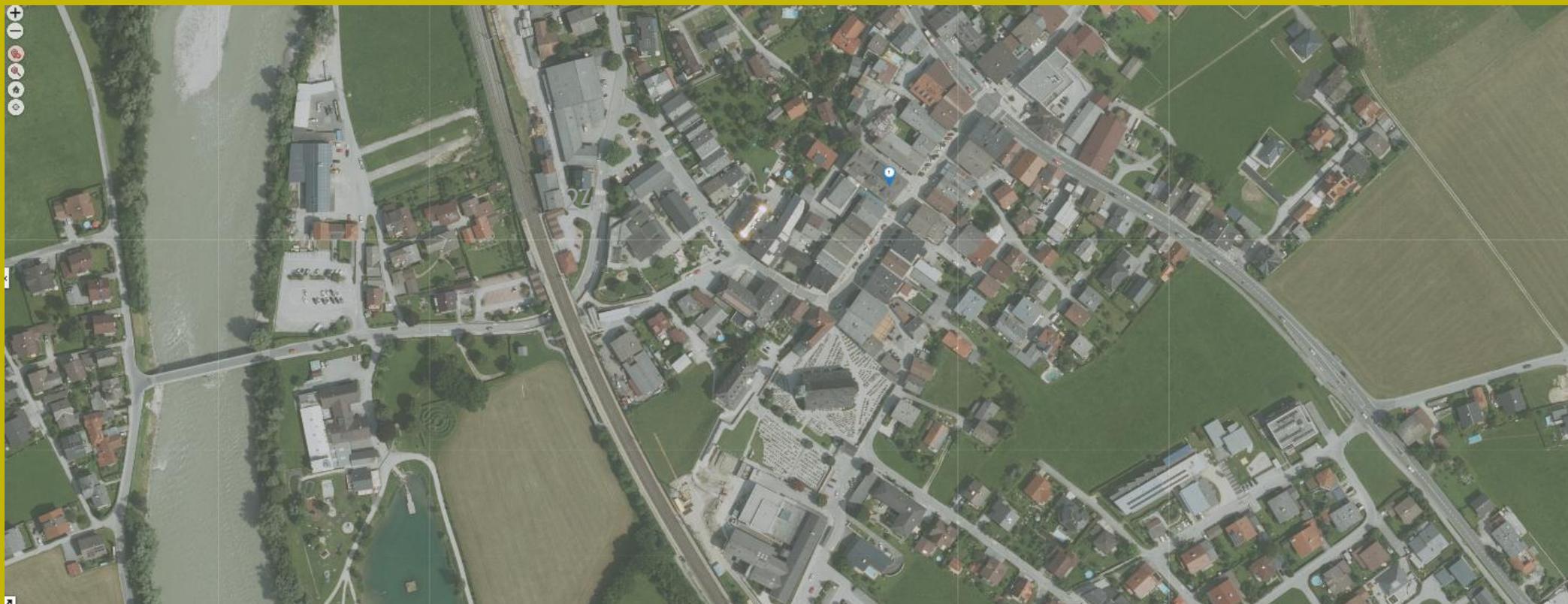
Ein Raumordnungsvertrag führte zum Bau dieser Wohnsiedlung in Fürstenbrunn.

6486 Euro kostet der Quadratmeter Eigentum im Schnitt im Land Salzburg, das geht aus einer [Analyse der Bauträgerdatenbank Exploreal](#) und der Wirtschaftskammer hervor. Eine Wifo-Studie im Auftrag der Arbeiterkammer zeigt zudem: Den Salzburgern bleibt nach Abzug der [Wohnkosten im Österreich-Vergleich](#) um bis zu zehn Prozent weniger.

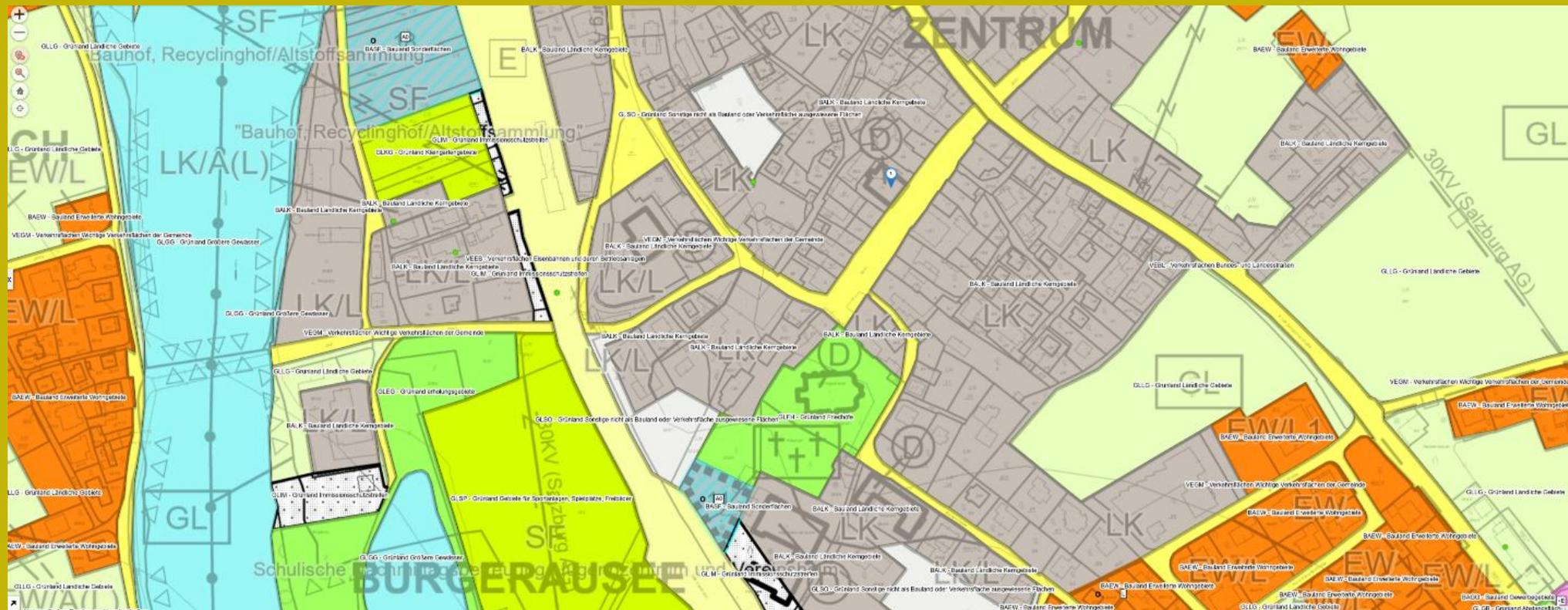
III. VERPFLICHTUNGEN

- (1) Die Wohnbauträgerin übernimmt gegenüber der Gemeinde verbindlich und unwiderruflich mit Unterfertigung dieser Vereinbarung die nachstehenden Verpflichtungen für den Fall, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde die in Punkt II. dieser Vereinbarung angeführte Planungsabsicht tatsächlich verwirklicht:
- a) Die Bebauung der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsfläche durch die Wohnbauträgerin erfolgt in einer weiteren Bauetappe zur bereits umgesetzten ersten Bauetappe laut Raumordnungsvertrag vom 30. November 2015.
 - b) Um die Wohnungssuchenden von Kuchl möglichst zielgerichtet mit Wohnraum versorgen zu können, wird folgender Wohnungsmix festgelegt:
 - 25 % 2-Zimmer-Wohnungen
 - 50 % 3-Zimmer-Wohnungen
 - 25 % 4-Zimmer-Wohnungen
 - c) Um die soziale Infrastruktur seitens der Marktgemeinde Kuchl gewährleisten zu können, darf die nunmehrige zweite Bauetappe frühestens im September 2021 beginnen.
 - d) Zum Ausbau und der Sicherstellung der sozialen Infrastruktur räumt die Wohnbauträgerin der Gemeinde das Vorkaufs- bzw Vorpachtrecht für zwei Tagesbetreuungseinrichtungen (zB Krabbelgruppe, alterserweiterte Gruppe, Schulkindgruppe, Integrationsgruppe, udgl.) bzw einem Gesamtausmaß von ca. 180 m² exklusive Sanitär- und Abstellräume ein.
 - e) Der für die geplanten Wohnungen gemäß § 36 BauTG zu schaffende Spielplatz für Kleinkinder darf auch für die unter c) beschriebene Tagesbetreuungseinrichtung der Gemeinde mitgenutzt werden.
 - f) Zur Sicherstellung der übergeordneten verkehrsmäßigen Erschließung des Siedlungsgebietes an das höherrangige Straßennetz beabsichtigt die Gemeinde an der Kreuzung Landesstraße B 159/Gemeindestraße „Hans-Lechner-Straße“ einen Linksabbieger zu errichten. Die Wohnbauträgerin beteiligt sich im Falle der Umsetzung dieser Maßnahme mit 1/3 an den Baukosten, gedeckelt mit geschätzten Gesamtbaukosten von Euro 100.000,00.

- g) Nach Abschluss der Bauarbeiten der beiden Bauetappen verpflichtet sich die Wohnbauträgerin zur Sanierung des „Major-Duffek-Weg“ nach den Richtlinien der RVS durch die Wohnbauträgerin zu erfolgen. Die Schwarzdecke wird in einer Breite von 4,5 m errichtet. Die Gemeinde leistet dazu einen Zuschuss in der Höhe von 25 % der Kosten der reinen Schwarzdecke.
- h) Am Beginn der „Hans-Lechner-Straße“ bestehen Mehrfamilienwohnhäuser, denen es an Kfz-Stellplätzen mangelt. Die Wohnbauträgerin schafft die rechtliche Möglichkeit (Parifizierung), sodass einzelne Kfz-Stellplätze, die über die verpflichtend zu schaffenden Stellplätze hinaus errichtet werden, durch Interessenten aus den Mehrfamilienwohnhäuser erworben werden können.
- i) Die Wohnbauträgerin überträgt das Vergaberecht der Miet-Kauf- und der Mietwohnungen an die Gemeinde. Die Vergabe hat unter Berücksichtigung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes zu erfolgen. Erfolgen durch die Gemeinde keine oder nicht so viele Nennungen, als Wohnungen jeweils zur Verfügung stehen, kann die Wohnbauträgerin diese frei vergeben. Weiters steht der Wohnbauträgerin das Einweisungsrecht für den Fall zu, wenn die Gemeinde nicht binnen einer Frist von 2 Monaten einen Mieter für die zu vergebende Wohnung namhaft macht. Der Wohnbauträgerin wird das Ablehnungsrecht für den Fall eingeräumt, wenn schwerwiegende Bedenken hinsichtlich des Gebrauchs des Mietobjektes bestehen. Das Einweisungsrecht für die Mietwohnungen bzw. Miet-Kauf-Wohnungen bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auch auf jede folgende Vermietung.



www.salzburgakademie.at



BEBAUUNGSPLANUNG

Stufen der Bebauungsplanung nach dem ROG 2009

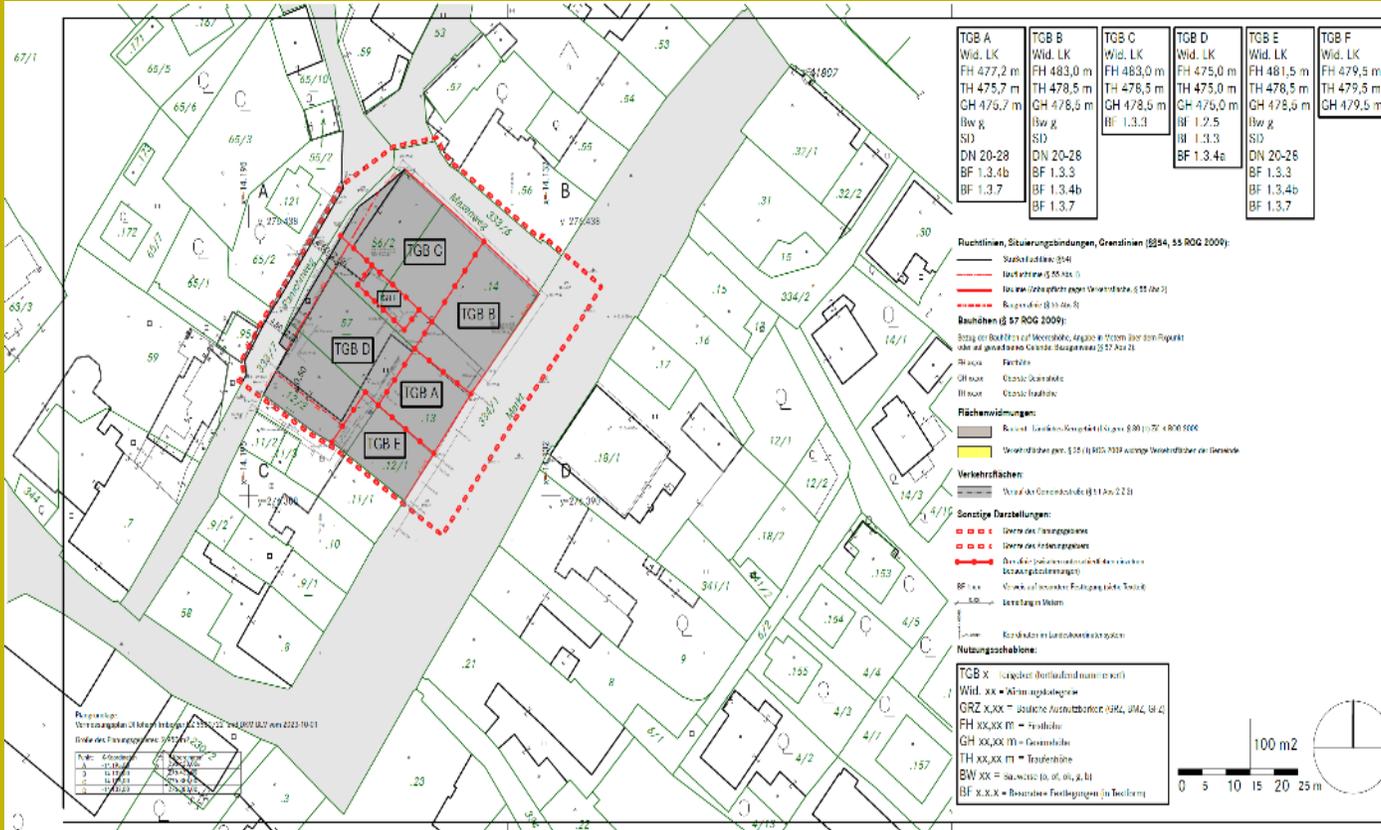
- **Bebauungspläne der Grundstufe (§ 51 ROG)**
mit einfachen generellen Bebauungsgrundlagen; für alle unbebauten Baulandflächen (ausgenommen jene Flächen, für die gemäß § 50 ROG bzw. § 14 Abs. 1 lit. a BGG) kein Bebauungsplan erforderlich ist.
- **Erweiterte Bebauungspläne der Grundstufe (§ 52 ROG)**
mit ergänzenden bzw abgeänderten Bebauungsgrundlagen, aufbauend auf dem Grundstufenplan; im konkreten Anlassfall.
- **Bebauungspläne der Aufbaustufe (§ 53 ROG)**
mit der Möglichkeit für sehr differenzierte Festlegungen; im konkreten Anlassfall oder aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse.

KEIN BEBBAUUNGSPLANUNG NOTWENDIG BEI:

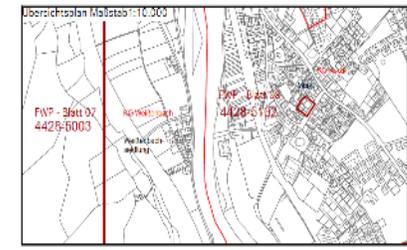
- Das Ziel einer flächendeckenden Bebauungsplanung für unbebaute Baulandflächen wird durch die Bestimmung
- im Art. II des Bgg unterstrichen, dass Bauplatzerklärungen für Grundflächen nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes erteilt werden dürfen.

Ausgenommen davon sind gemäß § 50 ROG 2009 Flächen,

- die auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (Planfreistellung),
- Sonderflächen (§ 30 Abs 1 Z 11 ROG 2009),
- In Streulage,
- bereits bebaute Flächen oder
- Lücken im Grünland,
- In der Schutzzone I nach Salzburger Altstadterhaltungsgesetz oder
- In Ortsbilschutzgebieten nach dem Ortsbilschutzgesetz



**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
VOLKSSCHULE SILLER
1. ÄNDERUNG**



| | |
|---|---------------------------------------|
| Öffentliche Auflage des Festlegungsplans 2003-06-03 bis 2003-06-03 | Der Bürgermeister |
| Beschluss der Gemeindevertretung 2003-06-03 | |
| Gemeindeamt 2003-06-03 bis 2003-06-03 | |
| Wirksamkeitsbeginn 2003-06-03 | Dr. Thomas Freisinger |
| Vertrag SALHS: HDG Serie Antrag Gern., 2003-06-03 | Antragssatz: 8749 |
| | Bebauungsplan M = 1:500 |
| Grundstück: 2996/24 | Messprotokoll: 2024/04/03 Blatt: 1 |
| Hersteller: | Der Festlegungsplan |
| SALMHOFER PLAN- UND VERMESSUNGS- BÜRO | Arch. Dipl.-Ing. Christian Sulzhofer |

1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

zusätzliche Festlegungen gemäß § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 idgF

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Keine Festlegungen.

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Besondere Festlegung (BF. 1.3.3):

Für die Teilgebiete B bis E ist ein gemeinsamer Bauplatz festzulegen.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Besondere Festlegung für das TGB D (BF 1.3.4a):

Im südwestlichen Bereich des Teilgebiets D wird eine Baugrenzlinie im Abstand von 0,5 m von der bestehenden Fassade festgelegt.

Besondere Festlegung (BF 1.3.4b):

Im Bereich der Teilgebiete A, B und E können Bauten beiderseits aneinandergesetzt werden. Vordächer dürfen gegenüber der Grundstücksgrenze vorspringen. Eine ortstypische Bebauung ist zu bewahren.

1.3.5 Bauweise

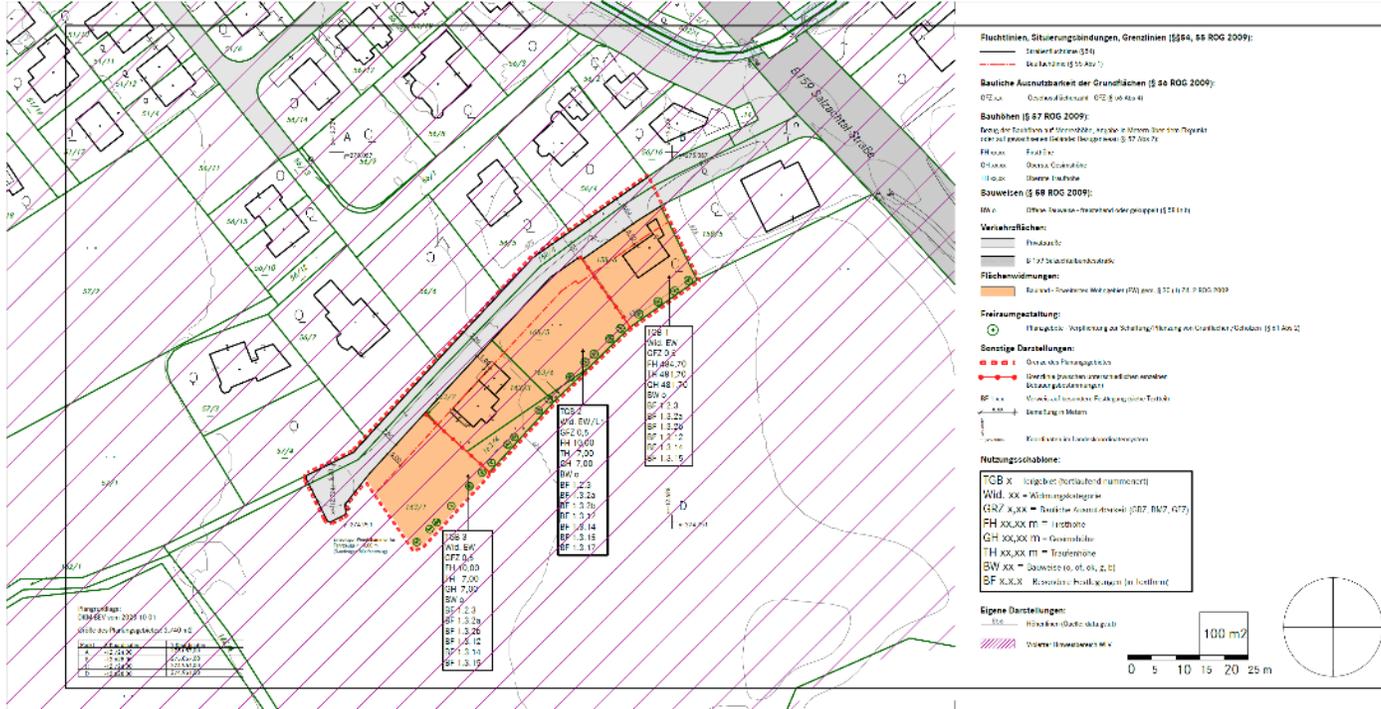
Für die Teilgebiete A, B und E wird eine geschlossene Bauweise festgelegt.

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur ist, unter Befolgung von § 4(2) BauTG „*bauliche Anlagen mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts-, Straßen-, und Landschaftsbild nicht gestört wird*“ zu sichern. Daher werden folgende Richtlinien für die äußere architektonische Gestaltung festgelegt.

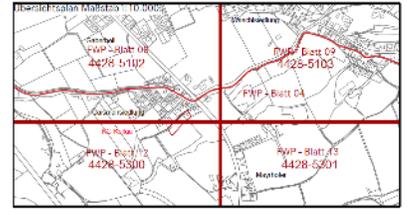




MARKTGEMEINDE KUCHL
 KATASTRALGEMEINDE 56212 KELLAU



BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE GAISMAIRSIEDLUNG REHRL, STAUDINGER, GUMPOLD 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



| | |
|--|--|
| Nummer der Zulassung des Planverfahrens: 2000/06-00 bzw. 2000/06-00 | Der Bürgermeister ... |
| Beschluss der Gemeindevertretung: 2000/06-00 | ... |
| Kundmachung: 2000/06-00 bzw. 2000/06-00 | ... |
| Wirkungsbereichsdatum: 2000/06-00 | ... |
| Veranlassung: SAGS, ROG Servo Antrag Gm., Antragsnr.: 2000/06-00 2000/06-00 | Bebauungsplan M = 1 : 500 |
| Gesamtfläche: 0000/00 Planungsskala: 2000/06-00 Blatt: 1 | Der Ortsgemeindevorstand ... |



Arch. Dipl.-Ing. Christian Salmhofer

1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

zusätzliche Festlegungen gemäß § 51 (4) iVm § 53 (2) ROG 2009 idgF

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2a):

Vorplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Bauplätze sind sickerfähig zu gestalten. Der hochwertige Humus ist im Falle einer Bebauung abzuziehen und sachgerecht zwischenzulagern bzw. ist ein Verwertungsnachweis im Falle einer Bebauung der Behörde vorzulegen. Die Erdarbeiten sind nach Maßgabe der „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“, durchzuführen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.2b):

Die WLV ist im Rahmen der Baubewilligung einzubinden bzw. sind deren Auflagen zu berücksichtigen. Die im Zuge der Bebauung anfallenden Oberflächenwässer sind am Grundstück zu versickern.

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Keine Festlegungen.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Keine Festlegungen.

1.3.5 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

Für folgende Punkte wurde keine Festlegung getroffen:

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Besondere Festlegung (BF 1.3.12):

Die verpflichtenden Stellplätze sind nach der derzeit gültigen Gemeindeverordnung herzustellen.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Für alle besonderen Festlegungen gilt: Bepflanzungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen und in einem Bepflanzungsplan, der einen Bestandteil der Einreichunterlagen für geplante Baumaßnahmen bildet, darzustellen. Für das gesamte Planungsgebiet sind heimische Pflanzen, welche an das Klima, an die Fauna und an die räumliche Umgebung angepasst sind, zu wählen.

Besondere Festlegung (BF. 1.3.14):

Entlang der Planungsgebietsgrenze ist gem. Plan eine ortstypische, heimische Hecke zu pflanzen (Pflanzgebot).

1.3.15 Einfriedungen

Besondere Festlegung (BF. 1.3.15):

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 80 cm nicht übersteigen.

1.3.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

BEISPIELE FÜR FESTLEGUNGEN IN BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

BAUPLATZERKLÄRUNG - BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

Die Straßenfluchtlinie(n) (§ 54 ROG 2009) wird/werden wie folgt festgelegt:

- o lt. Eintragung im Lageplan

Die Baufluchtlinie(n) (§ 55 ROG 2009):

- o wird mit m von der Straßengrenze GN festgesetzt.

Die Baugrenzlinie(n):

- o entfällt

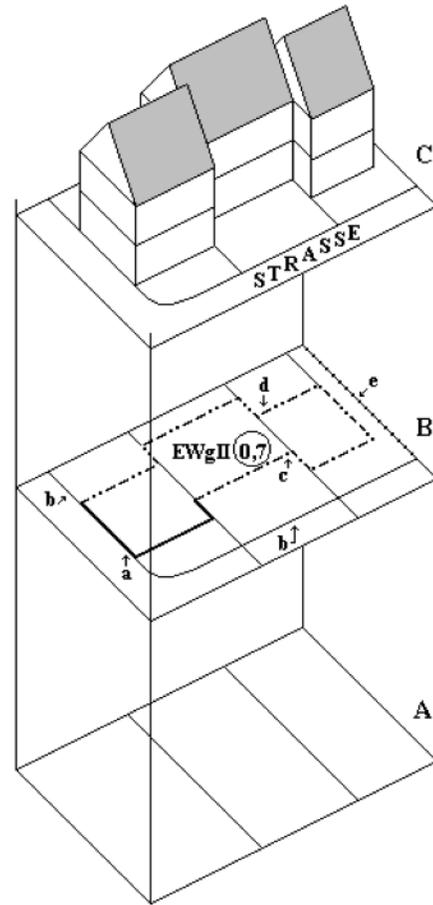
Bauliche Ausnutzbarkeit: (§ 56 ROG 2009)

- o Grundflächenzahl max.: 0,20 (Geschoßflächenzahl max.: 0,40)

Fluchtlinien, Situierungsbindungen, Grenzlinien

(§§ 54, 55 ROG 2009):

| | | |
|--|--|---|
| Straßenfluchtlinien (§ 54) | Linie 0,50 mm |  |
| Baufuchtlinie (§ 55 Abs 1) Beim Zusammenfallen von Straßenfluchtlinie und Baufuchtlinie ist die Straßenfluchtlinie darzustellen | Strichpunktlinie 0,50 mm |  |
| Baulinie (Anbaupflicht gegen Verkehrsfläche, § 55 Abs 2) | Linie 0,70 mm |  |
| Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3) | Strichpunktlinie (2 Striche, 2 Punkte) 0,50 mm |  |
| Situierungsbindungen (verbindliche Lage der Baufronten, § 55 Abs 7) | Umrandungslinie 0,70 mm, mit innenliegenden Zacken in regelmäßigen Abständen |  |
| Gestaffelte Fluchtlinie (nach Geschoßebenen, § 55 Abs 6) | Mit Angabe der jeweiligen Höchsthöhe und Bemaßung |  |



C = Nettobauland mit verwirklichter Bebauung

B = Bebauungsplan (Ausschnitt)

- a) Baulinie (Anbaupflicht)
- b) Straßenfluchtlinie
- c) Baufluchtlinie
- d) Baugrenzlinie (hintere, seitliche)
- e) Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen)

A = Bruttobauland - Grundstücke

**EWgII = Erweitertes Wohngebiet,
geschlossene Bauweise,
zweigeschoßig**

GFZ = 0,7

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

(§ 56 ROG 2009)

Geschoßflächenzahl – GFZ
(§ 56 Abs 4)

Dezimalzahl, generelle Schrift-
größe mindestens 2,5 mm

GFZ 0,7

Baumassenzahl – BMZ
(§ 56 Abs 3)

Dezimalzahl

BMZ 2,0

Grundflächenzahl – GRZ
(§ 56 Abs 2)

Dezimalzahl

GRZ 0,5

Mindestnutzung für GFZ
(§ 56 Abs 1)

Dezimalzahl

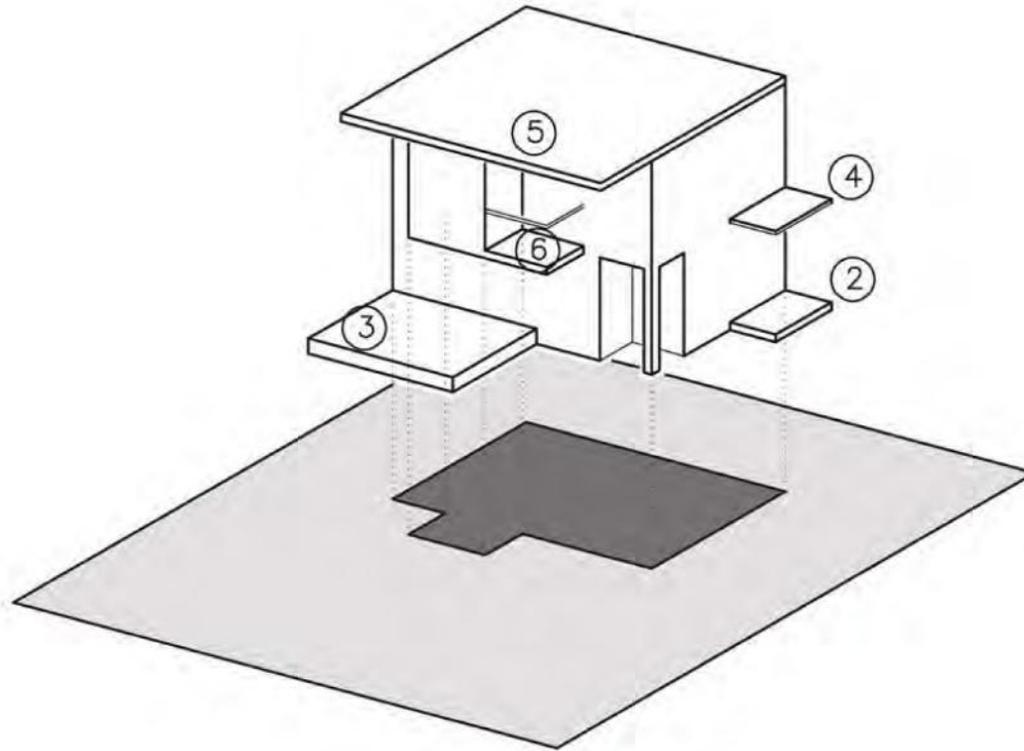
GFZ 0,7 min

Mindestnutzung für BMZ

Dezimalzahl

BMZ 2,0 min

Beispiel:



$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = \frac{\text{bebaute Fläche}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: bebaute Fläche = 200 m²; Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{GRZ} = \frac{200}{1000} = 0,2$$

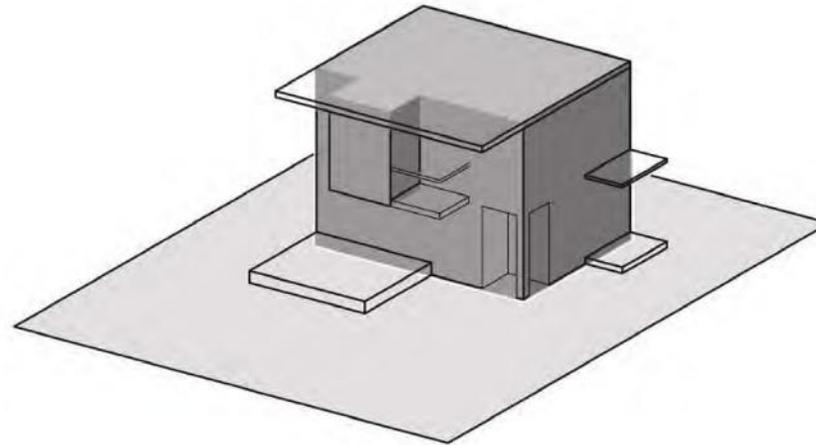
1.4. Baumassenzahl (§ 56 Abs 3 ROG 2009)

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers

Anzumerken ist hier, dass auch teilweise offene Bauteile, wie Laubengänge, überdeckte Außentreppe und dergleichen bei der Baumassenzahl zu berücksichtigen sind.

Diese Art der Festlegung eignet sich vor allem für hallenartige Bauten ohne Zwischengeschoßdecken oder für Bauten in Hanglage.

Beispiel:

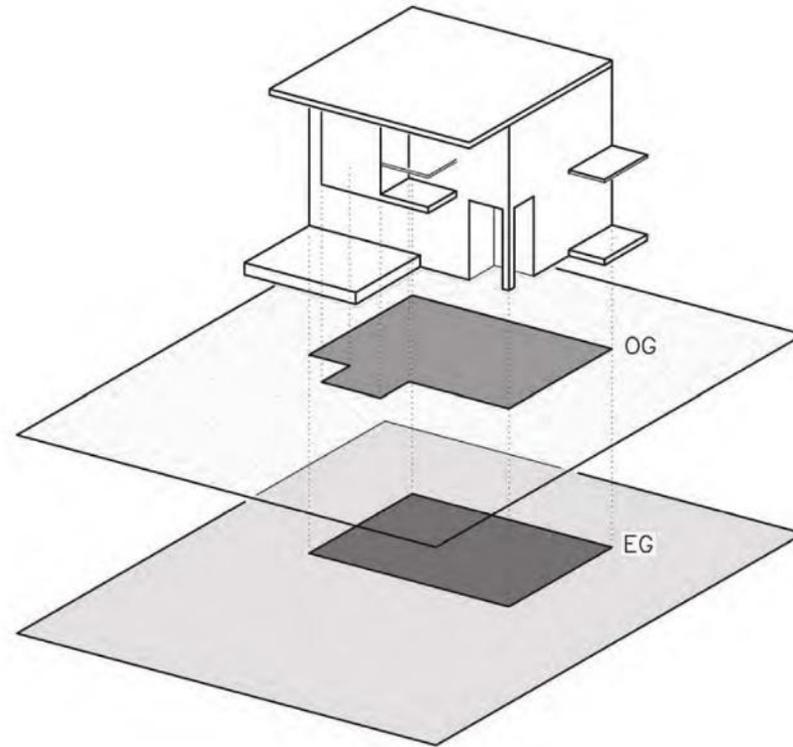


$$\text{Baumassenzahl (BMZ)} = \frac{\text{oberirdisch umbauter Raum}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: Umbauter Raum = 1200 m³; Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{BMZ} = \frac{1200}{1000} = 1,2$$

Beispiel:



$$\text{Geschoßflächenzahl (GFZ)} = \frac{\text{Gesamtgeschoßfläche}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

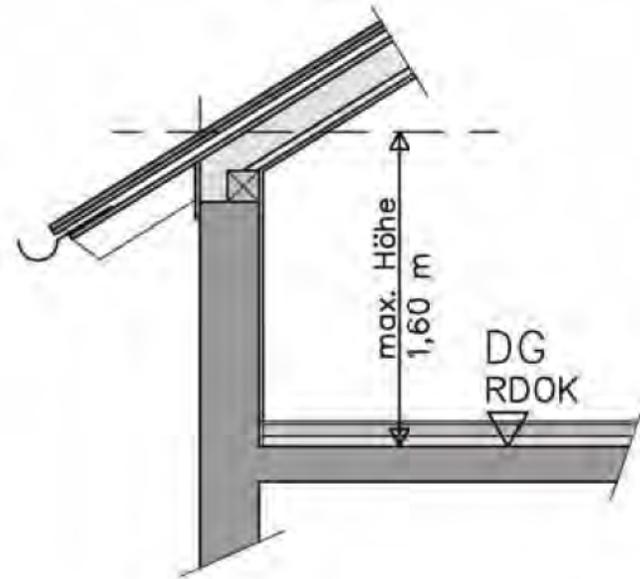
Beispiel: Gesamtgeschoßfläche = **EG + OG** = 180 m² + 200 m² = 380 m²
Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{GFZ} = \frac{380}{1000} = 0,38$$

Für die Flächenberechnung der einzelnen Geschoßflächen findet die Definition zur Grundflächenzahl in § 56 Abs 2 Anwendung.

„Kniestockregelung“

Der gedachte Umriss, innerhalb dessen das oberste Geschoß nicht zur Geschoßfläche zu rechnen ist, wird geformt durch die Ebene der Außenwand, bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der obersten Rohdeckenoberkante verschnitten mit einer, von dieser Schnittlinie unter 45° zur Waagrechten aufgehenden Ebene.



Mindest- und Höchsthöhen (ohne Nebengebäude): (§ 57 ROG 2009)

- o der höchste Punkt der Bauten (First) wird mit max. 6,50 m festgesetzt.
- o die Höhe der obersten Dachtraufe wird mit max. 11,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenfestlegung:

- o jeweils gewachsenes Gelände

Bauweise: Es wird nachstehende Bauweise (§ 58 ROG 2009) festgesetzt:

- o offen-freistehende

Dachform / Dachneigung:

- o Satteldach und Walmdach für Hauptdächer, keine Festlegung für Nebenanlagen

Bauweisen

(§ 58 ROG 2009)

Geschlossene Bauweise (§ 58 lit a)

BW g

Offene Bauweise – freistehend
(§ 58 lit b)

BW of

Offene Bauweise – gekuppelt
(§ 58 lit b)

BW ok

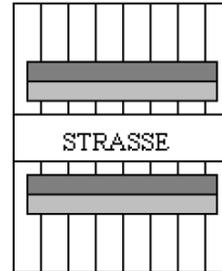
Offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt (§ 58 lit b)

BW o

Besondere Bauweise
(§ 58 lit c)

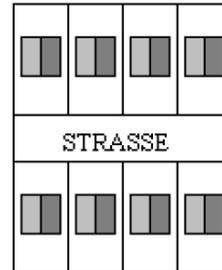
BW b

1.1. Bauweise – Begriffsbestimmung (§ 58 ROG 2009)



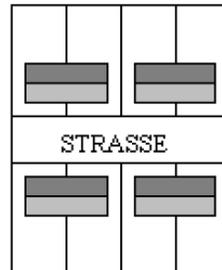
a) Geschlossene Bauweise

Die Bauten sind entlang der Verkehrsflächen zu Gruppen zusammengefasst zu errichten und (mit Ausnahme der Enden der Gruppe) an den seitlichen Grenzen aneinander zu bauen.



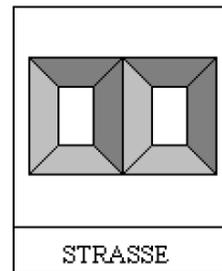
b) Offene Bauweise - freistehend

Die Bauten sind entlang der Verkehrsflächen einzeln freistehend zu errichten.



c) Offene Bauweise - gekuppelt

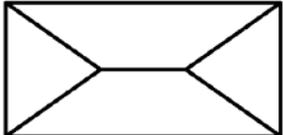
Die Bauten sind entlang der Verkehrsfläche zu zweit (gekuppelt) an einer seitlichen Grenze aneinander zu bauen.



d) Besondere Bauweise

Im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung (Beispiel: Gartenhofhäuser); dabei sind auch die für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen (zB Baugrenzlinien).

Äußere architektonische Gestaltung von Bauten
(§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

| | | |
|----------------------|------------------------------|---|
| Firstrichtung | Richtungspfeil 0,5 mm |  |
| Dachneigung | Gradangabe | DN 35-40 |
| Maximale Dachneigung | Gradangabe | DN 30 |
| Minimale Dachneigung | Gradangabe | DN 30 min |
| Dachform Flachdach | | DF FD |
| Dachform Pultdach | | DF PD |
| Dachform Satteldach | | DF SD |
| Dachform Walmdach | | DF WD |
| Dachausmittlung | Verschneidungslinien 0,25 mm |  |

Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser hat wie folgt zu erfolgen:

- o Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung: Die anfallenden, verunreinigten, häuslichen Abwässer sind wie folgt abzuleiten:

- o Ortskanal

Oberflächen bzw. Festflächenwässer sind kontrolliert und schadlos wie folgt zu beseitigen:

- o Versickerung auf eigenem Grund (Einleitung in einen Oberflächenwasserkanal)
- o Retentionsmaßnahmen sind gemäß Ö-Norm zu setzen

Nutzung von Bauten

(§§ 60, 53 Abs 2 Z 11 ROG 2009)

Zulässige Nutzungen nach Mindest- bzw Höchstanteilen, bezogen auf die Geschoßfläche (§ 60 Abs 1):

Anteil Wohnnutzung

Anteilsangaben in Prozent

NB W 60–80

Anteil Dienstleistungsnutzung

NB D 60–80

Anteil Gewerbenutzung

NB G 60–80

Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl (§ 53 Abs 2 Z 11)

NB 25 WE min

Anzahl der Wohneinheiten als Höchstzahl

NB 30 WE

Abmessungen von Bauten
(§ 53 Abs 2 Z 6 ROG 2009)

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| Mindestlänge von Bauten | Angabe in Metern als Dezimalzahl | AB L 20,00 min |
| Mindestbreite von Bauten | | AB B 20,00 min |
| Höchstlänge von Bauten | | AB L 20,00 |
| Höchstbreite von Bauten | | AB B 20,00 |
| Maximal bebaubare Fläche | Angabe in Quadratmetern | AB 100 |

Bei Fragen bitte jederzeit an mich wenden:

Hannes Weitgasser

0664/853 0 882

hannes.weitgasser@kuchl.net

DR. ROBERT BUKOVČ

- Bürgermeister Bergheim
- Leiter Bauausschuss Bergheim
- Rechtsanwalt
- 0664/5250099
- buergermeister@bergheim.at



DER WEG ZUR BAUBEWILLIGUNG

www.salzburgakademie.at



IN WELCHER FUNKTION WIRD DIE GEMEINDE / DER BÜRGERMEISTER TÄTIG

- Widmungsakte, Bebauungspläne, räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan bedürfen politischer Entscheidungen.
- Bauplatzerklärung und Baubewilligung sind Verwaltungsakte die eines Bescheides vom Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz bedürfen.

VERWALTUNGSVERFAHREN

- Der Bürgermeister hat im vereinfachten Verfahren binnen 3 Monaten zu entscheiden, sonst gilt die allgemeine Entscheidungsfrist nach AVG von 6 Monaten;
- Wird ein gesetzeskonformes Bauansuchen auf einer bebaubaren Fläche eingebracht, hat der Bewilligungswerber einen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf eine Entscheidung binnen anwendbarer Frist. Entspricht das Bauansuchen den gesetzlichen Bestimmungen muss eine Baubewilligung ausgestellt werden.

-
- Der **Bewilligungswerber** hat weiters einen Anspruch darauf, dass die tatsächlich zuständige Behörde sein Gesuch verhandelt und entscheidet.
 - Jeder **Nachbar** gem. gesetzlicher Definition hat einen Anspruch darauf, dass er zur Verhandlung geladen wird, in den vollständigen Akt Einsicht nehmen kann und mit ausreichender Vorbereitungszeit Einwendungen erheben kann.
 - Wird ein Nachbar nicht geladen, entsteht das Problem der übergangenen Partei.

DIE BAUPLATZERKLÄRUNG

- Über Ansuchen des Grundeigentümers wird in diesem Verfahren nach den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes festgestellt, ob eine Grundfläche für eine Bebauung geeignet ist.
- Durch die **Bauplatzerklärung**, die für die Erteilung einer Baubewilligung erforderlich ist, erwächst das subjektiv-öffentliche Recht, die Grundfläche nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften zu bebauen.
- Im Wesentlichen wird dabei geprüft, ob die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan entspricht und weiters die Anschließungserfordernisse (z.B. Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und verkehrsmäßige Anschließung) erfüllt bzw. sichergestellt sind.

-
- Im Verfahren über die Bauplatzerklärung haben die Nachbarn keine Parteistellung und können daher den Bauplatzbescheid alleine nicht bekämpfen.
 - Nachbarn haben jedoch das Recht im Rahmen der Bekämpfung des Baubewilligungsbescheides eine rechtswidrige Bauplatzerklärung mitzubekämpfen.

DIE BAUBEWILLIGUNG

- **Spruch** = kann das Bauvorhaben, welches im Antrag auf Baubewilligung beschrieben ist, umgesetzt werden.
- **Begründung** = das beantragte Bauvorhaben entspricht den gesetzlichen Bestimmungen bzw. entspricht nicht den gesetzlichen Bestimmungen; Auseinandersetzung mit Einwendungen (Zurückweisung, Abweisung).
- **Rechtsmittelbelehrung** = Was kann ich gegen diesen Bescheid in welcher Frist machen und wo muss ich das Rechtsmittel einbringen.

TYPISCHER VERFAHRENSVERLAUF

- Ansuchen um Bauplatzerklärung
- Ansuchen um Baubewilligung
- Vorbesprechung
- Ladung zum Bauplatzerklärungsverfahren
- Ladung zum Baubewilligungsverfahren (Nachbarn!)

-
- Verfahren Bauplatzerklärung
 - Mündliche Verhandlung mit sog. Ermittlungsverfahren, Ortsaugenschein, sachverständige Begutachtung, Erörterung Inhalt des Ansuchens, Einwendungen, Protokollierung
 - Bescheid
 - Rechtsmittel
 - Rechtsmittelentscheidung in erster Instanz (in der Gemeinde, Gemeindevertretung oder Bauausschuss)
 - Rechtsmittel an das Landesverwaltungsgericht

DEFINITION „DER NACHBAR“

- Die Parteien und daher auch der Nachbar sind in § 7 BauPolG definiert.
- Die einfachste Regelung (neben einer Vielzahl von Sonderregeln) ist, dass derjenige Parteistellung hat, der Eigentümer eines Grundstückes ist, dass von der Front des Baus **weniger als 15 m entfernt** ist (weitere Regel, die gekippte Front).
- Genaue Prüfung der Parteistellung, da sonst das Problem der „**übergangenen Partei**“ auftritt, welches kompliziert zu lösen ist und unter Umstände Amtshaftungsansprüche auslöst.

NACHBARRECHTE

- Der Nachbar hat nur die Möglichkeit die rechtswidrige Beeinträchtigung von subjektiv-öffentlichen Rechte erfolgreich gegen ein Bauvorhaben einzuwenden.
- Einwendungen, die darüber hinaus gehen, werden zurückgewiesen, wobei die Behörde natürlich eine richtige Entscheidung zu treffen hat und aufgezeigte Rechtswidrigkeiten zu prüfen hat. Daher sind Einwendungen oft sehr „breit“.
- Werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte rechtswidrig beeinträchtigt, führt dies zur Abweisung des Baubewilligungsverfahrens.

-
- Werden Einwendungen betreffend subjektiv-öffentliche Rechte vorgebracht, die aber nicht zutreffen, führt dies zur Abweisung der Einwendungen mit Begründung.

1) BAUTECHNISCHE NACHBARRECHTE

- § 7a (= taxative Aufzählung)
- § 3 Abs 3 BauTG hinsichtlich der Vermeidung unzumutbarer Belästigungen; dabei gelten Emissionen, die mit Wohnnutzungen einhergehen oder von Kindern in Schulen, Kindergärten, Horten und Tagesbetreuungseinrichtungen odgl typischerweise verursacht werden, als zumutbar;
- § 16 Abs 4 BauTG hinsichtlich der Einhaltung des Mindestabstandes von 2 m;
- § 40 Abs 2 BauTG hinsichtlich der Vermeidung unzumutbarer Belästigungen;
- § 41 Abs 4 BauTG hinsichtlich der Einhaltung der Höchsthöhe von 1,5 m und der Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung;
- § 42 BauTG hinsichtlich der Vermeidung von erheblich nachteiligen Wirkungen;
- § 46 BauTG soweit es sich um Ausnahmen von Vorschriften handelt, die subjektiv-öffentliche Rechte berühren.

2.) SONSTIGE:

§ 9 Abs 1 Z 6 Sbg BauPolG (=demonstrativ)

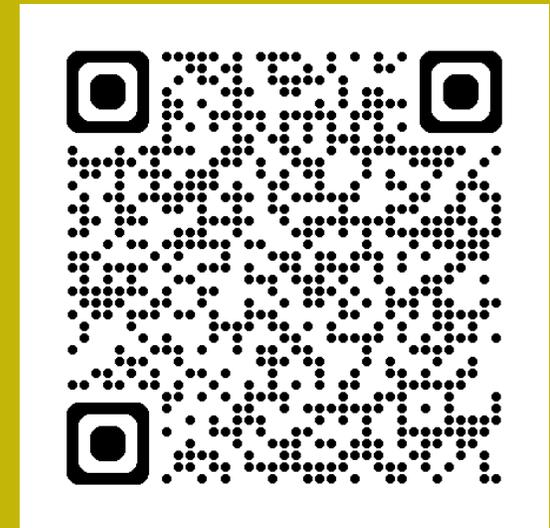
verweist demonstrativ auf „die Bestimmungen über die Höhe und Lage der Bauten im Bauplatz“.

ABSTANDSREGELUNGEN

- Mindestabstand = zur Bauplatzgrenze $\frac{3}{4}$ der Traufenhöhe, mindestens jedoch 4 Meter.
- Bei Nebenanlagen, die zu Wohnbauten gehören mindestens 2 Meter
- Grundsätzlich lässt die Judikatur keine Unterschreitung der Nachbarabstände im Neubau zu, auch nicht mit Zustimmung des Nachbarn.

Download der Unterlagen unter www.salzburgakademie.at/download

Jetzt QR-Code
scannen!



BLEIBEN WIR IN KONTAKT!

- ▶ www.salzburgakademie.at
- ▶ info@salzburgakademie.at

Jetzt QR-Code
scannen!



WERTVOLLES FACHWISSEN ÜBER
KOMMUNALE ARBEIT FÜR MITGLIEDER IN
DEN GEMEINDEVERTRETUNGEN

In Kooperation mit:

