

Baurecht

Bevor ein Bauvorhaben in Angriff genommen werden kann, sind Vorklärunen bezüglich der Bebaubarkeit der Liegenschaft, auf der die Bautätigkeit geplant ist, erforderlich:

Grundstück – Ist das Grundstück bebaubar und was darf darauf gebaut werden?

Die Frage, ob ein Grundstück überhaupt bebaubar ist und ob es darüber hinaus auch nach den konkreten Vorstellungen des Bauwerbers/der Bauwerberin bebaut werden kann, hängt in erster Linie von den Festlegungen des jeweiligen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ab.

Weiters ist für die Erteilung einer Baubewilligung sowie für die Baufreistellung eines Bauvorhabens in der Regel eine Bauplatzbewilligung erforderlich.

Bauplatzbewilligung

Bauen setzt immer eine gesicherte Erschließung des Bauplatzes voraus. Damit dies auch eingehalten wird, ist für die überwiegende Anzahl von geplanten Bauvorhaben neben der Erteilung einer Baubewilligung auch eine Bauplatzbewilligung notwendig. Die Erschließung muss also gesichert sein, wenn ein Neubau errichtet werden soll.

Baubewilligungsverfahren

Die Baubewilligung ist mittels Antrag bei der Baubehörde zu erlangen.

Dem vollständig ausgefüllten Antrag sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Unterschrift AntragstellerIn(nen) und GrundeigentümerIn(nen)
- Baubeschreibung (3-fach) inkl. Unterschriften AntragstellerIn(nen), GrundeigentümerIn(nen), PlanverfasserIn sowie ev. BauführerIn
- Lageplan im Maßstab 1:1000 (3-fach) mit eingezeichneter Lage des Bauvorhabens
- Bauplan (3-fach) bestehend aus Grundrissen, Ansichten, Schnitten, ev. Außenanlagenplan
- aktueller Grundbuchsatzzug
- Energieausweis (beim Planverfasser/bei der Planverfasserin anzufordern)

Für dieses Bauvorhaben ist die Durchführung einer Bauverhandlung unter Ladung der NachbarInnen notwendig, außer der Bauwerber/die Bauwerberin legt die Unterschriften sämtlicher NachbarInnen auf dem Bauplan (Einwendungsverzicht) vor (siehe Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren)

Gültigkeit der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von 3 Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde. Ab Baubeginn stehen 5 Jahre für die Fertigstellung zur Verfügung. Diese Fristen können über begründetes Ansuchen verlängert werden (Verlängerung der Frist zum Baubeginn bzw. Fertigstellung)

Baubewilligung

Je nach Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens sind verschiedene behördliche Genehmigungsverfahren notwendig. Für folgende bauliche Maßnahmen bedarf es einer Baubewilligung:

- Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden
- Errichtung und Änderung von sonstigen Bauten
- Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden
- Abbruch von Gebäuden, die an der Grundgrenze zusammengebaut sind

Bewilligungspflichtige Bauverfahren

Laut Oö. Bauordnung ist bei folgenden Bauvorhaben vor Baubeginn eine Baubewilligung erforderlich:

1. Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden
sofern nicht eine Bauanzeige genügt bzw. eine Baufreistellung unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich ist
2. Errichtung oder wesentliche = einem Umbau gleichkommende Änderung sonstiger Bauten
allerdings nur soweit dadurch schädliche Umwelteinwirkungen oder eine Störung des Ortsbildes eintreten können
3. Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder sonstigen Bauten
(Zweckwidmungsänderung) aber nur dann, wenn eine Beeinträchtigung der Festigkeit der tragenden Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist oder wenn zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.
4. Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauten oder Teilen davon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.
5. Die Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als 3m Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit sie nicht in den Widmungskategorien Betriebsbaugebiet, Industriegebiet oder in einer Sonderwidmung errichtet werden.

Die mündliche Verhandlung kann nach der Oö. Bauordnung im Baubewilligungsverfahren entfallen, wenn die NachbarInnen durch ihre Unterschrift am Bauplan erklären, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben. In diesem Fall kann ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen:

- Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Ist dies nicht der Fall, so kommt das normale Baubewilligungsverfahren zum Tragen

- Baubewilligungsverfahren

Bauanzeige

Manche Bautätigkeiten sind nur anzeigepflichtig und unterliegen damit dem Bauanzeigeverfahren:

- Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden samt Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen
- Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden oder land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden (bis 300 m², bis 9,0 m Höhe, kein dauernder Aufenthalt von Menschen, keine Tierhaltung)
- Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden
- Änderung/Instandsetzung von Gebäuden

Bauanzeigeverfahren

Der Bauwerber (Bauherr) hat sich zur Ausführung von Bauvorhaben,

- die bewilligungspflichtig sind (gemäß §24 Abs. 1 Z. 1, 2 und 4 Oö. Bauordnung) und nicht durch Verordnung der Landesregierung von der Bewilligungspflicht ausgenommen wurden,
- sowie Bauvorhaben, die durch Verordnung der Landesregierung der Bewilligungspflicht unterworfen wurden (gemäß § 24 Abs. 2 Z. 1 Oö. Bauordnung), sofern es die Landesregierung in dieser Verordnung bestimmt hat,

einer gesetzlich dazu befugten Person zu bedienen (Bauführer) und diese Person vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen.

Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist vom Bauherrn unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen.

Bauführer ist derjenige, der

- das Bauvorhaben zur Gänze oder in Teilen (Bauabschnitte) über Auftrag des Bauherrn als Unternehmer ausführt,
- die Aufsicht über die im Rahmen von Eigenleistungen des Bauherrn erbrachten Arbeiten einschließlich der sogenannten Nachbarschaftshilfe führt oder
- das Bauvorhaben durch gesetzlich dazu befugte Personen ausführen lässt.

Sonderform: Baubewilligung für Antennenanlagen

Für die Errichtung von Antennenanlagen gelten Sonderbestimmungen bezüglich deren Baubewilligung:

- Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als 3 m Höhe

Baubewilligungsverfahren für Antennenanlagen

- Die Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als drei Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes soweit
- sie nicht nach § 24 (1) Z5 einer Bewilligung bedürfen (u.a. in der Widmung Wohngebiet oder Kerngebiet)

in den Fällen des §24 (1) Z5, sofern die Antennenanlage eine Höhe von zehn Metern nicht überschreitet, die Zustimmung der Nachbarn gemäß §31 (1) Z1 (Umkreis von 10 Metern), sofern die Antennenanlage jedoch eine Höhe von zehn Metern überschreitet, die Zustimmung der Nachbarn gemäß §31 (1) Z2 (Umkreis von 50 Metern), zur Durchführung des Anzeigeverfahrens nachgewiesen wird.

Für die Antragstellung gelten die gleichen Bedingungen wie für ein Anzeigepflichtiges Bauvorhaben.

Baubeginnanzeige

Bei bestimmten (=den meisten) bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist der Baubeginn der Behörde anzuzeigen.

Baubeginnanzeige

Der Bauwerber (Bauherr) hat sich zur Ausführung von Bauvorhaben,

- die bewilligungspflichtig sind (gemäß §24 Abs. 1 Z. 1, 2 und 4 Oö. Bauordnung) und nicht durch Verordnung der Landesregierung von der Bewilligungspflicht ausgenommen wurden,
- sowie Bauvorhaben, die durch Verordnung der Landesregierung der Bewilligungspflicht unterworfen wurden (gemäß § 24 Abs. 2 Z. 1 Oö. Bauordnung), sofern es die Landesregierung in dieser Verordnung bestimmt hat,

einer gesetzlich dazu befugten Person zu bedienen (Bauführer) und diese Person vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen.

Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist vom Bauherrn unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen.

Bauführer ist derjenige, der

- das Bauvorhaben zur Gänze oder in Teilen (Bauabschnitte) über Auftrag des Bauherrn als Unternehmer ausführt,
- die Aufsicht über die im Rahmen von Eigenleistungen des Bauherrn erbrachten Arbeiten einschließlich der sogenannten Nachbarschaftshilfe führt oder
- das Bauvorhaben durch gesetzlich dazu befugte Personen ausführen lässt.

Verlängerung der Frist zum Baubeginn

Eine Baubewilligung ist zeitlich begrenzt und kann daher ablaufen. Auf Antrag ist jedoch eine Fristerstreckung möglich.

Lt. Oö. Bauordnung (§38) erlischt die Baubewilligung mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Die Frist für den Beginn der Bauausführung kann jedoch auf Antrag des Bauwerbers angemessen verlängert werden, wenn

- das Bauvorhaben dem zur Zeit der Verlängerung geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan entspricht und
- der Bauwerber glaubhaft macht, dass sich der Beginn der Bauausführung ohne sein Verschulden verzögert hat.

Eigentümerwechsel

Ändert sich der Eigentümer einer Liegenschaft, ist dies der Behörde schriftlich mitzuteilen.

Gehsteiggebrauchserlaubnis

Gemäß §90 StVO 1960 ist eine behördliche Bewilligung notwendig, wenn durch Arbeiten auf oder neben der Straße (z.B. Aufgrabungen) der Straßenverkehr beeinträchtigt wird.

Voraussetzungen für eine Bewilligung:

- Beeinträchtigung der Verkehrs ist nicht wesentlich oder
- es ist möglich, für die Aufrechterhaltung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs in anderer Weise zu sorgen.

Gebrauchserlaubnis für die Nutzung von öffentlichen Gut

Für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen aller Art, die auf öffentlichem Gut oder im öffentlichen Luftraum errichtet werden sollen, ist eine Grundeigentümerzustimmung der Stadtgemeinde Vöcklabruck erforderlich.

Fertigstellungsanzeige

Die Vollendung des Bauvorhabens muß der Baubehörde in Form einer Fertigstellungsanzeige schriftlich binnen einer bestimmten Frist ab Baubeginn bekannt gegeben werden. Bei der Fertigstellungsanzeige wird unterschieden zwischen jener für Kleinhausbauten und Nebengebäude sowie jener für sonstige Gebäude.

Fertigstellungsanzeige Kleinausbauten/ Nebengebäude

Laut Oö. Bauordnung ist beim Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhausbauten und Nebengebäuden die Fertigstellung des Bauvorhabens vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Baufertigstellungsanzeige kann sich auch auf selbständig benützbare Gebäudeteile beschränken.

Unabhängig von der Verantwortlichkeit und Haftung des Bauführers und allfälliger besonderer sachverständiger Personen übernimmt der Bauherr mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die Verantwortung für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.

Fertigstellungsanzeige sonstige Gebäude

Laut Oö. Bauordnung ist beim Neu-, Zu- oder Umbau von sonstigen baulichen Anlagen die Fertigstellung des Bauvorhabens vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Baufertigstellungsanzeige kann sich auch auf selbständig benützbare Gebäudeteile beschränken.

Unabhängig von der Verantwortlichkeit und Haftung des Bauführers und allfälliger besonderer sachverständiger Personen übernimmt der Bauherr mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die Verantwortung für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.

Der Baufertigstellungsanzeige sind anzuschließen:

- eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die der Befundaussteller als Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war;
- soweit eine derartige Anlage beim betreffenden Gebäude vorhanden oder von der Baumaßnahme betroffen ist: je eine Bestätigung (Befund) über den Zustand von
 - Rauchfängen,
 - von Heizungs-, Warmwasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Blitzschutzanlagen
 - sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwanne und dgl.

Das Bauvorhaben darf nach Ablauf von 8 Wochen ab Einbringung dieser Anzeige benützt werden, falls die Baubehörde die Benützung der Anlage nicht untersagt.

Verlängerung der Frist zur Fertigstellung

Die Laufzeit einer Baubewilligung ab Baubeginn ist zeitlich begrenzt. Auf Antrag ist jedoch eine Fristerstreckung möglich.

Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde.

Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens kann auf Antrag des Bauwerbers angemessen verlängert werden, wenn er glaubhaft macht,

- dass er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und
- die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.

Bewilligungsfreie Bauvorhaben

Weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige ist erforderlich für nachstehende Bauvorhaben:

- der Einbau von Sanitärräumen und der sonstige Innenausbau von bestehenden Gebäuden, sofern es sich nicht um einen baubewilligungspflichtigen Umbau bzw. um eine anzeigepflichtige Änderung oder Instandsetzung handelt
- Baustelleneinrichtungen, wie Bauhütten, für die Dauer der Bauausführung
- Bauvorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden
- Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem Gelände, Einfriedungen, soweit sie nicht auf Grund des Umfanges baubewilligungspflichtig sind, Wild- und Weidezäune
- Pergolen
- Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen auf Kinder- und Jugendspielplätzen
- Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,5 m und einer Wasserfläche bis zu 35 m²
- Fahrsilos mit Umfassungswänden bis zu 1,5 m
- Folientunnels ohne Feuerungsanlagen

Hinweis: Auch bei nicht bewilligungspflichtigen bzw. nicht anzeigepflichtigen Bauvorhaben müssen die Vorschriften des Baurechts und des Flächenwidmungsplanes sowie Bebauungsplanes eingehalten werden. Es empfiehlt sich daher Hrn. Ing. Wimmersberger vom Bauamt zu kontaktieren.

Abbruch von Gebäuden

Abbruchanzeige

Der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) ist nach §25 Abs.1 Ziffer 12 der OÖ. Bauordnung 1994 anzeigepflichtig, wenn diese nicht an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

Wichtiger Hinweis: §35 Abs.1 der OÖ. Bauordnung 1994 normiert ausdrücklich, dass im Falle des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen der Abbruch untersagt werden kann, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteiles wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenen Orts- und Landschaftsbildes ein öffentliches Interesse besteht.

Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) ist bewilligungspflichtig, wenn diese an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

Wichtiger Hinweis: §35 Abs.1 der OÖ. Bauordnung 1994 normiert ausdrücklich, dass im Falle des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen die Abbruchbewilligung versagt werden kann, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteiles wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbildes ein öffentliches Interesse besteht.