

FAQ's aus dem Bauamt

Grundsätzlich ist **jedes** Bauvorhaben gemäß § 2 des Salzburger Baupolizeigesetzes bewilligungspflichtig. Es gibt jedoch einige Ausnahmen, welche in diesem Bericht beispielhaft aufgezählt werden.

Um Verzögerungen vorzubeugen wird empfohlen, die von Ihnen geplanten Bauansuchen RECHTZEITIG einzureichen. Eine Baubewilligung bzw. Ausschreibung der Bauverhandlung kann erst nach Vorliegen **sämtlicher** Einreichunterlagen erfolgen. Informieren Sie sich im Vorfeld im zuständigen Bauamt über etwaige vorhandene Bauplatzerklärungen oder Bebauungspläne, welche Ihr Grundstück betreffen und kostspielige Planungen /Fehlplanungen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Nicht alle Fragen können von uns beantwortet werden. Sollte es notwendig sein, einen anderen Sachverständigen (zB: Bau, Kanal, Verkehr, ...) zur Vorprüfung bzw. Bauberatung beizuziehen, sind die Gebühren/Kosten dafür vom Antragsteller/Bauwerber zu bezahlen.

Beachten Sie auch die Fristen für die Einreichung von Förderanträgen und planen Sie im Voraus.

Auf unserer Homepage (unter Bürgerservice/Formulare/Bauamt) finden Sie sämtliche Formulare und Checklisten zum Download. Sollten Sie etwas vermissen – geben Sie uns bitte bescheid und wir werden uns darum kümmern.

Für nähere Informationen können Sie sich jederzeit während Ihrer Amtsstunden persönlich oder per Mail an Frau Steiner wenden.

Wir möchten Sie weiters darauf hinweisen, dass sämtliche Zu-, Um- oder Neubauten (Vergrößerungen) auch zu einer Neuberechnung der Kanalanschlussgebühren (und Wasseranschlussgebühren) führen können und nach der Bewilligung eventuell ein ergänzender Interessentenbeitrag vorgeschrieben wird.

Zur Info – Sammelvermessung Vollendungsanzeige

Es werden **kein Sammelvermessungen** mehr durch die Gemeinde vorgenommen. Die Bauherren müssen den Vermessungsplan für die Vollendungsanzeige selbst beibringen.

Hier finden Sie einen Auszug über die am häufigsten auftretenden Fragen zu Bauvorhaben:

Folgende Bauvorhaben sind „bewilligungspflichtig“

1. **Garten-/Gerätehütte größer als 12 m²:**

Beizubringende Unterlagen:

- ✓ Bauplatzerklärung muss vorhanden sein bzw. beantragt werden!
- ✓ Pläne inkl. Lageplan und Bau-/technische Beschreibung (über 300 m³ umbauter Raum von einem befugten Planverfasser)
- ✓ Bestätigung Planverfasser / Bauführer (Statik und Standsicherheit) – über 300 m³

2. **Einbau einer neuen Heizung** (nachträglicher Einbau/Tausch der Heizung) – **(Pellets, Hackgut)**

Beizubringende Unterlagen:

1. Formular „Mitteilung bewilligungspflichtige technische Einrichtungen gem. § 3a“
2. Techn. Datenblatt bzw. techn. Beschreibung der Heizung (vom Installateur)
3. Lageplan / Grundriss vom Aufstellungsort (vom Installateur)
 - Der Grundriss soll auch die umliegenden Räume und Brandabschnitte beinhalten

3. **Errichtung einer Luftwärmepumpe oder Klimaanlage–**

Beizubringende Unterlagen:

1. Formular „Mitteilung bewilligungspflichtige technische Einrichtungen gem. § 3a“
2. Techn. Datenblatt der Luftwärmepumpe/Klimaanlage (Bestätigung der Einhaltung der gesetzlich geforderten Schallgrenzwerte)
3. Lageplan / Grundriss vom Aufstellungsort (Abstände zur Grundgrenze eintragen!)
4. technische Beschreibung der Anlage

4. **Errichtung von Zelthallen, -tunnel oder Getreidesilos/Blechsilos...**

Beizubringende Unterlagen:

- ✓ Bauplatzerklärung muss vorhanden sein! Ansonsten muss um eine Erweiterung der Bauplatzerklärung angesucht werden.
- ✓ Pläne inkl. Lageplan und Bau-/Technische Beschreibung
- ✓ Bestätigung Planverfasser und **WICHTIG** Bauführer (wegen der Statik und Standsicherheit, Bodenplatte)

5. **Nachträgliche Errichtung einer „Decke/Abdeckung“ für offene Güllegruben**

- ☞ Die nachträgliche Errichtung eines Deckels/einer Abdeckung für offene Güllegruben stellt eine Änderung einer baulichen Maßnahme dar und ist aus diesem Grund **bewilligungspflichtig!**

Beizubringende Unterlagen:

1. Pläne inkl. Lageplan und Bau-/Technische Beschreibung
2. Bestätigung Planverfasser und **WICHTIG** Bauführer (wegen der Statik und Standsicherheit, Unfallsicherheit der Abdeckung zB befahrbar!)

Für folgende Bauvorhaben ist KEINE Baubewilligung erforderlich:

- ✓ **Schwimmbad/Pool:**

Die Errichtung eines Pools ist bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundgrenze bewilligungsfrei. Wird der Pool überdacht, darf die Höhe der Abdeckung 1,20 m nicht überschreiten.

Nachbarabstände:

Obwohl das Bauwerk bewilligungsfrei ist, sind die gesetzlichen Mindestabstände für eingeschossige Nebengebäude einzuhalten (2 m gemäß § 25 Abs. 7a Ziff. 2).

Beachten Sie hier auch das „Merkblatt zur Ableitung von Schwimmbadabwässern“

☞ **Swimmingpools sind zwar von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, trotzdem ist die Einleitung der Schwimmbadabwässer beim Reinhalteverband anzuzeigen. Das entsprechende Formular finden Sie auf unserer Homepage zum Downloaden.**

✓ **Solaranlagen – bewilligungsfrei unter folgenden Voraussetzungen:**

- auf oder an bestehenden Dächern in einem Abstand bis höchstens 30 cm im rechten Winkel zur Dachfläche
Die Höchsthöhe (First) des Daches darf nicht überschritten werden.
- Auf Flachdächern zumindest 1 m zurückversetzt vom aufgehenden Mauerwerk und nicht höher als 1 m lotrecht zum Flachdach.
- An Wandflächen, Geländern von Balkonen, Terrassen oder Brüstungen udgl. in einem Abstand bis höchstens 30 cm.
- Frei am Boden stehend bis zu einer Kollektorfläche von 200 m²;
Abstand zur Grundgrenze mind. 1 m, im Winkel von max. 45 °

☞ **Solaranlagen, welche nicht die vorstehenden Kriterien erfüllen, sind bewilligungspflichtig!**

✓ **Eingeschoßige Nebenanlagen zu Wohnhausbauten (ausgenommen Garagen), deren überdachte Fläche 12 m² nicht überschreiten.**

Max. Dachseitenlänge 4 m und max. Firsthöhe 2,5 m.

Von dieser Bestimmung darf für den betreffenden Wohnbau noch nicht Gebrauch gemacht worden sein.

- ✓ Die **nachträgliche Wärmedämmung von Außenwänden bis 20 cm Stärke**, auch wenn dadurch die Mindestabstände unterschritten werden.
- ✓ Die **nachträgliche Wärmedämmung von Dächern bis zu 30 cm Stärke**, auch wenn die höchstzulässigen Höhen überschritten werden, aber nicht, wenn dadurch die Mindestabstände unterschritten werden (auf.
- ✓ Loggienverglasungen
- ✓ Markisen
- ✓ **Einfriedungen** mit einer Sockelhöhe von max. 80 cm und einer Gesamthöhe von max. 1,50 m. Der über den Sockel hinausgehende Teil darf nicht als Mauer, Holzwand odgl. ausgeführt sein.
- ✓ **Stützmauern** bis zu einer Höhe von max. 1,50 m;
 - ☞ **Achtung!** ab einer Höhe von 60 cm ist eine Absturzsicherung (zB: Einfriedung) notwendig, welche zur Höhe hinzuzurechnen ist.

✓ **Baustelleneinrichtung** für die Dauer der Bauausführung

Die vorstehende Ausführung / Aufzählung ist beispielhaft und bildet nur einen Auszug aus dem § 2 des Salzburger Baupolizeigesetzes (BauPolG).

Die Gesamten Rechtsvorschriften finden Sie im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) unter <https://www.ris.bka.gv.at/> Landesrecht Salzburg „Suchmaske“

Bitte beachten bei „Bewilligungsfrei“:

Bewilligungsfreie Baumaßnahmen bitte trotzdem bei der Gemeinde trotzdem schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige hat zu enthalten:

- ✓ Baubeschreibung
- ✓ planliche Darstellung (zB. Lageplan, ...)

Denn, nur weil etwas jetzt bewilligungsfrei ist, heißt es nicht, dass es immer so sein wird und somit ist dokumentiert, dass das Bauwerk zum Zeitpunkt der Errichtung bewilligungsfrei war und vor allem, dass es die Kriterien für bewilligungsfreie Bauten erfüllt.