

Salzburger Bauordnung

Die „**Salzburger Bauordnung**“ wird durch das Bebauungsgrundlagengesetz (S BGG), Baupolizeigesetz (S BauPolG), Bautechnikgesetz (S BauTG), die Garagenordnung und das Ortsbildschutzgesetz (nur für bestimmte Zonen) geregelt. Als zuständige **Baubehörde** (1. Instanz) ist der Bürgermeister eingesetzt.

Baubewilligungen für Bauführungen dürfen nur dann erteilt und Bauanzeigen für Bauführungen nur dann zur Kenntnis genommen werden, wenn die Grundfläche zur Bebauung geeignet und zum **Bauplatz** (§ 12 S BGG) erklärt ist. Der **Bauplatz** gilt als jene räumliche Einheit, auf der Baumaßnahmen erfolgen. Der Bauplatz kann aus einem oder mehreren ganzen Grundstücken aber auch aus Grundstücksteilen bestehen, die in einer oder mehreren Grundbucheinlagen eingetragen sind. Die Anbindung eines Bauplatzes an das öffentliche Straßennetz ist sowohl durch unmittelbaren Anschluss an dasselbe oder auch mittels eines grundbücherlich sichergestellten Geh- und Fahrrechtes über Grundstücke Dritter möglich.

Die **Änderung** von **Bauplätzen** ist nach (§ 24 S BGG) der Baubehörde zur Kenntnis zu bringen und bedarf ihrer Bewilligung.

Aus Anlass der Erteilung einer **Bauplatzerklärung** werden dem Grundeigentümer **Anliegerleistungen** vorgeschrieben. Anlässlich der Bauplatzerklärung handelt es sich dabei um eine unentgeltliche Abtretung von Grundflächen für öffentliche Verkehrsflächen. Solche Abtretungen, die Kosten für die Straßenherstellung sowie auch allfällige nachträgliche Kostenersätze sind gesetzlich geregelt.

Bauvorhaben sind im Hinblick auf ihren Umfang bewilligungs- (§ 2 S BauPolG) oder anzeigepflichtig (§ 3 S BauPolG). Die Parteienstellung im Baubewilligungsverfahren ist im § 7 BauPolG geregelt. Haupt- und Nebengebäude (Garagen) dürfen auf dem Bauplatz nicht willkürlich situiert werden, sondern den gesetzlichen **Abstandsbestimmungen** (festgelegt im Bebauungsplan oder im S BGG) entsprechen. Diese Abstandsbestimmungen (Bauwisch etc.) beziehen sich auf die Bauplatzgrenzen und stellen Entfernungen dar, die entweder genau einzuhalten sind (Baulinie) oder als Mindestabstände (Bauflichtlinie, Baugrenzlinie) nicht unterschritten werden dürfen.

Die Höchstgerichte haben mit ihren Entscheidungen einen extrem strengen Maßstab vorgegeben und etwa eine Unterschreitung des Mindestabstandes um 3 cm als nicht mehr unerheblich klassifiziert. Verstöße gegen die Abstandsbestimmungen können durchaus dramatische Folgen haben und zu äußerst kostspieligen Korrekturmaßnahmen führen.

Dementsprechend sorgfältig muss daher bei der Festlegung der Gebäudeecken in der Natur vorgegangen werden. Weil die Grundstücksgrenzen, auf die sich die Abstandsmaße beziehen, wenn ganze Grundstücke zum Bauplatz erklärt werden, im Einzelfall von den bestehenden Zäunen oft abweichen, ist als Grundlage für Baumaßnahmen ein entsprechender Urkundenplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dringend zu empfehlen. Nur in einer solchen öffentlichen Urkunde ist sowohl die rechtlich verbindliche Grundstücksgrenze wie die möglicherweise davon abweichende Lage von Zäunen, Mauern etc. dokumentiert und sie schützt damit vor unliebsamen und teuren Überraschungen.

Die amtliche Katastralmappe allein ist für die Klärung der Grenzsituation grundsätzlich ungeeignet und ihre Verwendung für diesen Zweck sachlich falsch.. Dies deshalb, weil die Katastralmappe **nur** für Grundstücke des Grenzkatasters die Figur der Grenzen und die Koordinaten der Grenzpunkte als „Papiergrenze“ verbindlich dokumentiert. Ohne exakter Vermessung ist jedoch keinesfalls sichergestellt, daß die Gegebenheiten in der Natur (Mauern, Zäune, etc.) mit der rechtlichen Grenze (Papiergrenze des Grenzkatasters) auch übereinstimmen und damit **ist es auch unklar**, von welchen Bezugspunkten die Abstände zu messen wären.

Im Grundsteuerkataster im Gegensatz zum Grenzkataster macht die Katastralmappe keinen Beweis über die Grundstücksgrenzen und darf grundsätzlich nicht als Grundlage für Abstandsmessungen herangezogen werden. Aus alten Urkundsplänen wird in aller Regel unmittelbar – also ohne exakte Vermessung vor Ort – auch nicht entnommen werden können, ob die in der Natur sichtbaren Grenzzeichen (Zäune, Mauern, Grenzmarken etc.) mit dem in den Unterlagen dargestellten Grenzverlauf („Papiergrenze“) übereinstimmen. „ Nicht jeder Stein in der Natur ist ein Grenzstein – und nicht jeder vorgefundene und nicht kontrollierte Grenzstein ist auch tatsächlich Grenze!“

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens muss gemäß § 17 S BauPolG eine Vollendungsanzeige des Bauherrn der Baubehörde vorgelegt werden. Diese hat auch einen, von einem hiezu Berechtigten, verfaßten Plan über die genaue Lage des Baues zu enthalten.

Salzburger Raumordnungsgesetz

Im **Salzburger Raumordnungsgesetz** (ROG 1998) sind sowohl die Verfahren und Inhalte der überörtlichen wie auch der örtlichen Raumordnung geregelt. Im Rahmen der örtlichen Raumordnung muss jede Gemeinde mit Verordnung einen Flächenwidmungsplan samt einem örtlichen Entwicklungskonzept erlassen. Diese liegen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf..

Im **Flächenwidmungsplan** (§ 16 S ROG) werden die Widmungen für alle Flächen des Gemeindegebietes festgelegt, wobei das Gesetz grundsätzlich zwischen Bauland, Verkehrsflächen und Grünland unterscheidet. Die Bauland- und Grünlandgebiete unterteilen sich in der Folge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Widmungsarten, womit jeweils der Rahmen ihrer möglichen Nutzung definiert ist. Die Abgrenzung der einzelnen Widmungen ist in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes dokumentiert. Weitere Inhalte des Flächenwidmungsplanes sind Ersichtlichmachungen, für die auf Grund anderer Gesetze und Verordnungen Beschränkungen gelten, wie etwa Naturschutzgebiete, Bergrechtliche Festlegungen, Gefährdungsbereiche entlang von Eisenbahnen oder Hochwasserüberflutungsgebiete. Eine umfangreiche Legende als Teil des Planes informiert über die Bedeutung der Abkürzungen und Symbole.

Als **Bauland** dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich aufgrund der natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen (§ 17 S ROG):

- **reine Wohngebiete** – bestimmt für Wohnbauten und dazu gehörige, dem Bedarf der Bewohner dienende Nebenanlagen (Garagen etc.) sowie für Betriebe, die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine wesentliche Belästigung der Bevölkerung verursachen und Bauten für den Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen usw.
- **erweiterte Wohngebiete** – bestimmt für Wohnbauten und dazu gehörige, dem Bedarf der Bewohner dienende Nebenanlagen (Garagen etc.) sowie für Betriebe, die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine wesentliche Belästigung der Bevölkerung verursachen und für Bauten für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung.
- **Kerngebiete** – mit überwiegend städtischer Struktur, die vorrangig für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie Wohnbauten bestimmt sind. Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile und Belästigungen mit sich bringen sind nicht zulässig.
- **ländliche Kerngebiete** – sind Flächen im Bereich bereits überwiegend bebauter Gebiete, die für Klein- und Mittelbetriebe des Handels und des Gewerbes, für Bauten des Fremdenverkehrs, für land- und forstwirtschaftliche Betriebsbauten und Wohnbauten geeignet sind
- **Dorfgebiete** – sind Flächen, die vorwiegend bestimmt sind für land- und forstwirtschaftliche sowie für berufsgärtnerische Betriebsbauten und daneben für Betriebsbauten, die überwiegend den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebietes dienen und für Wohnbauten.

- **Betriebsgebiete** – sind Flächen, die bestimmt sind für Betriebe, die keine wesentliche Beeinträchtigung und keine Gefährdung für die Umgebung verursachen, und für Bauten der öffentlichen Verwaltung, sowie für betrieblich bedingte Wohnbauten.
- **Gewerbegebiete** – sind Flächen, die bestimmt sind für Betriebe, welche die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen, sowie für Bauten der öffentlichen Verwaltung und für betrieblich bedingte Wohnbauten.
- **Industriegebiete** – sind Gebiete, die bestimmt sind für Betriebe, auch wenn diese eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen, sowie für betriebsbedingte Wohnungen und Einrichtungen.
- **Zweitwohnungsgebiete** sind Gebiete, die dem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Wochenende, Urlaub, Ferien, ...).
- **Gebiete für Handelsgroßbetriebe** - sind für Flächen vorzusehen, die für Handelsgroßbetriebe bestimmt sind.
- **Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe** – das sind Flächen, die für Beherbergungsgroßbetriebe samt den für diese Betriebe notwendigen Nebenanlagen bestimmt sind.
- **Sonderflächen** – hier sind Flächen angesprochen, die für besondere Bauten und Anlagen wie z.B. Krankenhausbauten, Kasernen, Sportstätten etc. zu sichern sind.

Die Gemeinde hat auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens 10 Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, **Bebauungspläne** (§ 27 S ROG) durch Verordnung zu erlassen. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden. Im Bebauungsplan werden auch die **Grenzabstände (Bauwuch)** festgelegt. Gibt es keinen Bebauungsplan, so gelten die (Abstands-) Bestimmungen laut Bebauungsgrundlagengesetz (§ 25 S BGG).

Die Gemeinden sind vom Gesetz her zu einer periodischen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes nicht verpflichtet. Änderungen des Flächenwidmungsplanes (einschließlich dem örtlichen Entwicklungskonzept) sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (§ 23 S ROG).

Grunderwerb unter EU -Bürgern bedarf bei Grünlandgrundstücken bzw. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen der Zustimmung der „Landwirtschaftlichen Grundverkehrskommission“ . Bei Baulandgrundstücken ist keine Zustimmung von Seiten der Grundverkehrskommission erforderlich.