

Das OÖ. Baurecht

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(näheres siehe § 24 Oö. BauO 1994):

Vor der Errichtung ist um Baubewilligung anzusuchen für:

- den Neu-, Zu- Umbau von Gebäuden
- die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zerstören
- die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen (wie Lärm oder Abgase) zu erwarten sind
- Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen), soweit sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

(näheres siehe § 25 Oö. BauO 1994):

Eine Bauanzeige ist - vor Beginn der Bauausführung - insbesondere einzubringen für:

- die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz etc. zu erwarten ist
- die größere Renovierung von Gebäuden
- die sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen
- die Errichtung von Hauskanalanlagen
- die Errichtung von Senkgruben
- die Errichtung von Wintergärten sowie die Verglasung von Balkonen und Loggien

- die Herstellung von Schwimm- und Löschteichen sowie Schwimm- und sonstigen Wasserbecken mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder einer Wasserfläche von mehr als 50 m²
- die Anbringung oder Errichtung von Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen, soweit sie freistehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem künftigen Gelände beträgt oder die Oberfläche baulicher Anlagen (z.B. die Dachfläche) um mehr als 1,5 m überragen
- die Veränderung der Höhenlage im Bauland um mehr als 1,5 m
- die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden, eingeschossigen, ebenerdigen Gebäuden bis 35 m² (Gartenhütten etc.)
- die Errichtung freistehender oder angebauter Schutzdächer bis 50 m² (Carports, Terrassen Überdachungen etc.)
- den Abbruch von freistehenden Gebäuden, soweit diese nicht einer Bewilligung gem. § 24 Oö. BauO 1994 bedürfen
- Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung von insgesamt mehr als 2,5 m.

Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben

(näheres § 26 Oö. BauO 1994):

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen ua.

- der Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit solche Maßnahmen nicht gem. §§ 24 und 25 der Bewilligung und Anzeigepflicht unterliegen
- Stützmauern sowie freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,5 m sowie Einfriedungen (bei Einfriedungen gilt jedoch zu beachten, dass diese entsprechend den Bestimmungen des § 49 des Oö. BauTG 2013 grundsätzlich - im Gesetz angeführte Ausnahmen abgesehen - eine Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten dürfen)
- Pergolen
- Schwimm- oder Löschteiche sowie Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,5 Meter und mit einer Wasserfläche bis zu 50 m²
- nicht Wohnzwecken dienende, ebenerdige, eingeschossige und freistehende Gebäude bzw. Schutzdächer, jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m², soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen und entsprechend den für sie geltenden Bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans, ausgeführt werden.

Ungeachtet einer nicht erforderlichen Genehmigung durch die Baubehörde für solche Bauvorhaben empfiehlt es sich, Rücksprache mit der Bauabteilung zu halten, da auch für diese Bauvorhaben Vorgaben, welche sich aus den Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenplänen, aber auch weiteren Gesetzesmaterien wie beispielsweise dem Oö. Straßengesetz 1991 ergeben, gelten.

Für die Errichtung, Anbringung oder wesentliche Änderungen von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gelten darüber hinaus gem. § 27 der Oö. Bauordnung 1994 Sonderbestimmungen. Eine eigene Bauanzeige entfällt, wenn das Bauvorhaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mitgenehmigt wird.

Die angeführten Punkte stellen die alltäglichen Anzeige- und Bewilligungstatbestände (bzw. anzeige- und bewilligungsfreie) dar und ist dieser Aufzählung nicht abschließend.

Bauaufsicht durch die Baubehörde- Erhaltungspflicht

Während der Bauausführung kann sich die Baubehörde bei allen Bauführungen von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie von Bedingungen und Auflagen des Baubescheids überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist dabei der Zutritt jederzeit zu gestatten. Stellt die Baubehörde Mängel fest (wie eine unbefugte Bauführung, das Fehlen einer/s befugten Bauführer/-in oder Planabweichungen), so hat sie die Fortsetzung der Bauausführung zu untersagen (= Baueinstellung).

Übertretung der OÖ Bauordnung

Die Zurücknahme von Bauvorschriften und die gleichzeitige Stärkung der

Eigenverantwortung der Bürger/-innen auf der einen Seite verlangt auf der anderen Seite verstärkte Sanktionen, wenn dieser Vertrauensvorschuss gebrochen wird und bewusst Gesetzeswidrigkeiten stattfinden. Beispielsweise stellen eine unbefugte Bauführung

(=Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauwerks ohne Baubewilligung), eine nicht bewilligte Planabweichung, die Bauausführung ohne befugte/n Bauführer/-in oder die Missachtung von Vorschriften und Auflagen des Baubewilligungsbescheids

Verwaltungsübertretungen dar, die mit einer Höchststrafe bis zu 36.000 Euro bedroht sind. Für sogenannte „Schwarzbauten“ ist sogar eine Mindeststrafe von 1.450 Euro vorgesehen.

Baubeginn; Bauausführung.

Mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben darf erst nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden. Als Zeitpunkt des Beginns gilt der Tag, an dem mit Erd- oder Bauarbeiten zur Verwirklichung des Bauvorhabens begonnen wird. Von einem bewilligten Bauvorhaben darf – mit Ausnahme von gesetzlich normierten Fällen - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden.

Erlöschen der Baubewilligung.

Die Baubewilligung erlischt innerhalb von drei Jahren, wenn nicht innerhalb dieser Zeit mit der Bauausführung begonnen worden ist. Wurde zwar innerhalb der dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen, so erlischt die Baubewilligung weiters auch dann, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertig gestellt wurde. Über Antrag der/der Bauherr/-in können diese Fristen (unter gewissen Voraussetzungen) durch die Baubehörde verlängert werden.

Baufertigstellung; Benützungsrecht.

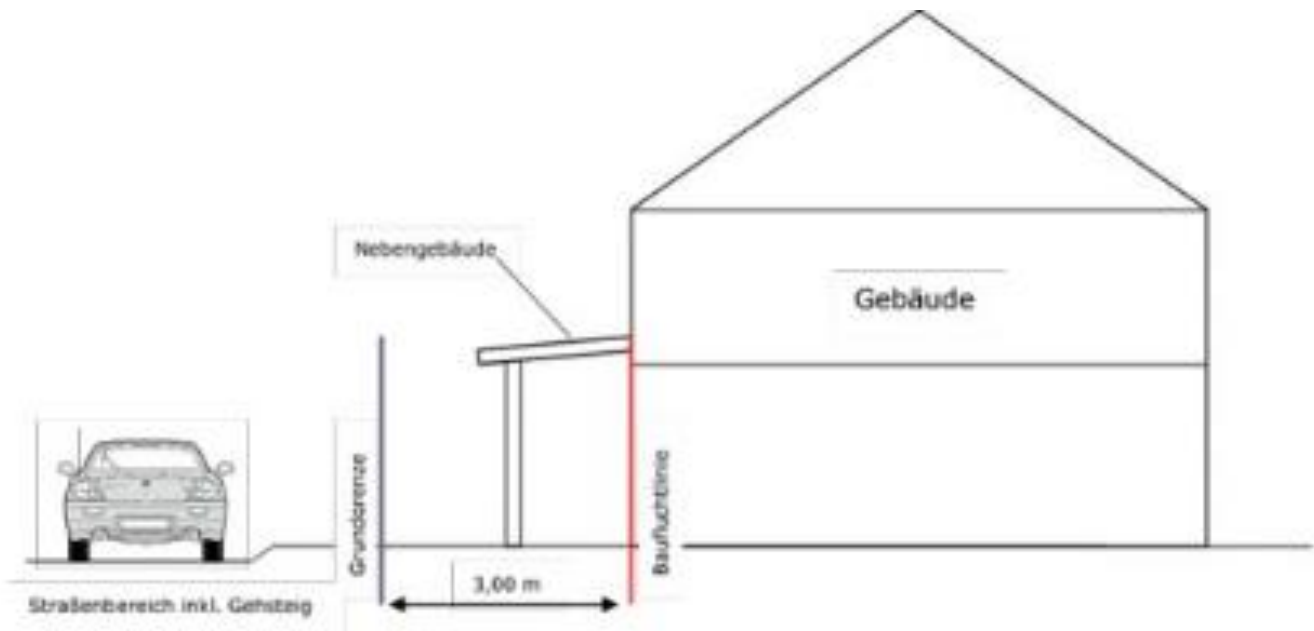
Die Fertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist gem. § 42 Oö. BauO 1994 von der/dem Bauherrn/-in der Baubehörde schriftlich mitzuteilen (Baufertigstellungsanzeige). Die Baufertigstellung kann sich auch auf selbstständig benutzbare Gebäudeteile beziehen. Eine eigene Benützungsbewilligung, auch Kollaudierung genannt, gibt es nicht mehr. Der Fertigstellungsanzeige sonstiger baulicher Anlagen (§ 43 Oö. Bauordnung 1994) sind entsprechende Befunde - wie im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben - beizulegen.

Allgemeine Hinweise zu den Abständen von baulichen Anlagen zu Verkehrsflächen

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, dürfen Bauten und sonstige Anlagen sowie lebende Zäune, Hecken, Park- und Lagerplätze, Teiche, Sand und Schottergruben an öffentlichen Straßen innerhalb eines Bereichs von 8 Metern neben dem Straßenrand nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden.

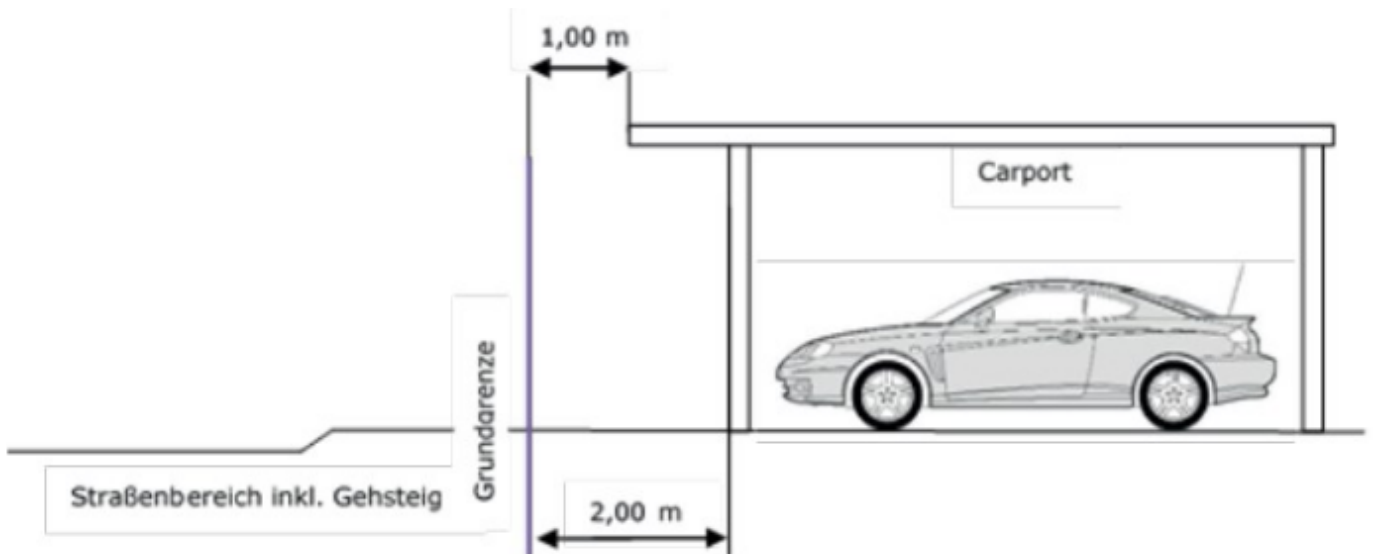
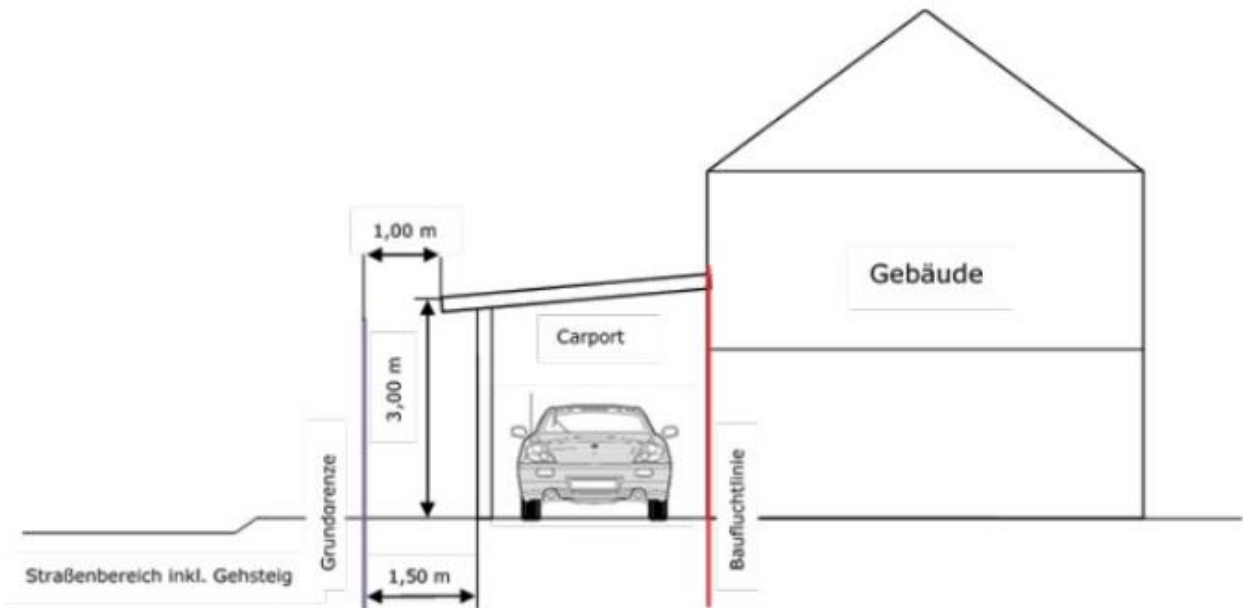
Abstände von Gebäuden zu Straßenfluchtlinien

Die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, aus den straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen. Zu den öffentlich Verkehrsflächen der Gemeinde beträgt der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Straßengrundgrenze idR mind. 3 m.



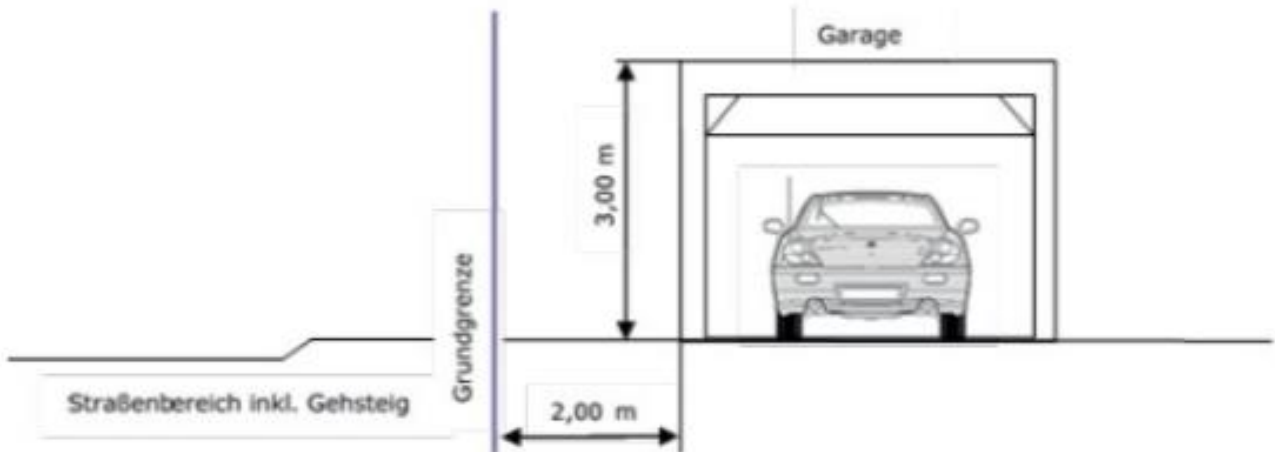
a) Säulen und Dächer“ von Nebengebäuden

Jeder Punkt einer der Straßenfluchtlinie zugekehrten Säule von Nebengebäuden (z.B. Carport) muss einen horizontal gemessenen Mindestabstand von 1,5 m (bei zur Straße parallel ausgerichteten Carports) bzw. 2 m (bei normal, also im rechten Winkel, zur Straße ausgerichteten Carports) aufweisen. Die Außenkanten von Dächern von Nebengebäuden müssen einen horizontal gemessenen Mindestabstand von 1 m aufweisen.



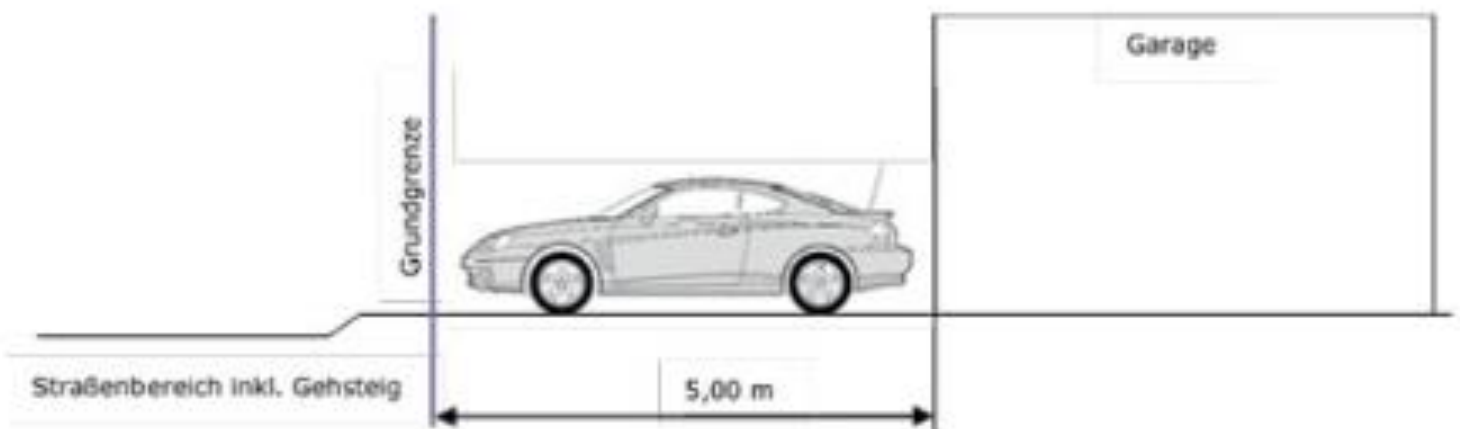
b) Wände von Nebengebäude

Jeder Punkt einer der Straßenfluchtlinie zugekehrten, geschlossenen Wand von Nebengebäuden (dazu zählen z.B. Garagen, verschaltete Carports) muss einen horizontal gemessenen Mindestabstand von 2 m aufweisen, außer die einzuhaltenden Sichtweiten erfordern einen größeren Abstand. Die Traufhöhe von 3 m über den Erdgeschossfußboden darf nicht überschritten werden.



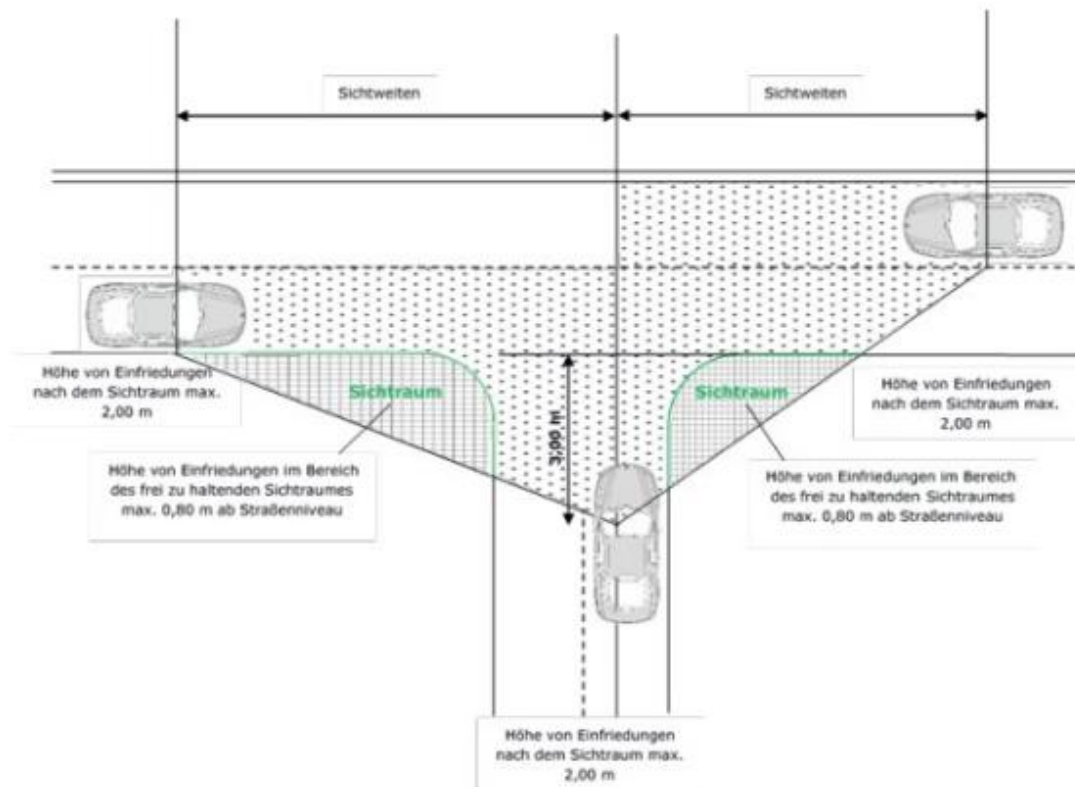
c) Garagen mit Einfahrt straßenfluchtseitig

Jeder Punkt einer Straßenfluchtlinie zugekehrten Wand von Nebengebäuden (z.B. Garagen) mit einer als Einfahrt für Kraftfahrzeuge dienenden Öffnung, muss einen horizontal gemessenen Mindestabstand von 5 m aufweisen (Ausnahmen können sich aus den Gesetzen sowie Bebauungsplänen ergeben). Sollte einfahrtsseitig eine Überdachung angebracht werden, so sind für diese die Abstände sinngemäß Punkt 2a und 2b einzuhalten.



Straßenseitige Einfriedung

Die Errichtung und Änderung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bedarf der Zustimmung der Straßenverwaltung. Jeder Punkt einer Einfriedung im Bereich des freien Sichtraumes (gemäß RVS – Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, eine Höhe von maximal 0,8 m (gemessen ab Straßenniveau) nicht überschreiten. Eine detaillierte Auskunft erhalten Sie dazu bei dem Mitarbeiter/-innen in der Bauabteilung.



Jedes Bauvorhaben bedarf jedoch einer individuellen Beurteilung der Straßenverwaltung, da sich darüber hinaus andere Abstände, aufgrund diverser Beurteilungskriterien, wie Kreuzungsbereiche, Sichtweiten, Verkehrsaufkommen etc., ergeben können!

Verkehrsbehinderung durch Äste und Sträucher

Äste und Sträucher, die auf Gehsteige, Geh- und Radwege sowie Straßen herauswachsen, behindern Fußgänger, Radfahrer und alle anderen Verkehrsteilnehmer. Personen, die z.B. mit Kinderwägen, Gehhilfen und Rollstühlen unterwegs sind, benötigen die volle Breite des Gehsteiges. Es kann auch den Kraftfahrern die Sicht verstellt werden, so dass es zu gefährlichen Situationen kommen kann. Straßennahe Hecken und Sträucher, die vielfach die Sicht auf und für Kinder verstellen, stellen ebenfalls ein Problem dar. Um für Sicherheit zu sorgen, gehören Äste, Sträucher oder Hecken entlang eines Gehsteiges bis zur Grundgrenze auf einer Höhe von 2,2 m und entlang einer Straße 0,75 m vom Bankett entfernt und bis auf eine Höhe von 4,5 m zurückgeschnitten.