

- zwingend beizubringen
- optional beizubringen
- bei Bedarf beizubringen

Korrekte Vorgehensweise Neu-, Um-, Zubau oder Änderung der äußeren Gestaltung

Kontaktaufnahme mit der Bauamtsleiterin inkl. Vorbesprechung (durch Planer)



Vorlage des Vorprojektes betreffend äußere Gestaltung / Erscheinungsbild an den Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung (s. Checkliste)



Endgültige Planung



Kontrolle Bauplatzerklärung (ob vorhanden / ausreichend)



Einreichen der vollständigen Unterlagen für Baubewilligung (und Bauplatzerklärung, wenn notwendig) (s. Checklisten)



Bautechnische Begutachtung bzw. Bauverhandlung



Baubewilligungsbescheid



Umsetzung innerhalb von 3 Jahren



Kollaudierung (bei Bewilligung nach § 2 BauPolG)

Termine des Beirates für Architektur und Gemeindeentwicklung 2024

Dienstag, 23.01.2024, jeweils ab 14:00 Uhr
 Dienstag, 05.03.2024, jeweils ab 14:00 Uhr
 Dienstag, 16.04.2024, jeweils ab 14:00 Uhr
 Dienstag, 14.05.2024, jeweils ab 14:00 Uhr
 Dienstag, 02.07.2024, jeweils ab 14:00 Uhr
 Dienstag, 03.09.2024, jeweils ab 14:00 Uhr
 Dienstag, 15.10.2024, jeweils ab 14:00 Uhr
 Dienstag, 26.11.2024, jeweils ab 14:00 Uhr

Teilnahme nur im Beisein des Planers und nach fixer Terminvereinbarung möglich!

bautechnische Begutachtungen 2024

Dienstag, 09.01.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 13.02.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 19.03.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 30.04.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 04.06.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 09.07.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 17.09.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 29.10.2024, jeweils ab 09:30 Uhr
 Dienstag, 03.12.2024, jeweils ab 09:30 Uhr

Damit die vollständigen Einreichunterlagen im Rahmen der bautechnischen Begutachtung oder im Beirat behandelt werden können, müssen sie spätestens 1 Woche vor dem jeweiligen Termin im Bauamt einlangen. Damit die bautechnische Begutachtung stattfinden kann muss 14 Tage vorher der Termin fixiert werden.

Wichtige Informationen aus Ihrem Bauamt

Sie planen einen Neu-, Zu- oder Umbau, die Errichtung eines Nebengebäudes, eines Carports, einer Gartenhütte, die Errichtung einer Mauer, eines Zaunes oder tauschen Ihre Heizung aus? Hierfür benötigen Sie **vorab** eine baurechtliche Bewilligung!

BITTE ERKUNDIGEN SIE SICH BEI ALLEN BAUVORHABEN VORAB BETREFFEND EINER BEWILLIGUNGSPFLICHT!

Setzen Sie sich bitte schon bei der Absicht der Durchführung eines Bauvorhabens jeglicher Art oder sonstiger Änderungen an Ihrem Haus oder Grundstück mit der Bauamtsleiterin in Verbindung.

In meiner beruflichen Praxis habe ich immer wieder erlebt, dass BürgerInnen der Meinung sind, dass diverse Zu- und Umbauten bewilligungsfrei sind und gleichzeitig wird auf die Einhaltung von Nachbarrechten und diversen rechtlichen Vorschriften, etc. vergessen. Im schlimmsten Fall droht aufgrund einer versagten Zustimmung eines Nachbarn oder einer fehlenden Bewilligung ein Abbruch.

In diesem Zusammenhang muss ich darauf hinweisen, dass es bei der Nichteinhaltung der diversen baurechtlichen und auch raumordnungsrechtlichen Bestimmungen meine gesetzliche Pflicht ist, Übertretungen bei der BH St. Johann anzuzeigen.

Bitte bedenken Sie auch diverse Vorlaufzeiten für Ihr Bauvorhaben. Für eine Baubewilligung ist u.a. eine Stellungnahme des Beirates für Architektur und Gemeindeentwicklung sowie eine Begutachtung durch unseren bautechnischen Amtssachverständigen Arch. Dipl.Ing. Udo Heinrich nötig.

Im Nachfolgenden habe ich **als besonderen Service für unsere BürgerInnen** übersichtliche Checklisten für die Einreichung beim Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung und für die Einreichung der Baubewilligung samt Beilagen zusammengestellt, um die Qualität der Einreichungen zu erhöhen bzw. den Verfahrensablauf effizient zu gestalten.

Mit den Tipps und Tricks kann Ärger und Geld gespart werden. Daher ersuche ich die nachfolgenden Seiten genau zu beachten, um sowohl BauwerberInnen, Planern wie auch der Baubehörde Zeit zu sparen, damit das jeweilige Projekt möglichst schnell und problemlos zur Umsetzung geraten kann.

Rückfragen bzw. Terminvereinbarungen:

Bürgermeister Dr. Peter Brandauer

Tel 0664 213 68 67

Mail: gemeinde@werfenweng.gv.at

*Dipl.Ing. Martina Dutzler
Bauamtsleiterin*

Checkliste Einreichunterlagen Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung

- ✓ **Teilnahme beim Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung ausschließlich im Beisein eines befugten Planers**
- ✓ Fixe Termine sind mit der Bauamtsleitung zu vereinbaren
- ✓ Vorlage eines Vorprojektes - **Skizzenform ausreichend, keine Detailplanung erforderlich!**

Vorzulegende Unterlagen:

- Ansichten von allen Seiten
- Grundrisse
- Schnitte
- Lageplan
- Beschreibung / Darstellung der Materialien (Fenster, Balkon, Dachfarbe, Putz, Fassadengestaltung, etc...)
- Vorzulegen ist neben einem Bestandsfoto eine fotorealistische Darstellung (Rendering) mit Einbindung der Umgebung, um einen Gesamteindruck mit Baukörper, Materialien, Farben und der Geländeänderung abschätzen zu können
- Modell (fallweise erforderlich)

Die Unterlagen sind der Gemeinde 1 Woche vor dem Beiratstermin

- 1 x in Papierform
- 1 x in digitaler Form

zur Verfügung zu stellen

Zielsetzungen des Beirates für Architektur und Gemeindeentwicklung:

- Fehlentwicklungen bei Raumplanung und Gemeindeentwicklung besonders im Zusammenhang mit Bautätigkeit zu verhindern
- die Qualität des Bauens anzuheben
- das Ortsbild zu verbessern bzw. zu erhalten

Vorteil für den Bauwerber:

Im Rahmen der Salzburger Wohnbauförderung NEU gibt es Zuschlagspunkte, wenn eine Einreichung einen Gestaltungsbeirat durchlaufen hat.

Checkliste Einreichunterlagen Bauplatzerklärung für die Gemeinde Werfenweng

Beizubringende Unterlagen

Die beizubringenden Unterlagen für ein Bauplatzerklärungsansuchen sind gesetzlich festgelegt. Weiterführende Informationen zu den Unterlagen entnehmen Sie bitte § 13 Bebauungsgrundlagen-gesetz.

Bitte alle Unterlagen gesammelt in Papierform abgeben und in digitaler Form! Einzelne Unterlagen in digitaler Form werden nicht akzeptiert.

Ansuchen Bauplatzerklärung

(Gibt es eine bestehende Bauplatzerklärung? Ist diese ausreichend? Wenn nicht, ist ein Ansuchen um Bauplatzerklärung einzubringen)

GB-Auszug (nicht älter als 3 Monate)

Plan in 3-facher Ausfertigung Lageplan M 1:500

planliche Darstellung der zu schaffenden Bauplätze mit Einzeichnung der Bauplatzgrenzen und der für ihre Aufschließung erforderlichen Verkehrsflächen

Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, Schichtlinien) sowie Bestand- und Neubauten mit First- und Traufenhöhen

Energie

Bestätigung Salzburg AG

Wasser

Bestätigung Wassergenossenschaft (Obmann)

Eigene Quelle: Hydrologischer Befund mit Quellschüttungsmessung (= Befund über die Quantität und Qualität des Wassers)

Kanal

Bestätigung des RHV über Einleitung in RHV-Kanal (einzuholen **vor** Baubewilligung!)

Wasserrechtliche Bewilligung der BH St. Johann i. P. (vollbiologische Kläranlage)

Oberflächenwasserbeseitigung

Einleitung in den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde Werfenweng

Versickerung

Soweit wegen besonderer Lage der Grundfläche erforderlich, kann die Baubehörde weitere Unterlagen verlangen:

Geologe

Technischer Bericht über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche, die durch entsprechende Bodenuntersuchung nachgewiesen sein muss.

Zufahrt

Längenprofil durch sämtliche der Aufschließung der Grundfläche dienende Verkehrsflächen einschließlich der Anschlussstellen an bestehende Verkehrsflächen und die dazugehörigen Querprofile, soweit sie zur Beurteilung der Lage der Verkehrsflächen im Gelände erforderlich sind

Grundwasser

Unterlagen über den durchschnittlichen Grundwasserstand und die bekannte seit dem Jahr 1900 höchste Hochwasserkote; anstelle dieser Kote kann auch die eines 100-jährlichen Hochwassers nachgewiesen werden.

Checkliste Einreichunterlagen Baubewilligung für die Gemeinde Werfenweng

Beizubringende Unterlagen

Die beizubringenden Unterlagen für ein Bewilligungsansuchen sind gesetzlich festgelegt. Weiterführende Informationen zu den Unterlagen entnehmen Sie bitte § 4ff Baupolizeigesetz. **Bitte alle Unterlagen gesammelt in Papierform abgeben und in digitaler Form! Einzelne Unterlagen in digitaler Form werden nicht akzeptiert.**

- Ansuchen Baubewilligung**
 (nach § 2 oder § 10 BauPolG – Achtung Unterschied im Verfahrensablauf!
 Baubewilligung nach § 10 BauPolG erfolgt im vereinfachten Verfahren, hierfür müssen jedoch die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen)
 - Baubeschreibung** (Hierzu das Formular auf der Gde.Homepage verwenden)
 - GB-Auszug** (nicht älter als 3 Monate)
 - Plan in 3-facher Ausfertigung** mit
 - Grundrissen
 - Schnitten
 - Ansichten
 - bei Zubau: unterschiedliche farbliche Darstellung Bestandsbau (grau) und Zubau (rot)
 - technische Beschreibung
 - Lageplan** M 1:500 (3-fach) über den Bauplatz und seine Umgebung (inkl. Bestandsbauten bzw. beabsichtigter Baute) inkl. im Plan eingezeichneten Abständen zu den Nachbargrundstücken
 - Anrainerverzeichnis** gem. § 7 BauPolG
 - Etwaige Z1 Formular(e) der Nachbarn im Umkreis von 15 Metern
 Bei Abstandsunterschreitung muss von den betroffenen Nachbarn auch Z2 Formular und Lageplan unterschrieben werden
 - Gestaltungsbeirat**
 Positive Stellungnahme Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung
 - Wasser**
 - Bestätigung Wassergenossenschaft (Obmann)
 - Eigene Quelle: Hydrologischer Befund mit Quellschüttungsmessung (= Befund über die Quantität und Qualität des Wassers)
 - Kanal**
 - Bestätigung des RHV über Einleitung in RHV-Kanal (einzuholen **vor** Baubewilligung!)
 - Wasserrechtliche Bewilligung der BH St. Johann i. P. (vollbiologische Kläranlage)
- Kontaktdaten RHV: Reinhalteverband Salzach-Pongau, Ellmauthal 24, 5452 Pfarrwerfen, Ing. Christoph Rettenbacher, Betriebsleiter Kanal, Tel.: +43 6462 8070-12; Fax: +43 6462 8070 20
 E-Mail: kanalbetrieb@rhv-salzach-pongau.at
- Oberflächenwasserbeseitigung**
 - Einleitung in den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde Werfenweng
 - Versickerung

- zwingend beizubringen
- optional beizubringen
- bei Bedarf beizubringen

Zufahrt

- Zustimmungserklärung des Obmannes bei einem Güterweg / Interessentenweg
- Zustimmungserklärung Eigentümer bei einem Privatweg
- Zufahrt über die Gemeindestraße

Nachweis Energieversorgung (nur für gänzliche Neubauten)

Gefahrenzone:

- Stellungnahme WLW

Landschaftsschutzgebiet / Biotop:

- Eigene naturschutzrechtliche Bewilligung im Landschaftsschutzgebiet erforderlich (separat bei BH anzusehen); Biotop: Stellungnahme Naturschutz nötig

Energieausweis:

- Planungsenergieausweis hochgeladen im Zeus, versehen mit einer Zeus-Nummer und sichtbar für die Baubehörde (wenn > 80 m²)

AGWR:

- Datenblatt Neubau oder Zubau im Zuge Bauvorhabensmeldung (Formular auf Gde.Homepage)
-

Wichtigste Gesetze:

Baupolizeigesetz - BauPolG
Bebauungsgrundlagengesetz – BGG
Bautechnikgesetz – BauTG
Salzburger Raumordnungsgesetz - ROG 2009

Kosten, die auf Sie zukommen könnten:

- **Kosten für den Bescheid der Gemeinde**
 - **Kanalanschlussgebühren** (Vorschreibung durch Gemeinde, pro Bewertungspunkt)
 - Kanal
 - Oberflächenwasserentsorgung (wenn keine Versickerung)
 - **Wasseranschlussgebühren** der jeweiligen Wassergenossenschaft (Vorschreibung direkt durch die Wassergenossenschaft)
 - **Anteile an der Wildbachverbauungsgenossenschaft Zaglaugraben** (Vorschreibung direkt durch die Genossenschaft)
-

Sonstiges / Vorfragen / Tipps und Tricks:

a.) Raumordnung

Ist die entsprechende Widmung bereits vorhanden?

Dies ist eine entscheidende Vorfrage im Verfahren. Sollte eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes, eine Einzelbewilligung im Grünland oder eine Änderung des Bebauungsplanes von Nöten sein, bedarf es eines umfangreichen raumordnungsrechtlichen Verfahrens, welches mit genau einzuhaltenden Verfahrensschritten und Fristen verknüpft ist. Die Verfahrensdauer hängt wesentlich von Art und Umfang ab und nimmt jedenfalls etliche Monate in Anspruch.

Änderung FWP, Aufstellung oder Abänderung Bebauungsplan, Einzelbewilligung im Grünland:

- Die Kostentragung für das angestrebte Verfahren erfolgt durch den Antragsteller / Grundeigentümer
- Kostenübernahmeerklärung ist im Vorfeld vom Antragsteller / Grundeigentümer bei der Gemeinde zu unterfertigen.

b.) Bebauungsplan

Die Vorgaben eines Bebauungsplanes sind genau zu beachten und einzuhalten. Die Planer müssen etwaige Vorgaben im Bebauungsplan betreffend Bebauungsdichte, Höhenfestlegungen, Baufluchtlinien, etc. in der Planung berücksichtigen.

Appell an die Planer - holt den Bebauungsplan vor der Planung ein!

c.) Information an die Nachbarn

Nachbarn interessieren sich in der Regel dafür, was auf den Parzellen in ihrer Umgebung passiert. Die Nachbarn haben auch das Recht mitzureden.

Als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren gelten:

Bei oberirdischen Bauten mit einem umbauten Raum von über 300 m³ haben jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, Parteistellung.

Bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten haben die Eigentümer jener Grundstücke Parteistellung, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind.

Für das Verfahren bedeutet dies, dass entweder mit der Baueinreichung das/ die Z1 Formular(e) (bzw. das/ die Z2-Formular(e) für eingeschossige Nebenanlagen) der Nachbarn + Unterschrift am Deckblatt der Planunterlagen vorgelegt werden oder die Nachbarn werden im Rahmen des Parteigehöres schriftlich von der Baubehörde verständigt und können dann im Zuge des Baubewilligungsverfahrens Einwände vorbringen.

Es empfiehlt sich daher mit den Nachbarn Kontakt aufzunehmen und ihnen das Bauvorhaben vorzustellen. Das trägt zur Vermeidung von Einwänden bei der Bauverhandlung bei und bedeutet Zeitgewinn.

d.) Gewerbebetriebe

Gewerbebetriebe müssen eine gesonderte Betriebsanlagengenehmigung bei der BH St. Johann i. P. einholen.

	zwingend beizubringen
	optional beizubringen
	bei Bedarf beizubringen

e.) Gesetzliche Mindestabstände

Siehe § 25 (3) ff Bebauungsgrundlagengesetz: Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie.

Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben.

Unterirdische Bauten und unterirdische Teile von Bauten müssen von der Grenze des Bauplatzes einen Abstand von mindestens 2 m haben.

f.) Heizung

Für alle Heizungsanlagen ist ein eigenes Bauansuchen nach § 10 BauPolG samt technischer Beschreibung in 3-facher Ausführung mit Ausnahme der Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung bzw. Flächenkollektoren nötig.

Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung bzw. Flächenkollektoren → Anzeige- bzw. bewilligungspflichtig durch BH St. Johann i. P. gem. § 31 c WRG, keine baurechtliche Bewilligung nötig.

Luftwärmepumpe → zusätzlich: Neben der technischen Beschreibung ist als Beilage auch ein separates Beiblatt für Luftwärmepumpen beizulegen (s. Gde.Homepage).

Empfehlung: Wird die Heizung im Zuge eines Neubaus eingebaut, wird empfohlen die Heizung gleich mit der Baubewilligung gemeinsam ansuchen, ansonsten muss gesondert angesucht und auch bewilligt werden. Unnötige Kosten für den Bauwerber.

g.) Solaranlagen

Solaranlagen sind in der Regel zu bewilligen. Es gibt Ausnahmeregelungen in § 2 (4) BauPolG.

Empfehlung: Die Solaranlage gleich in Plan mitaufnehmen, ansonsten ist darum gesondert anzusuchen und zu bewilligen. Unnötige Kosten für den Bauwerber.

Mit dem Ansuchen sind gleichzeitig vorzulegen:

-) Ansicht -) Schnitt -) Lageplan -) Beschreibung (wie viele Kollektoren, welche Kollektoren, wie viele qm, Größe der einzelnen Kollektoren)

h.) Einfriedungen, Mauern, Steinwurf, Zäune etc. (jeglicher Höhe)

Empfehlung: Gleich in Plan bitte mitaufnehmen, ansonsten gesondert anzusuchen und zu bewilligen. Unnötige Kosten für den Bauwerber. Alle Einfriedungen sind grundsätzlich zu bewilligen.

i.) Grabungsarbeiten Gemeindestraße

Straßenpolizeiliche Bewilligung durch die Gemeinde nötig (Ansuchen + Lageplan, Formular auf Homepage, spätestens 2 Wochen vorher anzusuchen). Die Straße ist entsprechend in Stand zu halten und auch nach Abschluss der Arbeiten wiederherzustellen.

j.) Wasserzähler einbauen

Wenn bei Neubauten bzw. Zubauten der Baukörper frostsicher errichtet wurde, bitte um Kontaktaufnahme mit Herrn Simon Steiger vom Bauhof unter der Tel.Nr: 0664 58 52 319, damit der Wasserzähler eingebaut werden kann.

- zwingend beizubringen
- optional beizubringen
- bei Bedarf beizubringen

k.) Kanalanschluss herstellen

Bei offener Künette hat eine Sichtabnahme durch Herrn Simon Steiger vom Bauhof (0664 58 52 319) bzw. durch den RHV zu erfolgen. Hierüber wird im Anschluss ein Protokoll in der Gemeinde angefertigt und dem Bauakt beigelegt.

To Do's nach Fertigstellung:

Bitte alle Unterlagen gesammelt in Papierform und digital (!) abgeben!

Einzelne Unterlagen nur in digitaler Form werden nicht akzeptiert.

- Vollendungsanzeige mit diversen Nachweisen / Atteste / Bestätigungen gemäß der vorgeschriebenen Auflagen im Bewilligungsbescheid

AGWR

- Datenblatt Neubau oder Zubau im Zuge Bauvorhabensfertigstellung

Energieausweis

- Fertigstellungsenergieausweis hochgeladen im Zeus, versehen mit einer Zeus-Nummer und sichtbar für die Baubehörde (wenn > 50 m²)

Einmessung

- Einmessung durch befugtes Unternehmen

Allgemeiner Hinweis für Neubauten:

Erst wenn die Vollendungsanzeige samt aller Beilagen eingebracht und geprüft wurde, ist eine Wohnsitzanmeldung am Objekt durch die Gemeinde möglich.

Rückfragen bzw. Terminvereinbarungen:

Bürgermeister Dr. Peter Brandauer

Tel 0664 213 68 67

Mail: gemeinde@werfenweng.gv.at