



Bauvorhaben Schritt für Schritt

Hier finden Sie die wesentlichen Informationen zu Bauvorhaben in der Ramsau. Dieser Leitfaden soll Ihnen einen Überblick über das Bauverfahren bieten

Der Leitfaden

Dieser Leitfaden soll Ihnen einen Überblick über folgende Themen bieten

- ▶ Wie gestaltet sich der Ablauf des Bauverfahrens
 - ▶ Das Grundstück und dessen Eignung
 - ▶ Planung
 - ▶ Einreichung
 - ▶ Baudurchführung
 - ▶ Fertigstellung/Benützung
- ▶ Worauf ist während der einzelnen Schritte zu achten
- ▶ Mit welchem zeitlichen Rahmen ist zu rechnen



Gesetzliche Grundlagen

- ▶ Für alle Bauvorhaben in der Steiermark bildet das steiermärkische Baugesetz 1995 idgF. sowie das steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 idgF. die gesetzliche Grundlage.
- ▶ Daneben sind weitere Materiengesetze wie etwa die steiermärkische Bautechnikverordnung oder die Richtlinien des österr. Instituts für Bautechnik (OIB) Richtlinien zu beachten.
- ▶ Weiters hat auch die Gemeinde Ramsau Verordnungen, wie etwa die Lärmschutzverordnung erlassen, welche zu berücksichtigen sind.



Arten von Bauvorhaben

- ▶ Das steiermärkische Baugesetz unterscheidet zwischen drei unterschiedlichen Arten von Bauverfahren.
 - ▶ Das bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§19 Stmk. BauG)
 - ▶ Das anzeigepflichtige Bauvorhaben (§20 Stmk. BauG)
 - ▶ Das bewilligungsfreie Bauvorhaben (§21 Stmk. BauG)
- ▶ Die Baubehörde entscheidet nach Prüfung der Unterlagen dem Stmk. Baugesetz entsprechend in welchem der drei Verfahren das Bauvorhaben durchgeführt wird.
- ▶ **!Wichtig!** Grundsätzlich sind der Gemeinde als Baubehörde alle Bauvorhaben im Gemeindegebiet zu melden bzw. anzuzeigen.



Bausprechtage/Bauausschuss

- ▶ Die Gemeinde Ramsau bietet die Möglichkeit im Rahmen der Bausprechtage welche einmal im Monat stattfinden Bauvorhaben zu besprechen und Anliegen vorzubringen.
 - ▶ Hier können bereits Vorfeld vor der Einreichung eines Bauvorhabens mit den Sachverständigen für die Bauvorschriften und die Raumordnung etwaige Fragen und Anliegen geklärt werden.
 - ▶ Weiters werden alle Bauvorhaben durch den Bauausschuss der Gemeinde Ramsau begutachtet. *In einzelnen Fällen (insbesondere bei umfangreichen Bauvorhaben) können durch den Ausschuss Änderungen am Bauvorhaben hinsichtlich Ortsbild etc. verlangt werden.*
 - ▶ Die genauen Termine finden Sie auf der Homepage bzw. auf der Amtstafel am Gemeindeamt



Das Bewilligungsverfahren

- ▶ An diesem Beispiel soll der Ablauf eines Bewilligungsverfahrens gezeigt werden.
- ▶ Der zeitliche Rahmen von der ersten Vorausplanung bis zur Baubewilligung kann erfahrungsgemäß je nach Bauvorhaben unterschiedlich zwischen 6 Wochen im günstigsten Fall und 6 Monaten bis zu 1 Jahr betragen.
Ausnahmen bilden hier Großprojekte wo durchaus auch mit längeren Verfahren über mehrere Jahre zu rechnen ist.

Schritt 1: Das Grundstück

- ▶ Ist mein Grundstück als Bauland ausgewiesen? Wenn ja in welcher Kategorie?
 - ▶ Dies kann auf der Gemeinde per Einsicht in den Flächenwidmungsplan ermittelt werden.
 - ▶ In den unterschiedlichen Widmungskategorien (Reines Wohngebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet etc.) sind unterschiedliche Bebauungsdichten, sowie Gebäudenutzungen zulässig.
 - ▶ Im Rahmen der land-, und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie für Sondernutzungen sind auch Bauvorhaben im Freiland möglich. (§33 StROG)
Ein Gutachten der örtlichen Raumplanung oder bei landwirtschaftlichen Bauten der Agrarbezirksbehörde ist hier jedoch meist erforderlich (§33 StROG Abs. 7)



Schritt 1: Das Grundstück

- ▶ Liegt das Grundstück in einer Gefahrenzone für Wildbäche und Lawinen?
 - ▶ Dies kann auf der Gemeinde per Einsicht in das GIS System ermittelt werden oder ist bei Kauf eines Grundstückes mit dem Verkäufer zu klären. *Liegt das Grundstück in einer solchen Zone ist für das geplante Bauvorhaben eine Stellungnahme der Wildbach und Lawinenverbauung einzuholen.*
- ▶ Unterliegt das Grundstück einer Bebauungsrichtlinie oder einem Bebauungsplan?
 - ▶ Dies kann auf der Gemeinde ermittelt werden oder ist bei Kauf eines Grundstückes mit dem Verkäufer zu klären. *Wenn ja sind diese Vorgaben und Richtlinien einzuhalten.*
- ▶ Liegt das Grundstück in einer Beschränkungszone für Zweitwohnsitze.
 - ▶ Da es sich bei der Gemeinde Ramsau um eine Vorbehaltsgemeinde gemäß § 30 Abs. 2 StROG handelt, ist festzustellen ob das Grundstück in einer Beschränkungszone für Zweitwohnsitze liegt. *Dies kann mittels einer Flächenwidmungsbestätigung, ausgestellt durch die Gemeinde, geklärt werden. Liegt das Grundstück in einer solche Zone, ist die Begründung eines Nebenwohnsitzes nicht zulässig.*



Schritt 2: Die Zufahrt

- ▶ Ist für mein Grundstück eine zweckmäßige und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Grundstücksgrenze meines Grundstückes, sowohl für mich als auch für die Bauphase (Baufahrzeuge) gewährleistet?
 - ▶ Dies sollte beim Grundstückskauf mit dem Verkäufer geklärt werden. *Besteht keine rechtlich gesicherte Zufahrt ist diese mit den jeweiligen Liegenschaftseigentümern zu klären und grundbücherlich festzuschreiben oder privatrechtlich bspw. durch eine Pacht oder Ähnliches zu regeln.*
 - ▶ Bei geerbten oder auf sonstigem Wege in den Besitz gelangten Grundstücken gilt der obere Punkt sinngemäß.



Schritt 3: Die Anschlüsse

- ▶ Sind für mein Grundstück zweckmäßige und nicht gesundheitsgefährdende Anschlüsse für Energie (Strom), Wasser und Abwasser vorhanden.
 - ▶ Grundsätzlich gilt, dass alle in der Gemeinde als Bauland ausgewiesenen Grundstücke über eine Anschlussmöglichkeit auf dem Grundstück oder Grundstücken in der näheren Umgebung verfügen.
Die genaue Lage der Anschlussmöglichkeiten sind entweder beim Verkäufer des Grundstückes oder auf dem Gemeindeamt zu erfragen. Die Anschlussleitungen vom Gebäude zum nächstgelegenen Anschlusspunkt sind auf Kosten des Bauwerbers herzustellen.
- ▶ Befinden sich auf dem Grundstück bereits Leitungen die umgelegt werden müssten?
 - ▶ Eine Überbauung von Leitungen jeglicher Art ist nicht zulässig. *Daher ist mit den Verantwortlichen der Gemeinde zu klären, ob und wo Leitungen verlaufen. Sind Leitungen vorhanden und ist eine Umlegung derselben nötig, hat dies auf Kosten des Bauwerbers zu erfolgen.*




Schritt 4: Vorausplanung und Bausprechttag

- ▶ Sind betreffend das Grundstück alle Punkte geklärt, kann ein erster Einreichplan mit Baubeschreibung (*Formular auf der Homepage*) erstellt werden. Dieser kann im Zuge eines Bausprechtages mit den Sachverständigen besprochen werden, um Details in der Bauausführung sowie der hinsichtlich des Ortsbildes und der äußeren Erscheinung zu klären.
- ▶ Plan und Baubeschreibung sollten folgendes enthalten:
 - ▶ Lage des Objektes (Lageplan) mit den relevanten **Grenz und Gebäudeabständen**
Lage von evtl. umgelegten Leitungen,
 - ▶ Grundrisse (Raumaufteilung Maße etc.), Gebäudeschnitte (**inkl. eingezeichnetem Urelände besonders bei Hanglagen**), Ansichten

Schritt 4: Vorausplanung Abstände

- ▶ § 13 des Stmk. Baugesetzes regelt die Abstände zu Nachbargrenzen und Gebäuden. Es wird unterschieden zwischen Grenzabstand und Gebäudeabstand.
 - ▶ **Grenzabstand:** Gebäude können entweder unmittelbar an die Grundgrenze gebaut werden (**schriftliche Zustimmung Nachbar erforderlich**) oder müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 2 m + 1 m pro abstandsrelevantem Geschöß aufweisen. Ein Geschöß ist dann abstandsrelevant wenn es zu mehr als 50% oder im Mittel über 1,5 m aus dem Gelände ragt.
 - ▶ **Gebäudeabstand:** Gebäude können unmittelbar aneinander gebaut werden oder müssen einen Abstand von 4 m + 1m pro abstandsrelevantem Geschöß aufweisen. *Unterschreitet ein bestehendes Gebäude auf einem Nachbargrundstück bereits diesen Abstand so muss dies berücksichtigt werden.*
 - ▶ Sowohl der Grenz-, als auch der Gebäudeabstand werden von der Außenfassade aus gemessen. Ein überstehendes Vordach ist in den meisten Fällen nicht abstandsrelevant.
- ▶ Zur Gewährleistung einer reibungslosen Schneeräumung wurde von der Gemeinde ein Mindestabstand sowohl von Haupt-, als auch von Nebengebäuden sowie KFZ Abstellplätzen zu Verkehrsflächen von mind. 1,5 m per Verordnung festgelegt. Dieser kann in einzelnen Fällen auch größer verordnet werden



Schritt 4: Vorausplanung Oberflächenwasser

- ▶ Für alle Neubauten bzw. größeren Zubauten wurde von der Gemeinde verordnet, dass der Einreichung ein Konzept zur Oberflächenentwässerung beizulegen ist.
 - ▶ Mittels dieses Konzeptes ist die ordnungsgemäße Versickerung aller anfallenden Oberflächenwässer auf dem eigenen Grundstück bzw. die ordnungsgemäße Ableitung in einen dafür vorgesehene Einrichtung nachzuweisen.
 - ▶ Das Konzept kann durch befugte Planer bzw. Baumeister oder Sachverständige erstellt werden.
 - ▶ Es ist mittels eines Probeschurfes und eines Sickerversuches festzustellen ob eine Versickerung auf eigenem Grund möglich ist, bzw. welche Maßnahmen zur Versickerung gesetzt werden müssen
- ▶ Das Konzept wird nach Einreichung durch einen von der Gemeinde bestellten Sachverständigen auf Plausibilität geprüft. Die Kosten der Plausibilisierung trägt der Bauwerber.

Schritt 5: Einreichung

- ▶ Sind alle Fragen betreffend die Bauausführung, Abstände, usw. geklärt bzw. alle Anregungen und Hinweise welche im Zuge des Bausprechtages ergangen sind umgesetzt, kann das Bauvorhaben am Bauamt eingereicht werden.
- ▶ Die Einreichungsunterlagen sollten umfassen:
 - ▶ Einreichplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) in doppelter Ausführung
 - ▶ Baubeschreibung inkl. aller relevanten Angaben in doppelter Ausführung
 - ▶ Bauplatzeignung (ausgefüllt und unterfertigt)
 - ▶ Energieausweis (*nicht bei allen Bauvorhaben notwendig*)
 - ▶ Grundbuchsauszug
 - ▶ Konzept zur Oberflächenentwässerung
 - ▶ Gutachten von Sachverständigen (*wenn nötig, wird von der Baubehörde festgelegt*)
- ▶ Sollten Unterlagen fehlen sind diese nach Aufforderung durch die Baubehörde/Gemeinde nachzureichen.
- ▶ **Sämtliche Unterlagen sind der Baubehörde auch digital zur Verfügung zu stellen.**



Schritt 6: Bauverhandlung

- ▶ Wurde das Bauansuchen korrekt eingereicht und sind alle nötigen Unterlagen vorhanden wird das Bauvorhaben zur Verhandlung ausgeschrieben.
- ▶ Innerhalb einer 14 tägigen Frist können Nachbarn sowie Behörden oder Leitungsversorger *(sofern deren Rechte nach § 26 Stmk. BauG betroffen sind)* schriftlich Einwendungen zum Bauvorhaben einbringen und Einsicht in die Pläne nehmen.
- ▶ Nachbarn bzw. Sonstige Beteiligte mit Parteistellung können sofern Sie bis zum Verhandlungstermin keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen abgegeben haben, dies während der Verhandlung tun.
- ▶ Bei der Bauverhandlung sollte der Bauwerber sowie der Planer anwesend sein, um die Anwesenden über das Bauvorhaben zu informieren, die Pläne zu erläutern und allfällige letzte Details zu klären *(In einzelnen Fällen treten im Zuge der Verhandlung Aspekte auf, welche einer Baubewilligung im Wege stehen. In einem solchen Fall muss die Verhandlung abgebrochen und nach Klärung dieser Aspekte erneut verhandelt werden. Auch hier gelten die gesetzlichen Fristen)*



Schritt 7: Baubewilligung

- ▶ Nach Abschluss der Bauverhandlung und Klärung aller Aspekte wird durch die Behörde die Baubewilligung erteilt.
- ▶ In der Baubewilligung sind alle Auflagen und Hinweise an die sich der Bauwerber zu halten hat angeführt. Weiters sind die Stellungnahmen der am Verfahren Beteiligten (*Behörden, Nachbarn etc.*) enthalten.
- ▶ Auch die Verfahrenskosten (*Verwaltungsabgaben, Bundesgebühren und Kommissionsgebühren*) sind im Bescheid angeführt.
- ▶ Eine Berufung gegen den Bescheid ist innerhalb der 14 tägigen Frist möglich.

Die Bescheide sind sorgfältig zu lesen und die Auflagen bzw. Hinweise sind einzuhalten.



Schritt 8: Baubeginn

- ▶ Nach Erhalt der Baubewilligung kann nach Ablauf der 14 tägigen Berufungsfrist (*Frist läuft mit Datum des Erhaltens der Baubewilligung*) mit dem Bauarbeiten begonnen werden
- ▶ Vor dem tatsächlichen Baubeginn, ist bei der Baubehörde (Gemeinde) der Baubeginn anzuzeigen und die Bauplakette (roter Ring) abzuholen.

!!Erst dann darf mit den Bauarbeiten begonnen werden!!

- ▶ Mit dem Wassermeister und dem Klärwärter der Gemeinde Ramsau ist vor allfälligen Bauarbeiten, welche die Wasserversorgung betreffen (Hausanschluss, Umlegen einer bestehenden Leitung) Kontakt aufzunehmen und sind die Arbeiten gemäß den Anweisungen des Wassermeisters durchzuführen.



Schritt 9: Baudurchführung

- ▶ Während der Bauphase ist auf die Lärmschutzverordnung der Gemeinde Ramsau zu achten.
- ▶ Sollten im Zuge der Bauarbeiten aufgrund zuvor nicht bekannter Umstände Änderungen in der Bauausführung gegenüber den bewilligten Plänen erfolgen, so ist dies der Baubehörde umgehend mitzuteilen bzw. sind die geänderten Pläne der Baubehörde zu Prüfung nachzureichen. *(Evtl. bedarf es einer Nachverhandlung bevor die Planänderungen, sofern Sie genehmigungsfähig sind, zur Ausführung gelangen können)*

Schritt 10: Fertigstellung/Ansuchen um Benützungsbewilligung

- ▶ Ist das Bauvorhaben fertiggestellt ist **vor** der Benützung um Benützungsbewilligung anzusuchen. (*Formular auf der Homepage der Gemeinde*)
- ▶ Dem Ansuchen sind die notwendigen Atteste (Rauchfangattest, Elektroattest, Glasattest etc. *abhängig vom Bauvorhaben*) beizulegen.
- ▶ Für die Erteilung der Benützungsbewilligung gibt es 2 Möglichkeiten:
 - ▶ 1. Bescheinigung des Bauführers:
 - Wird dem Ansuchen eine Bauführerbescheinigung (*stellt das Unternehmen welche die Bauführerschaft übernommen hat aus*) und sind alle notwendigen Atteste beigefügt, kann durch die Gemeinde die Benützungsbewilligung ohne Endkommissionierung erteilt werden.
 - ▶ 2. Endkommissionierung:
 - Liegt keine Bauführerbescheinigung vor, ist eine Endkommissionierung durch die Baubehörde (*Gemeinde*) nötig.

Schritt 10: Fertigstellung/Ansuchen um Benützungsbewilligung

- ▶ 2. Endkommissionierung:

Der Ablauf ist analog zur Bauverhandlung und es können im Zuge der Endkommissionierung durch die Baubehörde noch Auflagen erteilt werden, die erfüllt werden müssen, bevor eine Benützungsbewilligung erteilt werden kann.

- ▶ **Die Benützung einer baulichen Anlage ohne Benützungsbewilligung ist unzulässig und hat eine Benützungsuntersagung durch die Baubehörde zur Folge.**
- ▶ Eine Benützungsbewilligung für einen in sich abgeschlossenen Teil einer baulichen Anlage (Bsp. Eine Wohneinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus) ist ebenfalls möglich.
- ▶ Die Benützungsbewilligung stellt somit den Abschluss des Bauvorhabens / Bauverfahrens dar, und mit der Erteilung kann das Gebäude/die bauliche Anlage entsprechend genutzt werden.



Kontakt

- ▶ Für nähere Auskünfte stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bauamtes gerne zur Verfügung
- ▶ Tel.: 03687/81812-16
- ▶ E-Mail: office@ramsau.at

**Wir hoffen Ihnen hiermit einen Überblick über das Bauverfahren
verschafft zu haben.**

Gemeinde Ramsau am Dachstein 2019