

Was ist im Zuge eines Bauverfahrens zu beachten?

Es gilt das **Vlbg. Baugesetz (BauG)** LGBl Nr. 52/2001 mit den dazugehörigen Verordnungen. Dazu gehören im Besonderen die Bautechnikverordnung, Baueingabeverordnung, Kinderspielplatzverordnung, Stellplatzverordnung, Öltankverordnung und das Raumplanungsgesetz und in Teilbereichen das Vlbg. Straßengesetz.

Ein Antrag gemäß dem BauG wird gemäß den oben angeführten Verordnungen gemäß den bundesrechtlichen Bestimmungen (Allgemeine Verordnungsverordnung - AVG) behandelt. Im Bau sind auch andere bundesrechtliche Bestimmungen maßgebend – gemäß Bauproduktengesetz und Baukoordinationsgesetz.

Gesetze und Informationen können im Buchhandel oder unter der Internetadresse www.vorarlberg.at bezogen bzw. heruntergeladen werden (bundesweit unter www.help.gv.at).

Flächenwidmungsplan:

Gebäude können im Wesentlichen nur auf als Baufläche gewidmeten Grundstücken errichtet werden. In den Flächenwidmungsplan kann jederzeit Einsicht genommen werden. Er macht eine erste Aussage darüber, ob auf einem Grundstück gebaut werden kann bzw. ob Wohnhäuser, gewerbliche Bauten, Bürohäuser etc. gebaut werden können. Es empfiehlt sich unbedingt, einen Einblick in den Flächenwidmungsplan zu tätigen, bevor mit der Planungsarbeit begonnen wird. Änderungen des Flächenwidmungsplanes gehören zu den aufwendigen Verwaltungsverfahren und sollten deshalb rechtzeitig beantragt werden.

Erschließung - Vorfrage im Bauverfahren § 4 BauG:

Ein Baugrundstück benötigt neben einer **rechtlich gesicherten Zufahrt** auch die **Erschließung mit Infrastrukturleitungen**. Entscheidend ist die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation und an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz und die Ableitungsmöglichkeit der Oberflächenwässer. Bei der Kanalisation wird zwischen Schmutz- und Oberflächenwasserableitungen unterschieden.

Wichtig:

Ein Bauverfahren kann nur dann positiv abgeschlossen werden (Baubescheid) wenn die Erschließung vorliegt. Daher sollten möglichst früh die zivilrechtlichen Verträge mit den betroffenen Parteien abgeschlossen werden → **Erschließungs- bzw. Kanalplan mit den notwendigen Zustimmungen der betroffenen Grundeigentümer**.

Vernünftig ist auch die rechtliche Sicherstellung der Anschlussmöglichkeit an andere Werkleitungen wie Energieversorgung (Gas, Strom), Telekommunikationsleitungen und dgl.. Achten sie auch bei dem Baugrundstück auf den natürlichen Geländeverlauf der umliegenden Grundstücke. So sind oft Maßnahmen zu Schutz vor Hangwässer notwendig.

Bebauungsplan:

Wenn ein Grundstück als Baufläche gewidmet ist, stellt sich für den Bauherrn die Frage, was auf diesem Grundstück errichtet werden kann. Für ortsplanerisch bzw. landschaftsbildnerisch sensible Hang- und Berggebiete wurden Bebauungspläne erlassen, welche grundsätzliche Aussagen über die Art und Weise der Bebauung machen. Diese Bebauungspläne stellen Verordnungen nach dem Raumplanungsgesetz dar und sind deshalb verbindlich. Folgende Bebauungsplan ist rechtskräftig:

Baugrundlagenbestimmung, Vorprüfung:

In vielen Fällen empfiehlt es sich, vor Kauf eines Grundstücks oder vor Planung eines Hauses bei der Behörde um die Baugrundlagen anzufragen. Es sind dies Aussagen über die Zahl der Geschosse, die Baulinien und Baugrenzen zu öffentlichen Straßen, zur Bebauungsdichte, zur Architektur und dgl. mehr. Eine Baugrundlagenbestimmung kann für jedes Baugrundstück beantragt werden. Oft sind im Vorfeld von Bauanträgen auch Fragen der Erschließung, der Zufahrtsregelung abzuklären. Auch diese wichtigen Inhalte einer Bauplanung können im Zuge einer Baugrundlagenbestimmung abgeklärt werden.

Aus unserer praktischen Erfahrung haben sich in letzter Zeit **Vorprüfungen** sehr bewährt, da Sie dem Bauherrn und Planer einen größeren Planungsspielraum ermöglichen. In vielen Ortsbereichen muss eine Baugrundlagenbestimmung bzw. Vorprüfung durchgeführt werden (Verordnung durch die Gemeindevertretung).

Weitere Erfordernisse:

Energieberatung:

Die entsprechenden baurechtlichen Vorschriften bestimmen Mindeststandards über die Wärmedämmung, Energiekennzahlen und dgl.. Hierzu wird eindringlich eine Beratung durch die Energieberater des VlbG. Energieinstituts empfohlen.

Geologie:

Insbesondere in Hangbereichen oder Einzugsgebieten von Flussläufen können Fragen der Geologie, der Bodenmechanik, der Wildbachsicherheit, der Grundwasserhöhe etc. von Bedeutung sein. Der Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung ist zu beachten. Weiters ist im Bereich der Schutzzone eines Grundwasserpumpwerkes mit erhöhten Aufwendungen zum Schutz des Grundwassers zu rechnen.