



D/7477/2021

17.01.2024

Information „Ablauf eines Bauverfahrens“

„In letzter Zeit wurde vermehrt festgestellt, dass Bauwerber bereits Baufirmen beauftragt haben, obwohl noch kein Baubescheid vorliegt bzw. noch kein Bauvorhaben bei der Gemeinde eingereicht wurde.

Für die Genehmigung eines Bauvorhabens benötigt es ausreichend Zeit. Wir bitten euch, eure Bauvorhaben **frühzeitig** einzureichen. Die Prüfung des Bauvorhabens sowie die Einholung von Stellungnahmen kann mehrere Wochen bzw. Monate dauern“, so der Bürgermeister, als Baubehörde 1. Instanz.

I. Ablauf eines Bauverfahrens: ohne Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Erlassung eines Bebauungsplanes

1. Einreichung (erforderliche Unterlagen)

- Baugesuch
- Einreichpläne in 3-facher Ausfertigung
- Lagepläne in 3-facher Ausfertigung
- Evtl. Energieausweis
- Evtl. Versickerungskonzept, Kanalanbot, usw....
- Div. Beilagen (Berechnungen, Zustimmungserklärungen, usw.)

2. Prüfung durch den hochbautechnischen Sachverständigen (Dauer ca. 6 Wochen)

- Das Bauvorhaben wird auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft

3. Einholung von Fachgutachten (Dauer ca. 6-8 Wochen)

- Alle erforderlichen Stellungnahmen wie Wildbach- und Lawinerverbauung, Brandverhütung, Agrarwirtschaft, Geologie, usw.... werden eingeholt

4. Einladung zur Bauverhandlung (ca. 10-14 Tage vor der Bauverhandlung)

- Die Nachbarn (15 Meter im Umkreis der Grundstücksgrenzen) werden über den Termin der Bauverhandlung informiert
- Die Ausschreibung der Bauverhandlung erfolgt erst nach Vorliegen sämtlicher positiver Gutachten.

5. Bauverhandlung

- an Ort und Stelle oder im Gemeindeamt

6. Erlassung des Baubescheides

- 4 Wochen Einspruchsfrist ab Übernahme des Baubescheides

Hinweis:

Trotz positiv durchgeführter Bauverhandlung darf kein Baustart erfolgen. Baubescheide werden erst nach Rechtskraft der Flächenwidmung oder des Bebauungsplanes ausgestellt.

Der Baubeginn darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung erfolgen!

Werden Baumaßnahmen ohne eine entsprechende Baubewilligung ausgeführt, so sind diese Baumaßnahmen von der Baubehörde mittels Bescheid einzustellen. Ergibt in weiterer Folge die Prüfung der durchgeführten Baumaßnahmen, dass diese nicht zulässig sind, so ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

I. Ablauf Bauvorhaben OHNE Flächenwidmungsplanänderung oder Erlassung eines Bebauungsplanes:

Einzelne Schritte	Dauer
Wenn alle Unterlagen (samt Lageplan) bei der Baubehörde eingereicht wurden, prüft der Bausachverständige das Bauvorhaben	<u>6-8 Wochen</u>
Gleichzeitige Einholung von zusätzlichen Stellungnahmen	<u>6-8 Wochen</u>
Ausschreibung Bauverhandlung	<u>2 Wochen</u>
Erlass des Baubescheides nach positiver Bauverhandlung	<u>1 Woche</u>
Rechtsmittelfrist Baubewilligung	<u>4 Wochen</u>
Dauer	4-5 Monate

II. Ablauf Bauvorhaben MIT Flächenwidmungsplanänderung oder Erlassung eines Bebauungsplanes:

Einzelne Schritte	Dauer
Wenn alle Unterlagen (samt Vermessungsurkunde) bei der Baubehörde eingereicht wurden, prüft der Raumplaner die Unterlagen	<u>1-2 Wochen</u>
Einholung der erforderlichen Fachgutachten	<u>4 Wochen</u>
Gemeinderatsbeschluss	
Kundmachung der Auflage der Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes	<u>4 Wochen</u>
Aufsichtsbehördliche Genehmigung; bei Bebauungsplan aufsichtsbehördliche Prüfung	<u>6-8 Wochen</u>
Nur bei Bebauungsplan, erneute Kundmachung an der Amtstafel	<u>2 Wochen</u>
Von hier beginnt der Ablauf mit den Firsten entsprechend dem Pkt. I. „Ablauf Bauvorhaben ohne Flächenwidmungsplanänderung oder Erlassung eines Bebauungsplanes“	<u>4-5 Monate</u>
Dauer	8-9 Monate