



Land
Burgenland

BAUEN IM BURGENLAND

Ein Leitfaden zum
Burgenländischen Baugesetz





Ein Leitfaden zum Burgenländischen Baugesetz im Überblick.

Eine Initiative des Wohnbaulandesrates
Mag. Heinrich Dörner

Herausgegeben vom Amt der Burgenländischen Landesregierung,
Abteilung 2 – Landesplanung, Gemeinden und Wirtschaft
Abteilung 9 – Hauptreferat Wohnbauförderung

INHALT

VORWORT.....	5
WISSENSWERTES AUF EINEN BLICK.....	6
INFOS, BERATUNG & ANLAUFSTELLE.....	8
DAS BAUGRUNDSTÜCK.....	10
DIE PLANUNG.....	13
DIE BEBAUUNGSRICHTLINIEN.....	14
BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN.....	16
DER ENERGIEAUSWEIS.....	18
DAS BAUVERFAHREN.....	20
BAUBEGINN & BAUAUSFÜHRUNG.....	26
ZEITRAHMEN & FRISTEN.....	28
FERTIGSTELLUNGSANZEIGE & SCHLUSSÜBERPRÜFUNG.....	29
WAS IST BEI ALTEN BAUOBJEKTEN ZU BEACHTEN.....	30
BARRIEREFREIER WOHNBAU.....	32
ORTSBILD UND NACHBARSCHAFT.....	34
BAUVORSCHRIFTEN & INFORMATIONEN.....	35



VORWORT



**Liebe Burgenländerinnen
und liebe Burgenländer!**

Ein eigenes Zuhause zu schaffen – ob Neubau, Umbau oder Sanierung – ist für die meisten Menschen eine der größten Entscheidungen im Leben. Sie investieren Zeit, Geld und Herzblut. Damit dieser Weg gelingt, braucht es von Anfang an die richtigen Informationen.

Das Baurecht im Burgenland bietet dafür einen klaren Rahmen: Es schützt Sie als Bauherrin oder Bauherr, sichert das gute Zusammenleben mit den Nachbarinnen und Nachbarn und sorgt dafür, dass Gebäude sicher, nachhaltig und ortsbildgerecht entstehen. Gleichzeitig haben wir als Landesregierung den Anspruch, diesen Rahmen so verständlich und zugänglich wie möglich zu gestalten – denn Bauen soll gelingen, nicht scheitern.

Dieser Leitfaden zum Burgenländischen Baugesetz ist genau dafür gedacht: Er erklärt Schritt für Schritt, was bei einem Bauvorhaben zu beachten ist – vom Grundstückskauf über das Bauverfahren bis zur Fertigstellungsanzeige. Klar, praxisnah und ohne unnötigen Amtsjargon.

Ich lade Sie ein, diese Broschüre als Ihren persönlichen Wegweiser zu nutzen – und bei offenen Fragen frühzeitig das Gespräch mit der zuständigen Baubehörde oder unseren Beratungsstellen zu suchen. Denn gut informierte Bauherrinnen und Bauherren kommen schneller ans Ziel.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Heinrich Dorner

Wohnbaulandesrat

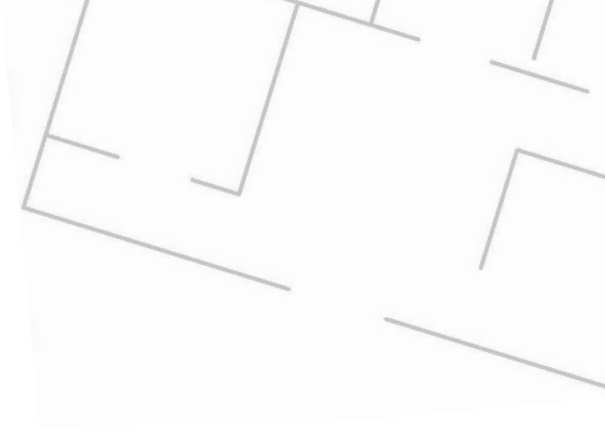
WISSENSWERTES AUF EINEN BLICK



Nützliche Tipps für Ihr Bauvorhaben!

Damit Ihr Traum vom eigenen Haus, vom Zu- oder Umbau oder einem neuen Gartenhäuschen möglichst rasch und unkompliziert wahr werden kann, sollten Sie die einzelnen Schritte gut planen und folgende Hinweise unbedingt beachten:

1. Ein Blick in das Grundbuch gibt Ihnen vor dem Kauf Auskunft darüber, ob das **Grundstück lastenfrei** ist.
2. Ihre Gemeinde informiert über **Flächenwidmung**, **Bebauungsrichtlinien** sowie **Bebauungspläne** (Abstände, Geschoßzahl, Baulinien) und mögliche **Gefahrenzonen** (z.B. Hochwasser, Hangrutschgefahr, o.ä.).
3. Informieren Sie Ihre **Gemeinde** rechtzeitig über das Bauvorhaben und profitieren Sie von der persönlichen Beratung.
4. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, ob **zusätzliche Genehmigungen** (Naturschutz- und Landschaftspflegegesetz, Wasserrecht, o.ä. erforderlich sind).
5. Sind die Nachbarn im Bild? Reden Sie offen über das Bauvorhaben und lassen Sie sich die **Zustimmung der Nachbarn** bei Bedarf schriftlich geben.
6. Kennen Sie die **Fördermöglichkeiten** für Häuslbauer im Burgenland? Nützen Sie das umfassende Angebot und informieren Sie sich rechtzeitig!
7. **Planer, Architekten oder Baumeister** bringen Ihre Wünsche zu Papier und erstellen für Sie einen Einreichplan, der den Bestimmungen des Baugesetzes entspricht.
8. Falls erforderlich, reichen Sie das **Ansuchen** um eine Baubewilligung rechtzeitig und vollständig bei Ihrer Gemeinde ein.



9. Beginnen Sie mit den Bauarbeitern erst nach **ordnungsgemäßer Meldung bei der Baubehörde** bzw. mit Vorliegen der **rechtskräftigen Baubewilligung!**
10. Endlich fertig? Sie dürfen Ihr Gebäude erst nach Einbringen der **Fertigstellungsanzeige** bei der Gemeinde und **Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokoll** benutzen!



INFOS, BERATUNG & ANLAUFSTELLE

Die Baubehörde

Noch bevor Sie mit der Planung beginnen und Details für Ihr Projekt ausarbeiten, ist es ratsam sich mit der zuständigen Baubehörde Ihrer Gemeinde in Verbindung zu setzen. Sie ist die erste und wichtigste Anlaufstelle für Bauvorhaben aller Art. Hier erhalten Sie Informationen darüber wo und wie gebaut werden darf, was beim Bau zu berücksichtigen ist und welche Fachabteilung des Landes für die etwaigen Fördermöglichkeiten und Zuschüsse zuständig ist.

Wer ist die Baubehörde?

Baubehörde und damit für Auskünfte und Anträge verantwortlich, ist im Burgenland grundsätzlich die Standort-Gemeinde. Konkret zuständig ist in erster Instanz die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister, in Eisenstadt und Rust der Magistrat.

Falls Sie Bauten im Grünland planen, ist in vielen Fällen die Bezirkshauptmannschaft zuständig.





Die wichtigsten Begriffe aus dem burgenländischen Baugesetz und ihre Bedeutung.

Bauten – Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Gebäude – überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann. Folientunnel gelten nicht als Gebäude.

Bauvorhaben – die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch eines Bauwerks und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen, die baupolizeiliche Interessen berühren, sowie Niveauänderungen im Bauland die eine Höhe von 1m und eine Fläche von 100m² überschreiten.

Baugrundstück – ein oder mehrere Grundstücke, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

Bauwerber – die Person, in deren Auftrag und auf deren Kosten das Bauvorhaben ausgeführt wird. Ist der Bauwerber nicht Grundeigentümer des Baugrundstücks, dann ist immer die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.

Nebengebäude – ein nicht für Wohnzwecke bestimmtes Gebäude, das aufgrund seiner Art, Größe und des Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist (z.B. Garage, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dgl.). Ist das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude baulich verbunden, muss eine bauliche, optische sowie die funktionale Selbstständigkeit gegeben sein.

Vorgarten – Grundstückteil zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen maximal 1,5m hoch sein und sind vorwiegend durchsichtig auszuführen. Außerhalb davon können sie eine Maximalhöhe von 2m aufweisen und auch undurchsichtig sein.

Weitere Begriffe finden Sie im § 2 Burgenländisches Baugesetz und
in den Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien.



*Zum § 2 Burgenländisches
Baugesetz*



Zu den OIB-Richtlinien

DAS BAUGRUNDSTÜCK



Auf gutem Grund

Mitten im Grünen oder doch lieber im Ortskern? Die Suche nach dem passenden Grundstück für Ihr Bauvorhaben hängt nicht nur von persönlichen Vorlieben ab. Es gilt bei der Auswahl des Baugrundes einiges zu beachten.



Tipps zum Grundstückskauf

- Informieren Sie sich auf der Gemeinde über die **Flächenwidmung**, **Bebauungsplan** sowie **Bebauungsrichtlinien**, vorhandene **Bauauflagen** und mögliche **Gefahrenquellen** wie z.B. Hochwasser.
- Beachten Sie, dass neben dem Grundstückspreis noch **weitere Kosten** wie z.Bsp. Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren oder Anschließungskosten anfallen können.
- Planen Sie **Anschließungskosten** bei den Bauarbeiten ein. Die Anschließung seitens der Gemeinde und der Energieversorger erfolgt nur bis zur Grundstücksgrenze.
- Prüfen Sie vor dem Kauf des Grundstücks, ob im Grundbuch **Belastungen** (Servitute, Wegerecht, Pfandrecht, etc.) eingetragen sind.
- Klären Sie rechtzeitig ab, ob an den Grundstückskauf ein **Bebauungszwang** gebunden ist.
- Lassen Sie den Kaufvertrag im Zweifelsfall durch einen **Rechtsanwalt oder Notar** überprüfen.
- Erkundigen Sie sich bei **Altbeständen**, ob eine aufrechte Bau- bzw. Benützungsbewilligung für den gesamten Bestand vorliegt.



✓ Wo darf ich bauen?

Gebaut werden darf auf einem Grundstück, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Eignung

Ein Grundstück muss für das Bauvorhaben geeignet sein. Das bedeutet, dass Menschen und Bauwerke nicht durch Hochwasser, Steinschlag, Hangrutschungen etc. gefährdet sein dürfen.

Grundstücksteilung

Eine Grundstücksteilung von bebauten Grundstücken im Bauland ist vor der Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Dieser Meldung an die Baubehörde ist die Zustimmung aller von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümern sowie ein von einem Vermessungsbefugten verfasster Teilungsplan anzuschließen.

Widmung und Bebauungsfläche

Das Grundstück muss eine für das geplante Bauvorhaben passende Widmung haben. Es ist zu beachten, dass es unterschiedliche Widmungskategorien für die Baulandwidmung (z.B. Bauland-Wohngebiet und Bauland-Dorfgebiet) gibt, welche für die jeweils kategoriespezifischen Bauvorhaben vorgesehen sind.

Es ist zu beachten, dass auf der Flächenwidmung „Gl – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche“ keine Bebauung zulässig ist.

Auskünfte über die jeweilige Flächenwidmung von Grundstücken sowie allfällige Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien erteilt das Gemeindeamt.



GUT ZU WISSEN!

*Katastralmappe und
Flächenwidmungsplan sowie
etwaige Bebauungspläne und
Bebauungsrichtlinien Ihrer
Gemeinde finden Sie ebenfalls
online unter:
<https://geodaten.bgld.gv.at/>*



DIE PLANUNG



Ein guter Plan von Anfang an

Keller oder Balkon, kleine oder große Fenster, ebenerdig oder mit Stockwerk – nicht nur Ihre eigenen Bedürfnisse spielen bei der Planung eines Bauvorhabens eine wichtige Rolle. Das Grundstück, auf dem Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen möchten, unterliegt den jeweils verordneten Bebauungsbestimmungen (Teil-/Bebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien) der Gemeinde, die bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

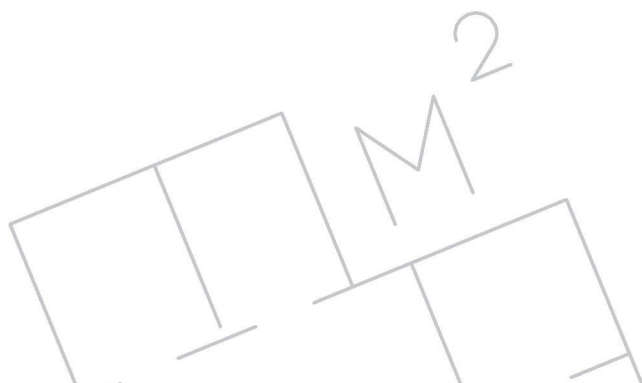


Tipps für die Planung

Holen Sie bereits vor Planungsbeginn bei der Baubehörde Auskünfte über folgende Bebauungsgrundlagen ein:

- Flächenwidmung des Baugrundstücks
- Inhalt des Bebauungsplans / Teilbebauungsplan bzw. der Bebauungsrichtlinien
- Bauungsweise, Abstände, Baulinien, Geschößzahl, etc.

Ein Architekt oder Planungsbüro unterstützt Sie bei der Erstellung des Bauplans. Nachträgliche Planänderungen können teuer werden; es ist daher sehr empfehlenswert, alle persönlichen und rechtlichen Vorgaben bereits vor und während der Planungsphase genau zu berücksichtigen.



DAS BEBAUUNGSRICHTLINIEN



Bebauungspläne, Grundstücksgröße und Abstände

Für das geplante Bauvorhaben muss das Grundstück die notwendige Größe aufweisen. Diese ist abhängig von der allenfalls verordneten Bebauungsweise, die in den (Teil) Bebauungsplänen oder den Bebauungsrichtlinien der Gemeinde festgelegt ist.

Falls solche Regelungen nicht vorliegen, muss die Gemeinde im Zuge des Bauverfahrens unter Berücksichtigung des Ortsbildes für jedes einzelne Baugrundstück die zulässige Bebauungsweise und die Abstände festlegen.

Geschlossene Bebauung

Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront sind beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen.

Halboffene Bebauung

Hauptgebäude sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3m einzuhalten.

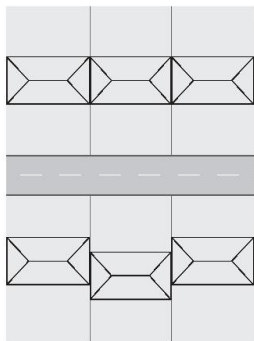
Offene Bebauung

An beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 3m einzuhalten. Die Grundstücksbreite muss mindestens 15m betragen.



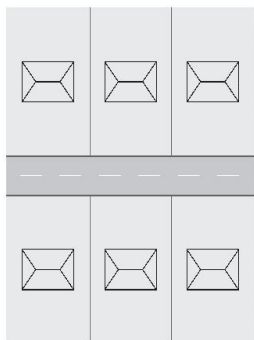
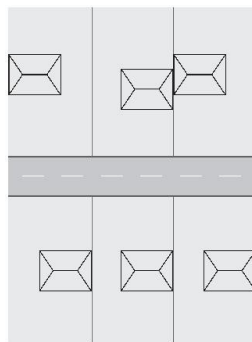
GUT ZU WISSEN!

Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3m einzuhalten, sofern das Baugrundstück an nicht mehr als einer Seite von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt wird (z.B. bei Eckgrundstücken).



 Geschlossene Bebauung

 Halboffene Bebauung



 Offene Bebauung

BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

? Was muss ich beachten?

Grundsätzlich müssen Bauwerke bzw. Bauten fachmännisch und nach dem Stand der Technik errichtet werden. Es dürfen nur geeignete und dem Stand der Technik entsprechende Bauprodukte verwendet werden.

An Bauwerke bzw. Bauten werden die folgenden bautechnischen Anforderungen gestellt:

- Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
- Brandschutz
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- Schallschutz
- Energieeinsparung und Wärmeschutz



GUT ZU WISSEN!

Nähere Bestimmungen dazu finden sich in der Burgenländischen Bauverordnung 2008 und in den darin verbindlich erklärten Fassungen der OIB Richtlinien 1–6 des Österreichischen Institutes für Bautechnik.
www.oib.or.at





Was ist bei der Planung noch zu berücksichtigen?

Das Gebäude muss in das **Orts- und Landschaftsbild** passen. Bei dieser Beurteilung ist vom vorhandenen Baubestand im Umfeld auszugehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung wäre z.B. die Errichtung eines Hochhauses in einem kleinen Dorf.

Das Baugrundstück muss **verkehrsmäßig erschlossen** sein. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwässern, Strom, usw. muss gewährleistet sein.

Bauvorhaben können nur dort errichtet werden, wo durch ihre bestimmungsgemäße Benützung keine Gefährdung oder **unzumutbare Störung der Nachbarn** erfolgen kann. Eine unzumutbare Störung könnte z.B. die Errichtung von Hundezwingeranlagen im Bauland-Wohngebiet sein.



DEIN ENERGIEAUSWEIS



Was ist der Energieausweis?

Wieviel Energie benötige ich, um mein Haus zu beheizen? Wie hoch sind die CO₂-Emissionen für den Betrieb meines Hauses? Wie hoch ist mein Gesamt-Energieverbrauch nach Abschluss des Um- oder Neubaus? Welchen Einfluss hat die Wärmdämmung oder die Qualität der Fenster auf meine Energiekennzahlen?

Die Antworten auf diese Fragen liefert der **Energieausweis**, der bei allen neuen Gebäuden für das behördliche Bauverfahren vorgelegt werden muss. Auch bei einer größeren Sanierung, bei Zu- oder Umbauten ist ein Energieausweis nötig.



Wo bekomme ich den Energieausweis?

Der Energieausweis muss von qualifizierten und befugten Personen ausgestellt werden. Dazu zählen u.a. Ziviltechniker, Baumeister, Architekten oder Elektro- oder Heizungstechniker.





Für welche Vorhaben ist kein Energieausweis nötig?

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden oder über keine Heizung verfügen.
- Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraumes je nach Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benutzung liegt.
- Freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50m².
- Kirchen und Gebäude die für religiöse Zwecke genutzt werden bzw. denkmalgeschützte Gebäude.
- Provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer bis maximal zwei Jahren.
- Gebäude für Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird.
- Bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes.



DAS BAUVERFAHREN

? Welche Arten von Bauverfahren gibt es?

Ob Sie ein Bauvorhaben der zuständigen Baubehörde melden müssen, ob dafür eine Bewilligung oder gar eine Bauverhandlung notwendig ist, hängt von der Art und vom Umfang Ihres Vorhabens ab. Das Gesetz unterscheidet zwischen geringfügigen und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben.

📄 Geringfügige Bauvorhaben (§ 16 Bgld. BauG)

Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, bedürfen keines Bauverfahrens.

Diese müssen der Baubehörde aber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitgeteilt werden. Wenn sich die Baubehörde nicht innerhalb von 14 Tagen äußert, kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Die Mitteilung sollte zumindest folgende Informationen enthalten:

- Das Baugrundstück (Grundstücks-Nummer)
- Den Bauwerber, falls erforderlich die Zustimmung des Grundeigentümers
- Das zu errichtende bzw. zu sanierende Objekt
- Das Material mit dem gebaut wird (z.B. Ziegel, Holz)
- Die Zweckbestimmung
- Eine Baubeschreibung und eine Skizze zur Lage des Bauvorhabens





Was kann als geringfügiges Bauvorhaben angesehen werden?

Ob Sie ein Bauvorhaben der zuständigen Baubehörde melden müssen, ob dafür eine Bewilligung oder gar eine Bauverhandlung notwendig ist, hängt von der Art und vom Umfang Ihres Vorhabens ab. Das Gesetz unterscheidet zwischen geringfügigen und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben.

- Swimming-Pools bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8m und einer Wasserfläche bis 50m²
- Freistehende (Neben-)Gebäude bis zu einer Größe von 20m² (z.B. Garten- oder Poolhäuser)
- Carports bis zu einer Größe von 20m²
- Einfriedungen bis 2m Höhe, wobei Zäune bis maximal 1m auch massiv (gemauert) ausgestattet sein können
- nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen
- Umbauten im Inneren von Gebäuden
- Balkon- und Loggienverglasungen
- Wärmepumpen im Freien und Klimaanlage bis jeweils einem Betriebsgeräusch (Schallleistungspegel) von maximal 35dB
- Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von höchstens 80cm



Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 17 Bgld. BauG)

Für Bauvorhaben und Verwendungszweckänderungen, die nicht geringfügig sind, ist eine Baubewilligung erforderlich.



Welche Unterlagen sind erforderlich?

Das **Ansuchen** um Bewilligung des Bauvorhabens muss **vor Beginn der Bauarbeiten** schriftlich bei der Baubehörde eingebracht werden. Folgende Unterlagen müssen dem vom Bauwerber unterzeichneten Antrag beiliegen:

- **Baupläne** (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und eine **Baubeschreibung**, in der der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben ist, in jeweils dreifacher Ausfertigung,
- ein Verzeichnis der angrenzenden **Grundstückseigentümer**, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind sowie deren **Unterschrift** als Zustimmungserklärung auf den Bauplänen (inkl. Name und Datum der Unterfertigung),
- ein letztgültiger **Grundbuchsauszug** (nicht älter als sechs Monate),
- ein ausgefülltes **Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister**,
- und ein **Energieausweis** (falls erforderlich).



GUT ZU WISSEN!

*Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem **befugten Planverfasser** zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Letzterer bestätigt mit seiner Unterschrift auch, dass durch das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen nicht verletzt werden.*

✓ Wer erteilt die Baubewilligung?

Die Baubehörde prüft das Bauvorhaben anhand der eingereichten Unterlagen. Aus dieser **Prüfung** muss hervorgehen, dass die Unterlagen vollständig und die nötigen Zustimmungserklärungen vorhanden sind. Außerdem muss sichergestellt werden, dass die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden und keine sonstigen Gründe vorliegen, die eine **mündliche Bauverhandlung** erfordern.

Sind diese Voraussetzungen gegeben, hat die Baubehörde die Bewilligung **innerhalb von acht Wochen ab Einlagen der vollständigen Unterlagen zu erteilen**. Der Baubescheid wird dem Bauwerber gemeinsam mit zwei Bauplänen und Baubeschreibungen versehen mit dem „**Baubewilligungsvermerk**“ **zugestellt**. Ein Exemplar davon, muss auf der Baustelle aufgelegt werden. Erst ab Rechtskraft des Bescheides darf mit der Bauausführung begonnen werden.





Mündliche Bauverhandlung -



Wann ist eine mündliche Bauverhandlung erforderlich?

Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind oder liegen sonstige Gründe die baupolizeilichen Interessen berühren vor, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde eine **mündliche Verhandlung** vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die **Parteien** sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen **Sachverständigen und Planverfasser** zu laden.

Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die **Baubewilligung** – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen. Dieser **Baubewilligungsbescheid** ist im Anschluss an die mündliche Bauverhandlung allen Parteien zuzustellen. Erst ab Rechtskraft des Bescheides darf mit der Bauausführung begonnen werden.





ANZEIGEFREIE BAUVORHABEN

*Folgende Bauvorhaben sind von den Bestimmungen des Baugesetzes ausgenommen. Diese benötigen **weder einer Baubewilligung noch einer Anzeige**:*

- *Sonnenkollektoren bis 20kW und Photovoltaikanlagen bis 20kWpeak, die bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind oder bis zu einem maximalen Winkel von 15 Grad aufgeständert werden und ein lotrechter Abstand zwischen Dacheindeckung und höchstem Punkt der Sonnenkollektoren oder der Photovoltaikanlage nicht mehr als 30cm beträgt, sowie Energiespeicheranlagen mit einer Kapazität von bis zu 20kWh;*
- *Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, Umwandlung von Strom in Wasserstoff oder synthetisches Gas und Energiespeicheranlagen, sofern diese Anlagen einer Genehmigungspflicht nach dem Burgenländischen Elektrizitätswesengesetz 2006, LGBl. Nr. 59/2006, in der jeweils geltenden Fassung unterliegen, sowie Gas-, Erdöl-, Fernwärmeleitungen und elektrische Leitungsanlagen;*
- *Ladestation für Elektrofahrzeuge;*
- *Baustelleneinrichtungen (zB. Bauhütten, Bautafeln) für die Dauer der Bauphase;*
- *Kinderspielplätze und Spielgeräte;*
- *Markisen und Außenjalousien;*
- *Bauvorhaben, die der Gartengestaltung dienen, wie Zierbrunnen, Gartenteiche, Steingärten, nicht überdachte Pergolen, Hochbeete, Grillkamine und dgl.*

BAUBEGINN & BAUAUSFÜHRUNG



Es geht los!

Als Bauwerber sind Sie für die ordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich. Beachten Sie bei der Umsetzung Ihres Vorhabens folgende Punkte:

- Informieren Sie die Gemeinde über den Beginn der Bauarbeiten.
- Bringen Sie die ausgestellte Bauplakette (falls erforderlich) gut sichtbar auf der Baustelle an.
- Beauftragen Sie mit der Ausführung der Arbeiten nur gesetzlich befugte Personen.
- Sorgen Sie dafür, dass nur Baumaterialien verwendet werden, die in Österreich zugelassen sind.
- Für Gebäude mit mehr als 200m² Wohnnutzfläche ist ein Bauführer zu bestellen, der die Verantwortung für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens übernimmt.

Bauplakette Nr. _____

Baubewilligung Zi.: _____ Datum: _____

Bauführer: _____

Liegenschaftsadresse: _____

Baubeginn: _____, am _____

Dieser Ausweis ist auf die Dauer der Bauarbeiten der Firma auf dem Bauplatz gut sichtbar anzubringen.

Missbrauch wird bestraft!



GUT ZU WISSEN!

Vor rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden! Die Baubehörde kann sich von der ordnungsgemäßen Bauausführung jederzeit durch eine Besichtigung überzeugen. Stellt sie Mängel fest, müssen diese behoben werden.



ZEITRAHMEN & FRISTEN



Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt **innerhalb von zwei Jahren**, wenn in dieser Zeit nicht mit der **Bauausführung begonnen** worden ist.

Wurde zwar mit der Bauausführung begonnen, das Vorhaben aber **nicht innerhalb von fünf Jahren** nach Beginn der Bauausführung **fertiggestellt**, erlischt die Baubewilligung ebenfalls.

Eine **Fristverlängerung** kann in begründeten Fällen bei der Baubehörde beantragt werden.



FERTIGSTELLUNGSANZEIGE & SCHLUSSÜBERPRÜFUNG

! Was ist noch zu tun?

Ein Haus zu bauen, ist eine anstrengende Angelegenheit. Umso größer der Stolz, wenn man endlich vor seinem fertigen Werk steht. Einige Schritte gibt es aber auch nach Fertigstellung des Bauvorhabens noch zu beachten.

Fertigstellungsanzeige

Melden Sie die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens der Baubehörde.

Schlussüberprüfungsprotokoll

Bei Gebäuden (zB.: Einfamilienhaus) ist mit der Fertigstellungsanzeige auch ein Schlussüberprüfungsprotokoll vorzulegen. Dieses muss von einer befugten Fachkraft (zB.: Baumeister, Architekt, Bausachverständiger, o.ä.) erstellt werden, die nicht an der Ausführung des Baus beteiligt gewesen sein darf. Sie bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gebäude der Baubewilligung entsprechend errichtet wurde.

Einmessplan

Weiters muss bei einem neuen Gebäude bzw. bei einem Zubau ab 20m² ein Plan über dessen genaue Lage vorgelegt werden.

WICHTIG!

Wird das Schlussüberprüfungsprotokoll, nicht oder unvollständig vorgelegt, darf das Gebäude nicht benützt werden! Es droht eine Verwaltungsstrafe und ein Benützungsverbot.



ALTE BAUOBJEKTE



Was ist bei alten Bauobjekte zu beachten?

Bestehende Gebäude, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen wäre und diese aber nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1970 errichtet worden sind.

Dies gilt auch, wenn an dem Bauwerk bis 31. Jänner 1998 lediglich geringfügige Veränderungen wie zB. Zu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen vorgenommen wurden.

Wurden an dem bestehenden Bauwerk nicht nur geringfügige Veränderungen durchgeführt, ist nachträglich um eine Baubewilligung anzusuchen.

Ein Feststellungsbescheid über den rechtmäßigen Bestand ist vom Bauwerber zu beantragen. Der Nachweis, in welchem Zeitraum die Veränderungen durchgeführt wurden, ist vom Bauwerber durch Rechnungen, Fotos oder andere Belege glaubhaft zu machen und es ist ein Bestandsplan beizulegen.





BARRIEREFREIER WOHNBAU

! Komfort und Sicherheit für alle Lebenslagen

Barrierefreies Bauen bringt viele Vorteile, nicht nur für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung. Wer bereits bei der Planung auf die Richtlinien für Barrierefreiheit Rücksicht nimmt, sorgt für Komfort in den eigenen vier Wänden und einer besonders hohen Nutzungsqualität.

Für die barrierefreie Gestaltung und behindertengerechte Maßnahmen bei Bauvorhaben gibt es technische Richtlinien und standardisierte Normen (z.B. ÖNORM B 1600).

Beachten Sie bei der Planung folgende **Mindestanforderungen** und Hinweise:

- Der Haupteingang oder ein Eingang in dessen Nähe muss stufenlos und schwellenfrei erreichbar sein.
- Allfällige Rampen dürfen eine Steigung von max. 6% aufweisen.
- Achten Sie auf eine ausreichende Beleuchtung des Haupteingangs im Außenbereich.
- Eingangstüren müssen eine Breite von mehr als 90cm, die Tür zum Sanitärraum (Bad, WC) mindestens 80cm lichte Breite aufweisen.
- Durchgänge müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 1,20m aufweisen.
- Wohn-, Schlaf- und Essräume müssen barrierefrei erreichbar sein und eine ausreichende Bewegungsfläche aufweisen.
- Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse sollten grundsätzlich vermieden werden.
- Wenn Niveauunterschiede nicht vermeidbar sind, braucht es entsprechende Rampen, Aufzüge, Treppenlifte oder andere Aufstiegshilfen.

- Beim barrierefreien Umbau der Sanitärräume ist zu beachten, dass die Türen eine Durchgangsbreite von mindestens 80cm aufweisen, der Raum einen unverbauten Wendekreis von 150cm Durchmesser aufweisen, unterfahrbare Waschbecken installiert werden und bodengleiche Duschen ohne Schwellen eingebaut werden.

Weiterführende Informationen und Richtlinien zum barrierefreien Wohnbau finden Sie in der OIB-Richtlinie 4 sowie in der ÖNORM B 1600.



GUT ZU WISSEN!

Lassen Sie sich bei der Planung von Spezialisten beraten. Deren Erfahrung ermöglicht es, Funktionalität und Design miteinander zu vereinen. So können Sie sich darauf verlassen, dass die getroffenen Maßnahmen Ihren eigenen Ansprüchen sowie den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

BERATUNG, LINKS & FÖRDERUNG

Barrierefreies Bauen und bauliche Maßnahmen für Menschen mit Behinderung werden vom Land Burgenland zusätzlich gefördert. Auch andere Unterstützungen (z.B. bei PVA, AUVA,...) können beantragt werden. Nähere Informationen bietet der Österreichische Zivilinvalidenverband ÖZIV.
www.oeziv-burgenland.at



ORTSBILD & NACHBARSCHAFT



Pflichten des Grundeigentümers

Für ein gepflegtes Ortsbild

Im Interesse des guten Zusammenlebens aller Bewohner im Ort, gibt es im Baugesetz eine Bestimmung über die Pflege von Grundstücken im Bauland.

Grundstücke sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten. Kommt der Eigentümer einer dieser Verpflichtungen nicht nach, hat die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Der Eigentümer angrenzender Grundstücke hat das Betreten und die vorübergehende Benützung seiner Grundstücke oder Gebäude zur Herstellung der Pläne, zur Durchführung von Bauvorhaben, zu Ausbesserungs- und Instandhaltungsarbeiten oder zur Beseitigung von Baugebrechen nach vorhergehender rechtzeitiger Verständigung zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können.

Wird die Inanspruchnahme verweigert, hat die Baubehörde über Notwendigkeit und Umfang der Benützung fremden Eigentums mit Bescheid zu entscheiden.

Nach Beendigung der Inanspruchnahme ist der frühere Zustand herzustellen und der Schaden, der trotz der Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht beseitigt werden konnte, von jenem zu ersetzen, zu dessen Gunsten die Inanspruchnahme erfolgte.

BAUVORSCHRIFTEN & INFORMATIONEN

NUTZLICHE LINKS RUND UM DAS THEMA BAUEN IM BURGENLAND



Burgenländisches
Baugesetz 1997 -
Bgld. BauG 1997



Burgenländische
Bauverordnung
2008



Burgenländisches
Raumplanungs-
gesetz 2019



Österr. Institut
für Bautechnik –
OIB Richtlinien



FÖRDERUNGEN

Für Informationen rund ums Bauen im Burgenland, empfehlen wir „Häuselbauern“ sich im Vorfeld des Bauvorhabens auch mit der zuständigen Baubehörde in Verbindung zu setzen.

Mit der Wohnbauförderung Burgenland fördert das Land die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum und unterstützt Sie bei der Realisierung Ihres Wohntraumes!

Wohnbauförderung Burgenland

Amt der Burgenländischen Landesregierung Abteilung 9

www.burgenland.at/themen/bauen/wohnen/wohnbaufoerderung/

Energieberatung

Die kostenlose und unabhängige Beratung aus einer Hand für Ihr Bau- und Sanierungsvorhaben.

Tel.: +43 2682 233 22 / www.eb-bgld.at/



IMPRESSUM:**Medieninhaber und Herausgeber:**

Amt der Burgenländischen Landesregierung,
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt

Für den Inhalt verantwortlich:

Abteilung 2 - Landesplanung, Gemeinden und Wirtschaft
Abteilung 9 - Hauptreferat Wohnbauförderung

Grafik & Design: Stabsabteilung Öffentlichkeitsarbeit

Bilder: 123rf, Online-Broschüre

www.burgenland.at



Die Broschüre beinhaltet einen Überblick zu den Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes. Es wird trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Nähere Details zu den Bauvorschriften sind dem Burgenländischen Baugesetz, der Burgenländischen Bauverordnung und den einschlägigen Richtlinien und Normen zu entnehmen. Bei Verwendung ausschließlich der männlichen Form gilt diese für beide Geschlechter gleichermaßen.

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, bleiben vorbehalten.