Land Burgenland

BAUEN IM BURGENLAND

EIN LEITFADEN ZUM
BURGENLÄNDISCHEN BAUGESETZ

BURGENLAND.AT

Ein Leitfaden zum Burgenländischen
BAUGESETZ 2019 im Überblick.

Eine Initative des Wohnbaulandesrates
Mag. Heinrich Dorner

Herausgegeben vom Amt der Burgenländischen Landesregierung,
Abteilung 2 - Landesplanung, Sicherheit, Gemeinden und Wirtschaft
Abteilung 3 - Finanzen, Hauptreferat Wohnbauförderung

INHALT

05 Vorwort
06 Wissenswertes auf einen Blick
08 Infos, Beratung & Anlaufstelle
10 Das Baugrundstück
13 Die Planung
14 Die Bebauungsrichtlinien
16 Bautechnische Anforderungen
18 Der Energieausweis
20 Das Bauverfahren
26 Baubeginn & Bauausführung
28 Zeitrahmen & Fristen
29 Fertigstellungsanzeige & Schlussüberprüfung
30 Was ist bei alten Bauobjekten zu beachten
32 Barrierefreier Wohnbau
34 Ortsbild und Nachbarschaft
35 Bauvorschriften & Informationen

VORWORT

Liebe Burgenländerinnen und Burgenländer,

Worauf muss ich achten beim Bau, Zu- oder Umbau eines Hauses?
Wohin muss ich mich wenden bei Bauvorhaben aller Art?
Welche Richtlinien gilt es zu beachten, wie läuft ein Bauverfahren konkret ab?

Diese Fragen und vieles mehr werden in der Broschüre zum Burgenländischen Baugesetz detailliert beantwortet. Mit diesem umfangreichen Leitfaden setzen wir seitens des Landes den nächsten Schritt, um den Burgenländerinnen und Burgenländern das Bauen im Burgenland so leicht wie möglich zu machen.

Es enthält alle wichtigen Infos zum neuen Baugesetz, das wir heuer im Frühjahr beschlossen haben – ein Gesetz, das eine Reihe von Verbesserungen und Verwaltungsvereinfachungen mit sich bringt: Weniger Bürokratie, mehr Rechtssicherheit für die Bauwerber und Bürgermeister, Kosteneinsparungen im Verfahren sowie klarere Regeln und präzisere Bestimmungen.

Mit dieser Broschüre bekommen Sie eine nützliche, zusätzliche Hilfestellung und einen Wegweiser, wie Sie am schnellsten und unkompliziertesten Ihren Bau- und Wohntraum erfüllen können!

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 Sie über **Flächenwidmung**, **Bebauungsrichtlinien** sowie **Bebauungspläne** (Abstände, Geschoßzahl, Baulinien) und mögliche **Gefahrenzonen** (zB 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 Bauarbeiten erst nach **ordnungsgemäßer Meldung bei der Baubehörde** bzw. falls notwendig mit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung!

10. Endlich fertig? Sie dürfen Ihr Gebäude erst nach Einbringen der **Fertigstellungsanzeige** bei der Gemeinde und **Erstattung eines positiven Schlußüberprüfungsprotokolls** 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 Fördermöglichkeiten und Zuschüsse es gibt.

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 1 m und eine Fläche von 100 m² 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.

Weitere Begriffe finden Sie im § 2 Burgenländisches Baugesetz und in den Begriffsbestimmungen 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 **Flächenwidmung, Bebauungsplan sowie Bebauungsrichtlinien**, vorhandene **Bauauflagen** und mögliche **Gefahrenquellen** wie z.B. Hochwasser.
- Beachten Sie, dass neben dem Grundstückspreis noch **weitere Kosten** wie z.B. Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren oder Aufschließungskosten anfallen können.
- Planen Sie **Aufschließungskosten** bei den Bauarbeiten ein. Die Aufschließung 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 Grundstückseigentümer sowie ein von einem Vermessungsbefugten verfasster Teilungsplan anzuschließen.

DAS BAUGRUNDSTÜCK

WIDMUNG UND BEBAUUNGSGRUNDLAGE

Das Grundstück muss eine für das geplante Bauvorhaben passende Widmung haben. Will man etwa ein Wohnhaus errichten, so muss das Grundstück im Flächenwidmungsplan als Bauland (ausgenommen Tourismusgebiete, Industrie- und Betriebsgebiete) gewidmet sein. Es gibt verschiedene Baulandwidmungen, wie z.B. Bauland-Wohngebiet, Bauland-Mischgebiet, Bauland-Betriebsgebiet usw.

Nicht jede Baulandwidmung ist für ein Wohnhaus gleich gut geeignet. Ein Grundstück kann z.B. sowohl eine Baulandwidmung als auch eine Grünflächenwidmung aufweisen. Dann muss bei der Bebauung darauf geachtet werden, dass sich das Gebäude ausschließlich auf dem als Bauland gewidmeten Teil befindet.

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

GUT ZU WISSEN!

Katastralmappe und Flächenwidmungsplan Ihrer Gemeinde finden Sie 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
- Bebauungsweise, Abstände, Baulinien, Geschoßzahl, 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**.**

DIE 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

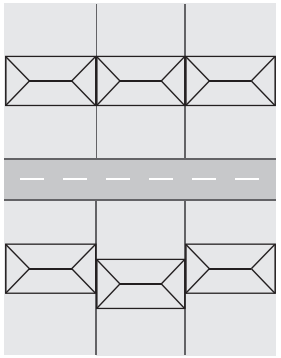
Hauptgebäude sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

OFFENE BEBAUUNG

Beide seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit einem Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die Grundstücksbreite muss mindestens 15 m betragen.

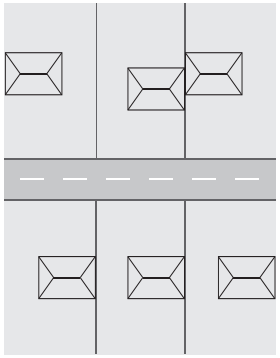
GUT ZU WISSEN!

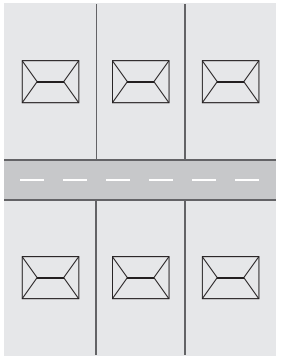
Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, sofern das Baugrundstück nicht an mehr als einer Seite von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt wird (zB bei Eckgrundstücken).



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 folgende 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 auch in der Burgenländischen Bauverordnung 2008, sowie in den OIB-Richtlinien 1-6 des österreichischen Institutes für Bautechnik. **OIB 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.

DER ENERGIEAUSWEIS

WAS IST DER ENERGIEAUSWEIS?

Wieviel Energie benötige ich, um mein Haus zu beheizen? Wie hoch sind die CO_2-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- und bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig.

Die Darstellung der im Energieausweis errechneten **Kennzahlen** erfolgt mittels einer Skala mit Energieeffizienzklassen, wie zB bei Haushaltsgeräten oder Leuchtmitteln. Die Einstufung erfolgt von A++ grün (sehr gut) bis G rot (sehr schlecht).

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.

WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE BERECHNUNG ERFORDERLICH?

Um die Berechnung durchführen zu können, ist eine Kopie des Einreich- oder Bestandsplanes des Objektes erforderlich, ebenso eine Baubeschreibung von allen Bauteilen, welche die „thermische Hülle" umgeben, d.h. den beheizten Bereich des Gebäudes. Das sind Boden, Wände, Decken, Dach und Fenster. Zusätzlich werden Angaben zu Art und ggf. Alter der Haustechnik (Heizungs- und Warmwasserbereitung, Lüftung) benötigt.

FÜR WELCHE OBJEKTE IST KEIN ENERGIEAUSWEIS NÖTIG?

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, also über keine Heizung verfügen
- Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraums im Jahr bestimmt sind, zB. Kleingartenhaus, Ferienhaus.
- Freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m².
- 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
- das zu errichtende bzw. zu sanierende Objekt
- das Material mit dem gebaut wird (zB Ziegel, Holz)
- die Zweckbestimmung
- eine Baubeschreibung und eine Skizze zur Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

WAS SIND GERINGFÜGIGE BAUVORHABEN?

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

DAS BAUVERFAHREN

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 angrenzenden **Grundstückseigentümer**, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m 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 Vermerk „**Baubewilligung**" zugestellt. Ein Exemplar davon, muss auf der Baustelle aufgelegt werden. Erst dann 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 15 m entfernt sind oder liegen sonstige Gründe die baupolizeiliche 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 dann 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 und Photovoltaikanlagen bis 10 kW Engpassleistung, die parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind**;**
- 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 ausgestellt 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 Baumaterialen verwendet werden, die in Österreich zugelassen sind.
- Für Gebäude mit mehr als 200 m² Wohnnutzfläche ist ein Bauführer zu bestellen, der die Verantwortung für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens übernimmt.

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 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 20 m² 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 BAUOBJEKTEN 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 Belegen glaubhaft zu machen.

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.

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.

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.
- Türen im Wohnbereich müssen eine Breite von mehr als 90 cm, die Tür zum Sanitärraum (Bad, WC) mindestens 80 cm lichte Breite aufweisen.
- Durchgänge müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 1,20 m aufweisen.
- Wohn-, Schlaf- und Essräume müssen barrierefrei erreichbar sein und eine ausreichende Bewegungsfläche aufweisen.
- Beim barrierefreien Umbau der Sanitärräume ist zu beachten, dass die Türen eine Durchgangsbreite von mindestens 80 cm aufweisen, der Raum einen unverbauten Wendekreis von 150 cm Durchmesser aufweisen, unterfahrbare Waschbecken installiert werden und bodengleiche Duschen ohne Schwellen eingebaut werden.
- Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse sollten grundsätzlich vermieden werden.
- Wenn Niveauunterschiede nicht vermeidbar sind, braucht es entsprechende Rampen, Aufzüge, Treppenlifte oder andere Aufstiegshilfen.

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

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.

ZEITWEISE BENÜTZUNG FREMDEN GRUNDES

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

LINKS

- Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG 1997
  https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=10000504
- Burgenländische Bauverordnung 2008
  https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20000684
- Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019
  https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Landesnormen&Dokumentnummer=LBG40007173
- Österreichisches Institut für Bautechnik - OIB-Richtlinien
  https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien/richtlinien/2019

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 3 - *www.burgenland.at/wbf*

ENERGIEBERATUNG

Die kostenlose und unabhängige Beratung aus einer Hand für Ihr Bau- und Sanierungsvorhaben. Tel.: 057 / 600 2801 - *www.wohnbauberatung-burgenland.at*

IMPRESSUM

HERAUSGEBER UND VERLEGER

Amt der Burgenländischen Landesregierung
Abteilung 2 - Landesplanung, Sicherheit, Gemeinden und Wirtschaft
Abteilung 3 - Finanzen, Hauptreferat Wohnbauförderung
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1

Visuelle Gestaltung: Gitgo GmbH
Druck: Wograndl Druck
Fotos: IStock

Alle in dieser Broschüre abgebildeten Bauwerke sind eine willkürliche Auswahl.

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.