

BAURATGEBER

Gesetzliche Rahmenbedingungen zum Thema Bauen (laut Burgenländischen Baugesetz 1997)

Generelles

Die wichtigsten Informationen über das Burgenländische Baugesetz, wie die Abschnitte Bauvorhaben, Einreichplan, Baubeginn, Bauplakette sowie Fertigstellung, haben wir für Sie zusammengefasst. Diese Aufstellung gibt nur einen groben Überblick über die wichtigsten Punkte.

Vor Planungsbeginn sollte der Bauwerber, in seinem eigenen Interesse, bei der Gemeinde Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einholen.

Es besteht auch die Möglichkeit, offene Fragen im Zuge des **monatlichen Bautages** mit unserem Bausachverständigen DI (FH) Ing. Gerhard Köppel abzuklären.

Baubehörde ist grundsätzlich die **Gemeinde** (außer bei Bauten im Grünland oder Bauvorhaben bei Gewerbebetrieben -> Zuständigkeit: Bezirkshauptmannschaft).

Bauvorhaben

Folgende 3 Arten von **Bauvorhaben** werden laut Burgenländischen Baugesetz unterschieden:

- Geringfügige Bauvorhaben (§16)
- Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§17)
- Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§18)

1. Geringfügige Bauvorhaben (§16 Bgld. Baugesetz)

Folgende Bauvorhaben müssen bei der Baubehörde als geringfügige Bauvorhaben, spätestens 14 Tage vor Baubeginn, schriftlich gemeldet werden:

Maßnahmen zur Erhaltung, Instandhaltung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstiger Bauvorhaben an denen keine baupolizeilichen Interessen (§ 3) bestehen: zum Beispiel

- Trockenlegung
- Austausch von Fenstern
- Renovierung der bestehenden Fassaden
- Sanierung eines Kamins
- Gartenlauben und Gartenhäuschen

Folgende Unterlagen sind für ein „Geringfügiges Bauvorhaben“ bei der Gemeinde abzugeben:

- 1 Formular „Mitteilung über ein geringfügiges Bauvorhaben (gem. §16 Bgld. Baugesetz 1997)“
- 1 Planskizze mit Lageplan

Anhand der Unterlagen entscheidet die Baubehörde, ob das BV auch wirklich geringfügig ist, bzw. wird von der Baubehörde ein anzeigepflichtiges BV nach §17 oder ein bewilligungspflichtiges BV nach §18 festgelegt.

2. Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§17 Bgld. Baugesetz) – keine Bauverhandlung vor Ort

Folgende Bauvorhaben müssen bei der Baubehörde als anzeigepflichtige Bauvorhaben gemeldet werden:

- Errichtung oder Änderung von Gebäuden bis zu einer Wohnnutzfläche von 200 m² (z.B.: Um- und Zubauten, Dachgeschossausbau,)
- Errichtung oder Änderung von Bauwerken (z.B.: Zäune, Carports, Pools)
- Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden

Folgende Unterlagen sind bei der Gemeinde abzugeben:

- Bauansuchen
- 3 Baupläne (Einreichpläne, jeweils von einem befugten Planverfasser erstellt)
- 3 Baubeschreibungen (jeweils von einem befugten Planverfasser erstellt)
- Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Anrainerverzeichnis (Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind)
- Zustimmungserklärung (Unterschriften) der Anrainer auf den Plänen
- Energieausweis (wo erforderlich)

3. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§18 Bgld. Baugesetz) – mit Bauverhandlung vor Ort

Folgende Bauvorhaben müssen bei der Baubehörde als bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemeldet werden:

- Errichtung oder Änderung von Gebäuden über 200 m² Wohnnutzfläche (z.B.: Um- und Zubau, Dachgeschossausbau) sowie
- aller anderen Gebäude über 200 m² Nutzfläche
- Wenn kein anzeigepflichtiges Bauvorhaben erfolgen konnte (z.B.: keine Zustimmung von Anrainer)

Folgende Unterlagen sind bei der Gemeinde abzugeben:

- Bauansuchen
- 3 Baupläne (Einreichpläne, jeweils von einem befugten Planverfasser erstellt)
- 3 Baubeschreibungen (jeweils von einem befugten Planverfasser erstellt)
- Grundbuchsauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Anrainerverzeichnis (Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind)
- Energieausweis (wo erforderlich)

Die Baubehörde hat über dieses Vorhaben nach Durchführung einer Bauverhandlung mittels Bescheid zu entscheiden.

Einreichplan

Baupläne, Baubeschreibungen und Bauberechnungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen.

Baubeginn melden / Bauplakette

Wenn alle Bewilligungen vorliegen, kann mit dem Bau begonnen werden.

Bitte beachten Sie, dass mit dem Bauvorhaben binnen 2 Jahren ab Baufreigabe oder Baubewilligung begonnen werden muss und die Bauausführungsfrist mit 5 Jahren eingeschränkt ist.

Der Baubeginn ist bei einem anzeige- oder bewilligungspflichtigen Bauvorhaben schriftlich bekanntzugeben. Danach stellt die Gemeinde eine Bauplakette aus, die gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen ist.

Fertigstellung anzeigen (§ 27 Bgld. Baugesetz)

Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen.

Bei Gebäuden ist der Fertigstellungsanzeige ein **Schlussüberprüfungsprotokoll** einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, anzuschließen, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes bestätigt. Weiters sind erforderlichenfalls ein **Rauchfangbefund** sowie ein **Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers** über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen anzuschließen.

Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei Zubauten ist jeweils ab einer Größe von 20 m² ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster **Plan über die genaue Lage des Gebäudes** entsprechend der Vermessungsverordnung 2010 vorzulegen.

Die Baubehörde hat binnen drei Wochen nach Erhalt eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolles schriftlich die Benützungsfreigabe zu erteilen. **Vor der Benützungsfreigabe darf das Gebäude nicht benützt werden.**

Service und Information

Persönliche Beratung

Jeden letzten Freitag im Monat mit Bausachverständigen DI (FH) Ing. Gerhard Köppel im Gemeindeamt (Um Terminvereinbarung in der Gemeinde wird gebeten.)

Informationen zum Thema Wohnen (Burgenländische Wohnbauförderung, gesetzliche Grundlagen)

Tel.: 02682/600 Durchwahl 2800, 7000 Eisenstadt, www.burgenland.at/wbf/

Burgenländische Energie Agentur (Energieberatung und Alternativenergie und Förderungen)

Tel.: 05/9010 Durchwahl 8787, 7000 Eisenstadt, www.eabgld.at

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit besten Wünschen
Ihr Bürgermeister

