



Bauleitfaden

Das Burgenländische Baugesetz sieht grundsätzlich drei Arten von Bauverfahren vor:

1. Geringfügige Bauvorhaben (§ 16)
2. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 17)

Der neue § 18 regelt als bewilligungspflichtiges Bauvorhaben nur noch die mündliche Bauverhandlung

ACHTUNG!

Bei Bauvorhaben im Bauland ist die Gemeinde die zuständige Baubehörde!

Bei Bauvorhaben im Grünland bzw. Hausgärten ist die Bezirkshauptmannschaft die zuständige Baubehörde!

Vorhaben im Bauland	Geringfügiges Bauvorhaben - §16	Bewilligungspflichtiges Bauvorhaben - §17	Mündliche Verhandlung - §18
Freistehende Bauten und Gebäude im Bauland sowie in der Widmungsart „Grünfläche-Hausgärten“ bis zu einer Brutto-Grundfläche bis 20 m ²	x		
Maßnahmen zur Instandhaltung (Fassade, Dach, Fenstertausch etc.)	x		
Anbringen und der Austausch von Antenneneinrichtungen	x		
Schwimm- und Wasserbecken bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8 m und einer Wasserfläche bis 50 m ²	x		
Einfriedungen mit oder ohne Sockel bis einer Höhe von 2 m	x		
Nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen	x		
Emissionsneutrale Umbauten und Verwendungszweckänderungen im Inneren von Gebäuden	x		
Balkon- und Loggienverglasungen	x		
Folientunnel für Obst-, Pflanzen- und Gemüseanbau	x		
Wärmepumpen im Freien und Klimaanlage bis jeweils einem Betriebsgeräusch von maximal 35 dB	x		
Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit Zustimmung der Anrainer über 20 m ²		x	
Einfriedungen mit oder ohne Sockel ab einer Höhe von 2 m		x	
Fehlende Zustimmungserklärungen der Anrainer			x
Verletzung der baupolizeilichen Interessen			x

§ 16 – Geringfügige Bauvorhaben:

Der Bauwerber teilt der Gemeinde mit dem **Formular "Mitteilung über ein geringfügiges Bauvorhaben"** (gem. § 16 Burgenländisches Baugesetz 1997) und einem entsprechenden **Plan oder Skizze inkl.**

Beschreibung das Bauvorhaben bis spätestens 14 Tage vor Baubeginn mit.

Entspricht das Bauvorhaben den Richtlinien, erstellt die Gemeinde eine "Feststellung über ein geringfügiges Bauvorhaben".

Ist das Bauvorhaben nicht geringfügig wird von der Baubehörde ein Bewilligungsverfahren nach § 17 festgelegt.

§ 17 – Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:

Mit dem Einverständnis aller Anrainer (**Unterschrift auf dem Plan**) kann der Bauwerber mit dem **Formular "Baubewilligung"** (gem. § 17 Bgld. Baugesetzes 1997) die Baubewilligung im Gemeindeamt beantragen.

Der Bauwerber benötigt **Einreichpläne und Baubeschreibung (dreifach)** von einem befugten Baumeister oder Architekten.

Entspricht das Bauvorhaben dem Burgenländischen Baugesetz ergeht von der Gemeinde die Baubewilligung.

Hinweis: Vor Planungsbeginn hat der Bauwerber Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einzuholen, um unnötige Verzögerungen im Bewilligungsverfahren zu verhindern.

Sobald die Unterlagen vollständig sind und das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen offensichtlich nicht verletzt, hat die Baubehörde die Baubewilligung mit Bescheid zu erteilen. Liegt die Baubewilligung vor, kann mit dem Bau begonnen werden. Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn mit dem **Formular "Baubeginnanzeige"** bekannt zu geben und hat dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte **Bauplakette gut sichtbar auf der Baustelle** angebracht wird.

Erforderliche Unterlagen §17 (gebührenpflichtig):

- **Ansuchen um Baubewilligung (§17)**
- **Baubeschreibung (3fach)**
- **Einreichpläne mit Unterschrift einer befugten Person (Baumeister oder Architekten) (3fach)**
- **Lageplan inkl. Widmung**
- **Energieausweis samt positivem Prüfzeugnis der Bgld. Energieausweisdatenbank**
- **Ausgefülltes AGWR-Datenblatt**
- **Grundbuchauszug (entfällt, wenn Baubehörde Einsicht in GB-Register hat)**
- **Anrainerverzeichnis bis 15m Abstand**
- **Zustimmungserklärung der Anrainer durch Unterschrift auf den Plänen (15m)**

§ 18 – Bewilligungspflichtige Bauvorhaben mit mündlicher Verhandlung

Eine mündliche Verhandlung ist dann notwendig, wenn

- Zustimmungserklärungen der Nachbarn fehlen
- sonstige Gründe die baupolizeilichen Interessen aus Sicht der Baubehörde verletzen

Die Gemeinde lädt die betroffenen Parteien zur Bauverhandlung ein.

Das weitere Verfahren wird wie oben nach § 17 abgehandelt.

Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung §27 (bei § 17 und § 18 - Verfahren)

→ UNBEDINGT ERFORDERLICH!

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde mit dem **Formular "Fertigstellungsanzeige"** anzuzeigen

Folgende Beilagen sind für Benützungsfreigabe erforderlich:

- **Fertigstellungsanzeige**
- **Schlussüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen (Baumeister oder Architekten ausgenommen Bauführer bzw. -planer)**
- **Rauchfangbefund (wenn im Bescheid vorgeschrieben)**
- **Elektrobefund (wenn im Bescheid vorgeschrieben)**
- **Einmessplan oder Kostenübernahmeerklärung durch den Bauwerber für Einmessung**

Bei Mängel oder Abweichungen von der Baubewilligung ist der Schlussüberprüfende verpflichtet die Baubehörde zu verständigen.

Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungprotokolls samt Beilagen darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt nicht benützt werden! Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist strafrechtlich der Bauwerber verantwortlich!