

**INFO**

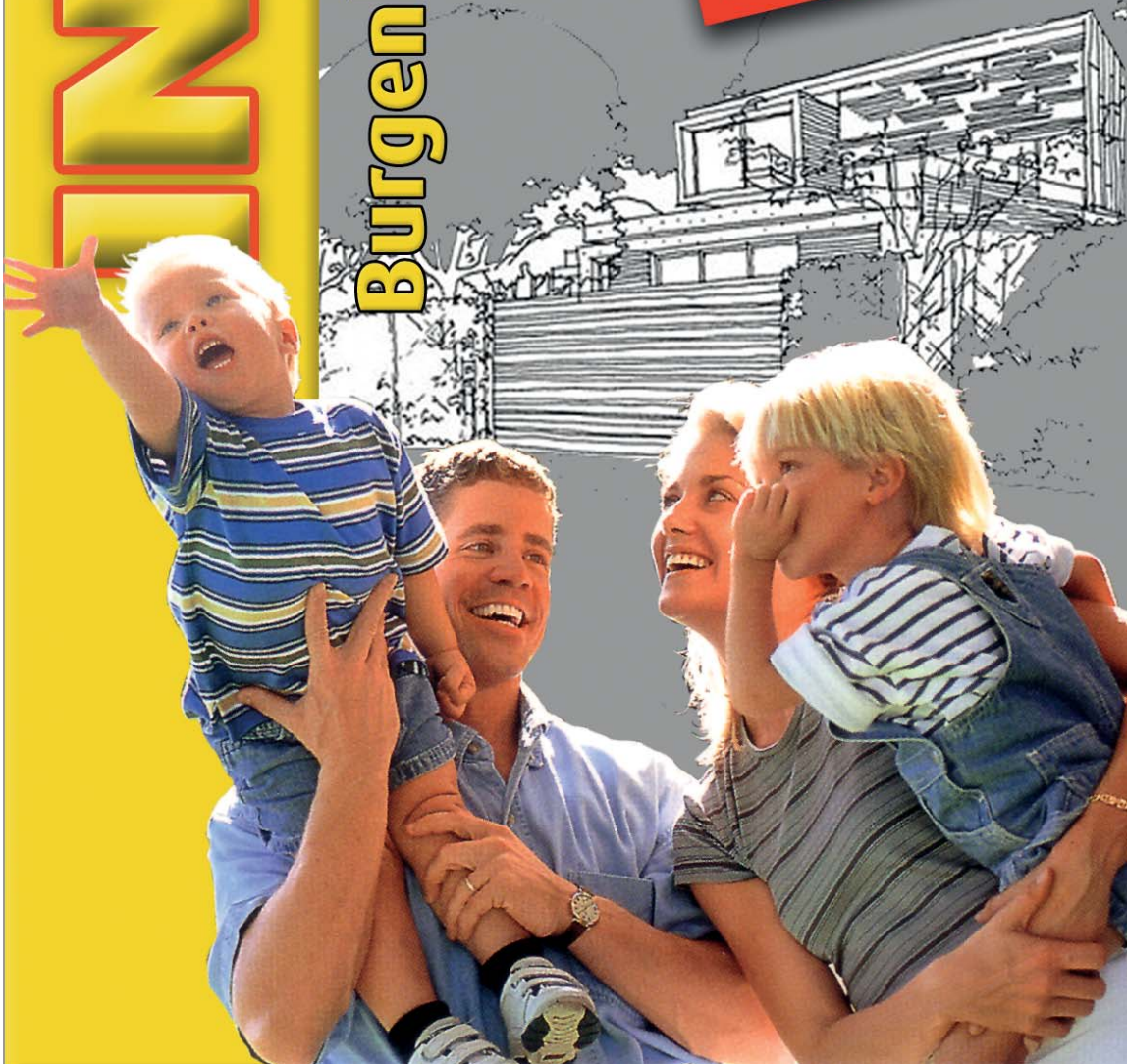
**Burgenländisches**

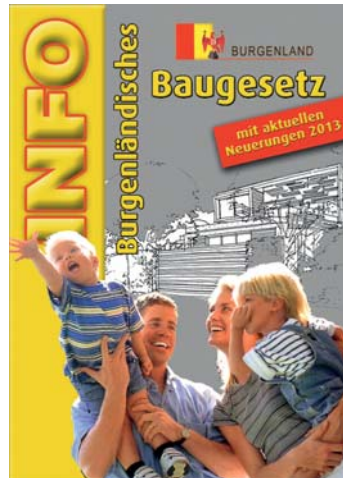


**BURGENLAND**

# **Baugesetz**

**mit aktuellen  
Neuerungen 2013**





# **Das Burgenländische Baugesetz**

**Grundinformation  
für Bauwerber**

## **Inhalt**

<b>Vorwort LH-Stv Mag. Franz Steindl</b>	<b>5</b>
<b>Wo darf ich bauen?</b>	<b>6</b>
<b>Wie muss ich bauen?</b>	<b>7</b>
<b>Wie soll ich beginnen? – die ersten Schritte zu Ihrem Haus</b>	<b>8</b>
<b>Arten von Bauvorhaben</b>	<b>9</b>
<b>Jetzt geht's los!</b>	<b>12</b>
<b>Glückwunsch - endlich fertig</b>	<b>13</b>
<b>Pflege von Grundstücken</b>	<b>14</b>
<b>Weitere wichtige Neuerungen</b>	<b>15</b>
<b>Barrierefreies Bauen</b>	<b>16</b>

## Vorwort

Liebe  
Burgenländerinnen  
und Burgenländer!



Am 24. Jänner 2013 wurde vom Burgenländischen Landtag die Novellierung des Burgenländischen Baugesetzes beschlossen. Dabei wurde das Baugesetz an die aktuellen Standards der Europäischen Union angepasst und entspricht den Erfordernissen eines modernen Baurechts.

Den Bedürfnissen der sogenannten "Häuslbauer" wird ebenso in höchstem Maße Rechnung getragen wie auch den Ansprüchen professioneller Bauträger. Damit ist es weiterhin eine klare und verlässliche und zeitgemäße Richtschnur für alle Bauwerber und das Bau- und Baunebengewerbe.

Besondere Berücksichtigung findet in diesem Ratgeber das barrierefreie Planen und Bauen, um Haus und Heim möglichst lange und in unterschiedlichen Lebenslagen benutzen zu können.

Auf bautechnisch hochstehendem Niveau wird gewährleistet, dass alle Bauten klimaschonend, wirtschaftlich und technisch ausgereift hergestellt werden können.

Ich wünsche allen, die bauen, umbauen oder renovieren viel Erfolg mit ihrem Projekt!

Herzlichst Ihr

A handwritten signature in blue ink, reading "F. Steindl".

Mag. Franz Steindl  
Landeshauptmann-Stv.

## Wo darf ich bauen?

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

### Eignung

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

### Widmung und Bebauungsgrundlage

Das Grundstück muss eine für das Bauvorhaben passende Widmung haben. Will man zum Beispiel ein Wohnhaus errichten, so muss das Grundstück im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sein. Es gibt verschiedene Baulandwidmungen wie 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.



# Wie muss ich bauen ?

## 1. Größe, Bebauungsweise, Abstände

Das Grundstück muss für das geplante Bauvorhaben die notwendige Größe aufweisen.

So bedarf ein Grundstück mit offener Bebauungsweise (auf beiden Seiten mindestens 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen) eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m.

Die Bebauungsweise wird grundsätzlich durch Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien der Gemeinde festgelegt. Falls solche Regelungen nicht vorliegen, muss die Gemeinde im Zuge des Bauverfahrens für jedes einzelne Baugrundstück die Bebauungsweise und die Abstände festlegen.

## 2. Bautechnische Voraussetzungen

Grundsätzlich müssen Bauten fachmännisch und nach dem Stand der Technik errichtet werden.

### Konkret wird verlangt:

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

Nähere Bestimmungen dazu finden sich auch in der Burgenländischen Bauverordnung 2008, sowie in den OIB-Richtlinien 1-6 des österreichischen Institutes für Bautechnik – OIB (<http://www.oib.or.at>).



### 3. Zusätzliche Erfordernisse

- 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 darstellen.

## Wie soll ich beginnen?

### Die ersten Schritte zu Ihrem Haus

Wenn Sie

- einen Bauplatz ins Auge gefasst haben und
  - das Bauvorhaben annähernd feststeht,
- führt Sie Ihr erster Weg zur Gemeinde, wo Sie Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einholen.

Die Gemeinde hat insbesondere über folgende Umstände Auskunft zu geben:

- Flächenwidmung des Grundstücks
- Inhalt der Bebauungsrichtlinien
- Bauungsweise, Abstände, Baulinien, erlaubte Geschößzahl.

Sie erhalten aber auch Antwort auf alle Fragen, die Ihr Bauvorhaben betreffen. Auf Verlangen müssen diese Auskünfte schriftlich erteilt werden. Baubehörde ist die Gemeinde.

GEMEINDEAMT



# Arten von Bauvorhaben

Nicht für alle Bauten ist nach dem Baugesetz eine Baufreigabe oder Baubewilligung erforderlich. Das Gesetz unterscheidet drei verschiedene Arten von Bauvorhaben.

## A - Geringfügige Bauvorhaben

Maßnahmen zur Erhaltung, Instandhaltung oder Verbesserung von Bauten wie z.B. Trockenlegung, Austausch von einzelnen Fenstern, Sanierung eines Kamines, oder kleine Pergolen und Gartenlauben, Abstellflächen für bis zu zwei PKW.

Diese geringfügigen Bauvorhaben müssen der Gemeinde 14 Tage vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Die Mitteilung sollte zumindest folgende Information beinhalten:

- den Bauwerber
- 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 auf dem Grundstück

Wenn sich die Baubehörde nicht innerhalb von 14 Tagen äußert, kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Es wäre empfehlenswert, einen Feststellungsbescheid hierüber zu verlangen.





## B - Anzeigeverfahren

**Für folgende Bauten muss zumindest eine Bauanzeige erstattet werden:**

- Errichtung oder Änderung von Gebäuden bis zu einer Wohnnutzfläche von 200 m<sup>2</sup>
- Errichtung oder Änderung von Bauwerken (z.B. Zäune, Carports...)
- Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden

### Die Bauanzeige

Soll z.B. ein Wohnhaus mit maximal 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche errichtet werden, so muss nicht unbedingt um eine Baubewilligung angesucht werden, sondern es kann auch eine Bauanzeige erfolgen. Liegen alle Unterlagen und Pläne vor und werden keine baurechtlichen Bestimmungen verletzt, erteilt die Gemeinde innerhalb von sechs Wochen die Baufreigabe, und schon ist das Verfahren erledigt. In diesem Fall findet keine Bauverhandlung statt.

Folgende Unterlagen müssen mit der schriftlichen Bauanzeige vorgelegt werden:

- Baupläne und Beschreibung in dreifacher Ausfertigung
- Zustimmungserklärung der Grundstückseigentümer (Nachbarn), die von den Grenzen des Baues weniger als 15 Meter entfernt sind, mit Datum und Unterschrift auf den Bauplänen.
- Energieausweis
- Grundbuchsauszug (nicht älter als drei Monate)
- Verzeichnis der Grundstückseigentümer



Die Baupläne und die Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser (z.B. Baumeister) zu erstellen. Sie müssen vom Planverfasser und vom Bauwerber unterschrieben sein.

Hat die Gemeinde gegen die Baufreigabe Bedenken, so muss sie innerhalb von sechs Wochen den Bauwerber auffordern, um Baubewilligung anzusuchen.

In bestimmten Fällen besteht keine Energieausweispflicht. So muss z.B. für einen Zubau zu einem Gebäude, der nicht größer als 50m<sup>2</sup> ist (z.B. Wintergarten), und bei Umbauten im Inneren des Gebäudes kein Energieausweis erbracht werden.

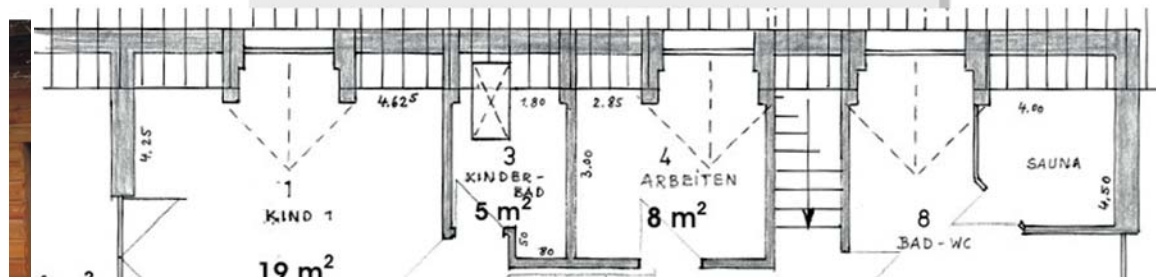
### C - Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für alle Bauvorhaben, die

- nicht geringfügig sind,
- deren Wohnnutzfläche 200 m<sup>2</sup> übersteigt, oder für die
- keine Bauanzeige erfolgen konnte (wenn z.B. nicht alle Nachbarn mit dem Bauvorhaben einverstanden sind), ist eine Baubewilligung erforderlich.

Das Verfahren wird mit einem Antrag auf Baubewilligung eröffnet, eine Bauverhandlung muss durchgeführt werden. Sie brauchen dazu dieselben Unterlagen wie für eine Bauanzeige (ausgenommen die Zustimmungserklärungen der Nachbarn).

Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass allen baurechtlichen Bestimmungen entsprochen wurde, hat die Baubehörde binnen 3 Monaten die Baubewilligung mit Bescheid zu erteilen.



## Jetzt geht's los

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

Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte Bauplakette gut sichtbar auf der Baustelle angebracht wird.

Der Bauwerber ist generell für die ordnungsgemäße Ausführung seines Baues verantwortlich. Er darf mit der Ausführung der Arbeiten nur gesetzlich befugte Personen beauftragen und hat darüber hinaus dafür zu sorgen, dass nur Baumaterialien verwendet werden, die in Österreich zugelassen sind.

Bei größeren Gebäuden (mehr als 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ist für die Durchführung des Bauvorhabens ein Bauführer zu bestellen. In diesem Fall ist der Bauführer für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens verantwortlich.

**Bitte beachten:** Vor rechtskräftiger Erteilung der Baufreigabe bzw. 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.

Stadt / Gemeinde  
MUSTERDORF

Baustellenausweis Nr. 01 / 00001-2013

Baustelle: Max MUSTERMANN

Hauptstraße 55

Postleitzahl, MUSTERDORF

Bauführer: BM Ing. BEISPIELHAFT

Adresse

Postleitzahl VORBILDSTADT

MUSTERDORF am, 25.01.2013

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

Missbrauch wird bestraft!

*Diese von der Baubehörde ausgestellte Bauplakette ist gut sichtbar auf der Baustelle anzubringen.*



## Glückwunsch - endlich fertig!

Ein Haus zu bauen, ist eine anstrengende Angelegenheit. Umso größer der Stolz, wenn man endlich von seinem fertigen Werk steht. Was ist noch zu tun?

### ■ Fertigstellungsanzeige

Die Fertigstellung eines Hauses oder sonstiger Bauwerke (z.B. Zäune) ist bei der Gemeinde anzuzeigen.

### ■ Schlussüberprüfungsprotokoll

Mit der Fertigstellungsanzeige ist bei Gebäuden (z.B. bei Einfamilienhäusern) ein Schlussüberprüfungsprotokoll vorzulegen. Es muss von einem Bausachverständigen (z.B. Baumeister, Architekt) unterschrieben sein. Dieser darf an der Bauausführung nicht beteiligt gewesen sein! Er bestätigt mit seiner Unterschrift, dass das Haus der Baufreigabe bzw. der Baubewilligung entsprechend errichtet wurde. Wird das Protokoll nicht vorgelegt, muss die Gemeinde die Schlussüberprüfung durch einen von ihr beauftragten Sachverständigen vornehmen lassen.

### ■ Rauchfangbefunde und Überprüfung eines Elektrotechnikers

Außerdem müssen mit der Fertigstellungsanzeige auch der Rauchfangbefund und der Überprüfungsbefund eines Elektrotechnikers vorgelegt werden.

### ■ Einmessplan

Weiters muss bei einem neuen Gebäude bzw. bei einem Zubau ab 20 m<sup>2</sup> ein Plan über dessen genaue Lage vorgelegt werden.



Nach Erhalt der erforderlichen Unterlagen erteilt die Gemeinde die Benützungsfreigabe. Ab diesem Zeitpunkt kann das Haus bewohnt werden.

## Pflege von Grundstücken

Im Interesse des guten Zusammenlebens aller Bewohner im Ort gibt es im Baugesetz eine Bestimmung über die Pflege von Grundstücken im Bauland. Diese sind in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden Zustand zu halten. Außerdem darf von einem Grundstück keine Gefahr für Menschen oder Sachen ausgehen.

Wird ein Grundstück nicht ordnungsgemäß gepflegt, hat die Gemeinde die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Besitzers zu setzen.

### ■ Zeitweise Benutzung eines fremden Grundstückes

Der Eigentümer eines Grundstückes hat die vorübergehende Benutzung seines Grundstückes für genehmigte Bautätigkeiten des Nachbarn zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter hohen Kosten durchgeführt werden können (z.B. Verputzen einer an der Grundstücksgrenze stehenden Außenwand). Nach Abschluss der Arbeiten muss der vorherige Zustand des Nachbargrundstückes wieder hergestellt werden.

### ■ Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch eines Gebäudes ist der Gemeinde ebenfalls im Voraus anzuzeigen. Stimmen die Anrainer mit ihrer Unterschrift zu, kann nach einer Wartefrist von vier Wochen mit dem Abbruch begonnen werden. Erfolgt keine "Abbruchsanzeige", muss eine "Abbruchbewilligung" beantragt werden. Dieses Verfahren verläuft dann so wie das Bewilligungsverfahren.



## Weitere wichtige Neuerungen

- Wird nachträglich eine Wärmedämmung angebracht, dürfen Abstände unterschritten und Baulinien überbaut werden, wenn Ortsbild und Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden. Aber: keine Verbauung über die Grundstücksgrenzen!
- Für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 5 kW Engpassleistung, die parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind, ist kein Bauverfahren mehr erforderlich.
- Niveauänderungen im Bauland zählen nun auch als Bauvorhaben. Wenn diese die Höhe von 1 m und eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> überschreiten, müssen sie jedenfalls angezeigt werden.



- Bei Wohngebäuden und Wohnhausanlagen ist für jede Wohneinheit mindestens eine Garage oder ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.



## Barrierefreies Bauen - Vorteile für alle

Barrierefreies Bauen bietet allen Menschen dieselbe Nutzungsqualität. Unabhängigkeit im Alter, nach Unfällen oder kurzfristigen Verletzung wie Brüchen oder Bänderrissen, sowie bei chronischen Erkrankungen. Barrierefreies Bauen heißt Bauen fürs Leben, sodass Sie alles, unabhängig von den Mobilitätsanforderungen dauerhaft nutzen können. Barrierefreies Bauen bedeutet bauen auch für morgen.

Wird die Barrierefreiheit bereits in der Planung berücksichtigt, ist der finanzielle Mehraufwand gering.

### Förderung

Das Land Burgenland fördert im Wohnbau zusätzlich noch Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit.

Auch andere Unterstützungen (z.B. bei PVA, AUVA, ...) können beantragt werden.

Nähere Informationen bietet der Österreichische Zivilinvalidenverband ÖZIV.

### Spezialisten gefragt

Generell ist anzumerken, dass Barrierefreiheit einer eigenen Planung durch Spezialisten bedarf, um den Anspruch von Design und Funktionalität miteinander zu vereinen. Richtige Planung heißt auch morgen noch zu Hause sein zu können.

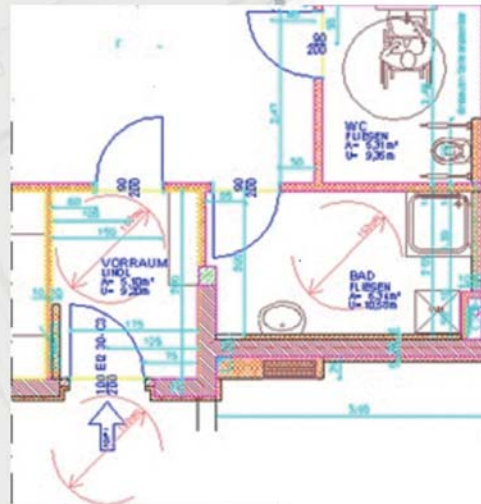


Foto ÖZIV



## Richtlinien

Die Richtlinien zum Barrierefreien Bauen sind in der ÖNORM B 1600 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“ festgelegt!

Einige der Punkte darin sind:

- Rampen dürfen eine Neigung von 6% nicht übersteigen
- Ausreichende Bewegungsflächen (mind. 150cm) bei Türen und Richtungsänderungen
- Wendekreise mit einem Durchmesser von 150cm in allen Räumen
- Stufenloser Eingang im Erdgeschoss
- Türbreiten
- Ausführung von beidseitigen Handläufen
- Sanitärräume

Nähere Informationen:



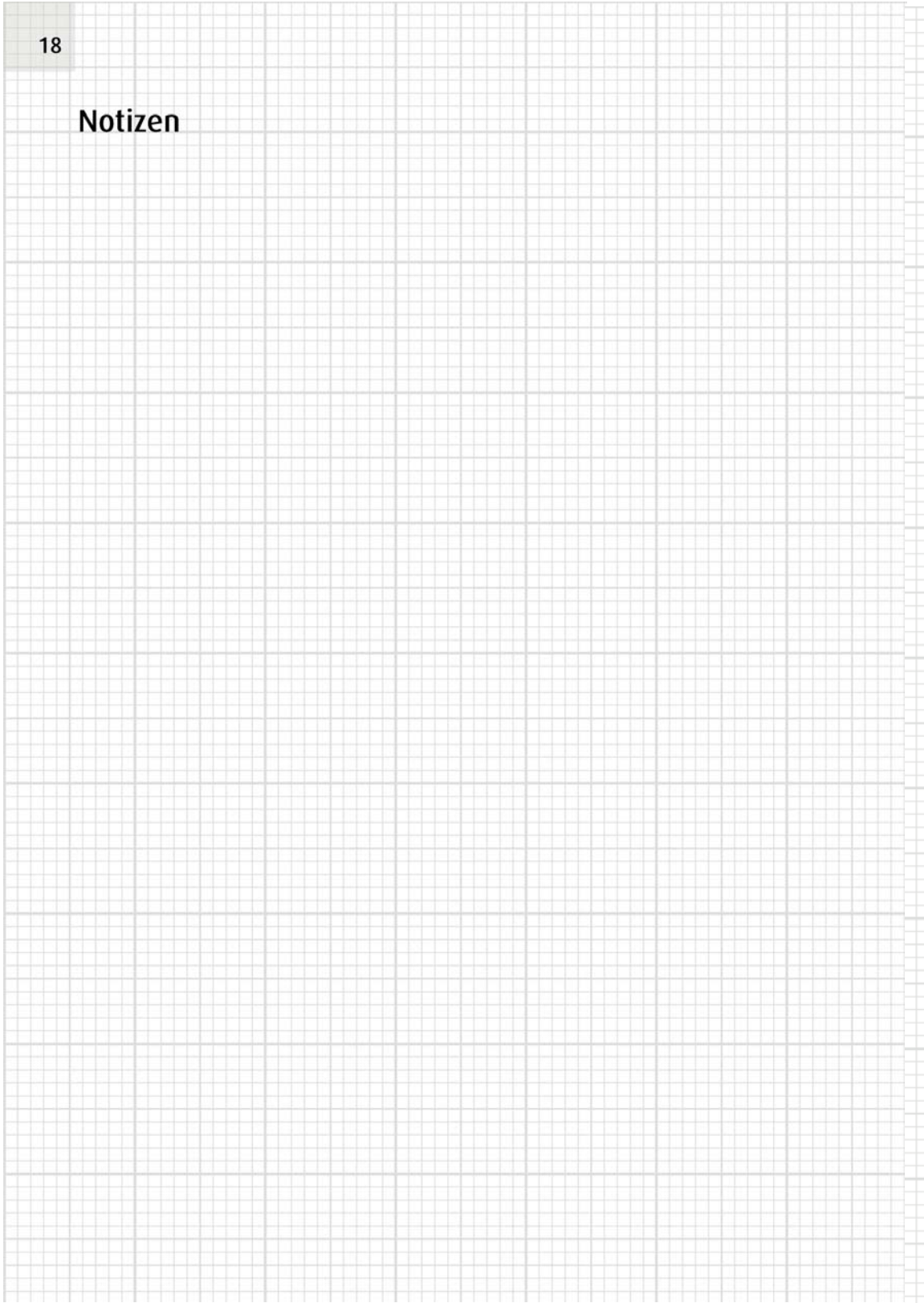
02682 / 930 80 400  
office@oeziv-burgenland.at  
www.oeziv-burgenland.at

Foto ÖZIV

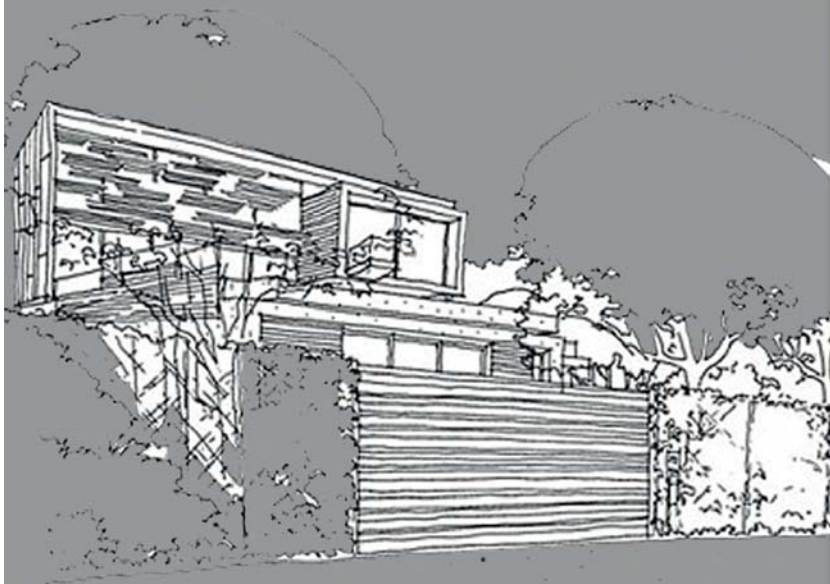




## Notizen



**Notizen**



## **Impressum**

Herausgeber:

Landeshauptmann-Stv Mag. Franz Steindl  
Amt der Burgenländischen Landesregierung

Für den Inhalt verantwortlich:

Mag Thomas Kittelmann  
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt

Gestaltung: Helmut Ribarits, Eisenstadt

Druck: DZE, Druckzentrum Eisenstadt