

GEMEINDE UNTERKOHLSTÄTTEN

BAUEN – WOHNEN – SANIEREN

Bauleitfaden - Kurzübersicht



Das Burgenländische Baugesetz sieht grundsätzlich drei Arten von Bauverfahren vor:

1. Geringfügiges Bauvorhaben (§ 16)
2. Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 17)
3. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 18)

Vorhaben im gewidmeten Bauland	Geringfügiges Bauvorhaben - §16	Anzeigepflichtiges-Bauvorhaben - §17	Bewilligungspflichtiges Bauvorhaben - §18
Errichtung oder Änderung von Gebäuden über 200 m ² Nutzfläche			x
Errichtung oder Änderung von Gebäude bis 200 m ² Nutzfläche mit Zustimmung der Anrainer		x	
Errichtung oder Änderung von Gebäude bis 200 m ² Nutzfläche ohne Zustimmung der Anrainer			x
Gerätehöhlen, Schuppen unter 15 m ²	x		
Gerätehöhlen und Schuppen über 15 m ²		x	
Abstellräume und Abstellplätze	x		
KFZ-Garagen		x	
Einfriedungen		x	
Maßnahmen zur Instandhaltung (Fassade, Dach, Fenstertausch etc.)	x		
Dachgeschossausbau		x	

§ 16 – Geringfügiges 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** 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 Bauverfahren nach § 17 oder ein Bewilligungsverfahren nach § 18 festgelegt.

§ 17 – Anzeigepflichtiges Bauvorhaben:

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

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

- über die Flächenwidmung des Grundstückes
- den Inhalt eines (Teil-)bebauungsplanes bzw. Baurichtlinien
- über die Bebauungsweise, Abstände, Baulinien, Geschoßanzahl, etc.

Die genannten Bauvorhaben sind anzuzeigen. Auf den Bauplänen haben die unmittelbaren Anrainer (sämtliche Grundstückseigentümer) ihre Zustimmung zum Bauvorhaben durch Angabe des Namens, Datums und der Unterschrift zu geben.

Mitzubringende Unterlagen:

- **Baupläne** (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Querschnitte) sowie **Baubeschreibung (3fach)**. Diese müssen von einem befugten Planverfasser erstellt werden, der mit seiner Unterschrift und seinem Stempel bestätigt, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, und der dafür auch haftbar ist!
- die **Zustimmungserklärungen der Eigentümer** jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind, auf allen drei Plänen (Angabe des Namens und Datum der Unterfertigung)
- **aktueller Grundbuchauszug** der Bauparzelle (nicht älter als 6 Monate),
- aktuelles **Verzeichnis der Eigentümer** jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind
- **Energieausweis (2fach)**
- ausgefülltes **AGWR II Datenblatt** - Bauvorhabensmeldung

Sobald die Unterlagen vollständig sind und das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen offensichtlich nicht verletzt, hat die Baubehörde die Baufreigabe zu erteilen.

Liegt die Baufreigabe vor, kann mit dem Bau begonnen werden. Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte **Bauplakette gut sichtbar** auf der Baustelle angebracht wird.

Hinweis: Sollte die Baufreigabe nicht ohne Auflagen oder Bedingungen erteilt werden können, oder liegen die Zustimmungserklärungen der Anrainer nicht vor, so hat die Baubehörde den Bauwerber aufzufordern, um eine Baubewilligung gemäß § 18 anzusuchen.

§ 18 – Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:

Voraussetzung für ein Bauverfahren gem. § 18 des Burgenländischen Baugesetzes von 1997 sind **Einreichpläne und Baubeschreibung (dreifach)** eines befugten Baumeisters oder Architekten.

Mit dem entsprechenden **Formular "Bauansuchen"** wird ein Bauverfahren beantragt. Die Gemeinde lädt die betroffenen Parteien zur Bauverhandlung ein. Der erstellte Baubescheid beinhaltet die vereinbarten Bauauflagen gem. dem Burgenländischen Baugesetz.

Mitzubringende Unterlagen:

- **Baupläne** (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Querschnitte) sowie **Baubeschreibung (3fach)**. Diese müssen von einem befugten Planverfasser erstellt werden, der mit seiner Unterschrift und seinem Stempel bestätigt, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, und der dafür auch haftbar ist!
- **aktueller Grundbuchauszug** der Bauparzelle (nicht älter als 6 Monate),

- aktuelles **Verzeichnis der Eigentümer** jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind
- **Energieausweis (2fach)**
- ausgefülltes **AGWR II Datenblatt** - Bauvorhabensmeldung

Hinweis: Der Bauwerber hat bei der Baubehörde um eine Baubewilligung anzusuchen. Die Baubehörde hat über dieses Vorhaben unter **Abhaltung einer Bauverhandlung** mittels Bescheid zu entscheiden.

Mit der Bauausführung darf erst dann begonnen werden, wenn die Baubewilligung in rechtskräftig ist (Die Berufungsfrist ist einzuhalten!). Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte **Bauplakette gut sichtbar** auf der Baustelle angebracht wird. Bei größeren Gebäuden (mehr als 200m² Wohnnutzfläche) ist für die Durchführung des Bauvorhabens ein Bauführer zu bestellen. Dieser ist dann statt dem Bauwerber für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens verantwortlich.

Schlussüberprüfung (bei § 17 und § 18 – Verfahren)

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens beantragt der Bauwerber auf dem Gemeindeamt mit dem **Formular "Fertigstellungsanzeige"** die Benützungsfreigabe.

Beilagen:

- **Schlussüberprüfungsprotokoll** eines Bausachverständigen (Architekt oder Baumeister)
- **Rauchfangbefund**
- **ÖVE-Nachweis**
- **Nachweis für Sicherheitsgläser (falls diese bestehen)**
- **Lageplan mit dem eingemessenen Gebäude**

Werden das Protokoll und die notwendigen Beilagen nicht beigebracht, wird die Schlussüberprüfung von der Gemeinde mit Kostenersatz durchgeführt und bei planmäßiger Bauausführung die Benützungsfreigabe erteilt.

Wichtige Links im Internet:

Burgenländisches Baugesetz:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=10000504>

Bauverordnung:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20000684>

Bauen, Wohnen, Sanieren im Burgenland (Wohnbauförderung):

<http://www.burgenland.at/wohnen-energie/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderung/>

Burgenländische Wohnbaufibel:

http://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Wohnbaufoerderung/Wohnbaufibel/2382_Wohnbaufibel_2012.pdf