



Marktgemeinde Steinberg-Dörfli

Untere Hauptstraße 10

7453 Steinberg-Dörfli

Tel. 02612/8466 Fax-DW:6, e-mail: post@steinberg-doeerfl.bglld.gv.at

DVR: 0772381

GEMEINDEINFORMATION zum BGLD. BAUGESETZ

Allgemeine Bestimmungen

Mit 1. Feber 1998 ist das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl.Nr. 10/1998 in Kraft getreten, welches das Bauwesen im Burgenland regelt. Die **Novelle** zum Burgenländischen Baugesetz, die am 11. April 2019 in Kraft getreten ist, brachte **wesentliche Änderungen** mit sich.

Hinweis: Für baubehördliche Bewilligungen der Gewerbebetriebe und Bauten im Grünland ist die Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf als Baubehörde I. Instanz zuständig.

Im Bauverfahren werden gemäß dem o.a. Burgenländischen Baugesetz folgende Vorhaben unterschieden:

- Geringfügige Bauvorhaben (§ 16)
- Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 17)
- Mündliche Verhandlung (§ 18)
- Abbruch von Gebäuden (§ 20)
- Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung (§ 27)
- Einmesspflicht (§ 27 Abs. 3)
- Erlöschen der Baubewilligung (§19)

Geringfügiges Bauvorhaben (§ 16)

Darunter versteht man Maßnahmen:

- zur Erhaltung von Bauten,
- zur Instandsetzung von Bauten,
- zur Verbesserung von Bauten (z.B. Fassadenrenovierung, Fenstertausch, Errichtung von Gerätehütten, usw.),
- sowie sonstige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen bestehen.

Hinweis: Die vorangeführten Bauvorhaben bedürfen keiner Bewilligung, sind aber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen.

Mitzubringende Unterlagen:

- schriftliches Ansuchen (Mitteilung gem. § 16)
- detaillierte Skizze mit Lageplan und Ausmaße des Vorhabens
- genaue Beschreibung des Vorhabens

Hinweis: Erfolgt nach der schriftlichen Anzeige seitens der Baubehörde innerhalb von 14 Tagen keine negative Rückmeldung oder keine Aufforderung zur Verbesserung oder Ergänzung der Einreichunterlagen, kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

Als geringfügige Bauvorhaben gelten unter anderem:

1. Schwimm- und Wasserbecken bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8 m und einer Wasserfläche bis 50 m²,

2. freistehende Bauten und Gebäude im Bauland sowie in der Widmungsart „Grünfläche Hausgärten“ bis zu einer Brutto-Grundfläche bis 20 m², sofern keine Brandschutzbestimmungen (lt. OIB-Richtlinien) betroffen sind
3. Sockel bis 1 m mit Einfriedungen bis 2 m Höhe (ACHTUNG: Massive Einfriedungen bis 2 m Höhe bedürfen einer Baubewilligung gemäß § 17),
4. nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen,
5. emissionsneutrale Umbauten und Verwendungszweckänderungen im Inneren von Gebäuden,
6. Balkon- und Loggienverglasungen,
7. Folientunnel für Obst-, Pflanzen- und Gemüseanbau,
8. Wärmepumpen im Freien und Klimaanlage bis jeweils einem Schalldruckpegel von maximal 30 dB,
9. Werbeanlagen, Plakatwände und dgl.,
10. Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von höchstens 80 cm.

ACHTUNG NACHBARRECHTE:

Die „Nachbarn“ können binnen 4 Wochen nach Baubeginn einen Feststellungsbescheid über die Frage der Geringfügigkeit des Bauvorhabens bei der Baubehörde verlangen und damit möglicherweise ein Bauverfahren einleiten. Um dieser rechtlichen Unsicherheit entgegenzuwirken, sieht das Baugesetz nunmehr auch bei geringfügigen Bauvorhaben die Möglichkeit vor, dass der „Nachbar“ durch seine zustimmende Unterschrift auf den Einreichunterlagen (z.B. Planunterlagen, Anzeige) sein „Einspruchsrecht“ verliert. „Nachbarn“ sind die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des geringfügigen Baues/Bauwerkes weniger als 15 m entfernt sind.

Hinweis: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 10 kWp Engpasseleistung, die bei Gebäuden der Klasse 1,2 und 3 parallel zur Dach- oder Wandfläche auf dieser aufliegen oder in diese eingefügt sind, bedürfen keiner baubehördlichen Einreichung.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§17)

Das sind Bauvorhaben und Verwendungszweckänderungen die nicht geringfügig (§ 16) sind.

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

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

Für Bauwerber steht als Serviceleistung der Gemeinde der Bausachverständige (Ing. DI (FH) Gerhard Köppel) jeden 1. Freitag im Monat im Gemeindezentrum für Fragen zur Verfügung. Für die Inanspruchnahme dieser **kostenlosen Bauberatung** ist eine Terminvereinbarung mit dem Gemeindezentrum, Bürgerservice EG, unter der Telefonnummer 02612/8466 erforderlich.

Der Bauwerber hat bei der Baubehörde um eine Baubewilligung anzusuchen. Auf den Bauplänen haben die Anrainer der Grundstücke, welche nicht weiter als 15 Meter von den Baufronten entfernt sind (sämtliche Grundstückseigentümer), ihre Zustimmung zum Bauvorhaben durch Angabe des Namens, Datums und der Unterschrift zu geben. Ohne diese Zustimmungserklärungen ist eine mündliche Verhandlung gem. §18 vorzunehmen.

Mitzubringende Unterlagen:

- Schriftliches Ansuchen (Ansuchen um Baubewilligung),
- Baupläne 3-fach (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Querschnitte),
- Baubeschreibung 3-fach (unter Angabe des vorgesehenen Verwendungszweck),
- Energieausweis 1-fach mit Unterschrift des Berechners des Energieausweises samt positiven Prüfzeugnis der Bgid. Energieausweisdatenbank,

- 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),
- ausgefülltes AGWR II Datenblatt – Bauvorhabensmeldung 1-fach,
- Zustimmungserklärung der/des Grundeigentümer/s des Baugrundstückes durch Unterschrift auf den Plänen.

Die Baupläne und die Baubeschreibung müssen von einem befugten Planverfasser erstellt werden, der mit seiner Unterschrift und seinem Stempel bestätigt, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Außerdem sind sie vor Abgabe an die Baubehörde von Grundstückseigentümer und Bauwerber zu unterzeichnen.

Sobald die Unterlagen vollständig sind und das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen offensichtlich nicht verletzt, und auch keine Gründe vorliegen, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde die "B a u b e w i l l i g u n g " – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen. Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat auch 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.

Mündliche Verhandlung (§ 18)

Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der betroffenen Anrainer bei, oder liegen sonstige Gründe, die baupolizeiliche Interessen berühren, vor so hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung gemäß § 18 vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die "B a u b e w i l l i g u n g " – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen.

Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat auch 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.

Abbruch von Gebäuden (§ 20)

Der beabsichtigte Abbruch von Gebäuden ist, sofern er nicht im Zusammenhang mit einer Errichtung oder Änderung von Bauten steht, der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

Mitzubringende Unterlagen:

- Schriftliches Ansuchen (Abbruch von Gebäuden § 20),
- Lage- und Bestandsplan,
- Zustimmungserklärung der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke,
- weitere Unterlagen können angefordert werden.

Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung (§ 27)

Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes bei der Baubehörde anzuzeigen.

Mitzubringende Unterlagen:

- Schriftliches Ansuchen (Fertigstellungsanzeige § 27),
- **Bei Gebäuden:** ein **Schlussüberprüfungsprotokoll** einer gewerblich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, der an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, in dem dieser die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens mit seiner Unterschrift bestätigt. Dieses Schlussüberprüfungsprotokoll kann nur von einer natürlichen Person (nicht von einer Firma) ausgestellt werden.
- weitere Unterlagen können angefordert werden.

Hinweis: Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der Bauabschnitt nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht belegt.

Zur Erlangung einer eventuellen Grundsteuerbefreiung ist innerhalb von 12 Monaten ab Erteilung der Baubewilligung um Feststellung der Förderbarkeit gemäß den Richtlinien der burgenländischen Wohnbauförderung im Amt der Bgld. Landesregierung anzusuchen.

Einmesspflicht (§ 27 Abs. 3)

Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei Zubauten jeweils ab einer Größe von 20 m² ist ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, erforderlich. Zur Erleichterung bietet die Gemeinde Unterwart eine Verpflichtungserklärung an, durch die sich der Bauträger mit seiner Unterschrift verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Gebäude zu übernehmen.

Erlöschen der Baubewilligung (§19)

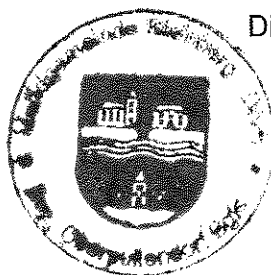
Die Baubewilligung erlischt, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder
2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.

Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden. Wird gegen die Baubewilligung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof erhoben, ist der Fristenlauf bis Entscheidung darüber unterbrochen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Bürgermeisterin



Klaudia Friedl