

GEMEINDE KEMETEN

BAUEN – WOHNEN – SANIEREN

Bauleidfaden - Kurzübersicht



Baugesetz NEU

Seit Anfang April gilt im Burgenland das neue Baugesetz und hat unter anderem folgende wichtige Änderungen und damit Erleichterung für die Häuslbauer gebracht:

- Zum einen ist vor dem Baustart keine Bauverhandlung mehr zwingend notwendig, wenn alle Nachbarn mit dem Einreichplan einverstanden sind.
- Die zweite Änderung betrifft die Erweiterung der Liste der geringfügigen Bauvorhaben, welche keiner Bewilligung, sondern nur einer Meldung bedürfen.

Bewilligungs- und Anzeigefreie Bauvorhaben. Der Geltungsbereich des Gesetzes ist klar geregelt und der Katalog an Ausnahmen vergrößert worden. Somit sind kleine Vorhaben, wie die Errichtung von Zierbrunnen, Ladestationen für E-Autos, Gartenteichen, Steingärten, Hochbeeten oder Grillkaminen, nicht mehr genehmigungspflichtig – und damit entfällt auch das Bau- bzw. Anzeigeverfahren.

Es wurde auch ein Schritt in Richtung mehr erneuerbare Energie gesetzt, indem Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 20 kWp Engpassleistung, die bei Gebäuden der Klasse 1 bis 3 parallel zur Dach- oder Wandfläche auf dieser aufliegen oder in diese eingefügt sind, keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfen.

Geringfügige Bauvorhaben (§16) sind nicht bewilligungspflichtig, aber der Baubehörde mindestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich zu melden. Ein diesbezügliches Formular liegt in der Gemeinde auf und ist mit Lageskizze und Objektskizze zu ergänzen.

Die Liste der geringfügigen Bauvorhaben wurde in einem vernünftigen Ausmaß ausgeweitet z.B.:

- Klimaanlage mit einem maximalen Betriebsgeräusch von 35 dB
- Swimmingpools bis 50 m² Wasserfläche und einer Tiefe von 1,8 m
- Sockel bis 1m sowie Einfriedungen bis 2m Höhe,
- Freistehende Nebengebäude auf Baugrundstücken und auf Hausgärten bis zu einer Größe von 20 m² (zB: Gartenhütten, Poolhäuser, Pergola, Car-Port*)
- nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen,

Das Bewilligungsverfahren (§17) für alle größeren Bauvorhaben wurde so vereinfacht, dass keine mündliche Bauverhandlung mehr nötig ist, wenn vorher alle Nachbarn mit dem Einreichplan einverstanden sind und dieser von einem befugten Planverfasser unterfertigt wurde. Dadurch erspart man sich eine Bauverhandlung und somit Zeit und Kosten.

Vorhaben im gewidmeten Bauland bzw. Hausgarten	Geringfügige Bauvorhaben (§16)	Bewilligungsverfahren (§17)	Mündliche Bauverhandlung (§18)
Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit Zustimmung der Anrainer		X	
Errichtung oder Änderung von Gebäuden ohne Zustimmung der Anrainer			X
Gerätehütte, Schuppen, Carport* bis 20m ²	X		
Gerätehütte, Schuppen, Carport* über 20m ²		X	
KFZ-Garage		X	
Einfriedungen	X		
Maßnahmen zur Instandhaltung (Fassade, Dach, Fenstertausch usw)	X		
Dachgeschossausbau		X	
Swimmingpool bis 50m ²	X		

*) Carports bis 50m² Nutzfläche dürfen an 3 Seiten, über 50m² nur an 2 Seiten geschlossen sein

Mitzubringende Unterlagen

§16 – Geringfügiges Bauvorhaben

- Formular „Mitteilung über ein geringfügiges Bauvorhaben“ gem. §16 Bgld. Baugesetz 1997
- Plan oder Skizze über das Bauvorhaben

§17 – Bewilligungsverfahren

- 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 baupolizeilichen Interessen (§ 3) nicht verletzt werden.
- Die Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, auf allen drei Plänen (Angabe des Namens und Datum der Unterfertigung)
- Aktueller Grundbuchsauszug 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 (2-fach)
- Ausgefülltes AGWR II Datenblatt – Bauvorhabensmeldung

Sobald die Unterlagen vollständig sind und das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen offensichtlich nicht verletzt, hat die Baubehörde die Baubewilligung – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - innerhalb von 8 Wochen mit Bescheid zu erteilen.

Ist die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen, 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: Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind oder liegen sonstige Gründe, die baupolizeiliche Interessen berühren vor, ist eine mündliche Bauverhandlung durchzuführen.

§ 18 – Mündliche Bauverhandlung

- 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 baupolizeilichen Interessen (§ 3) nicht verletzt werden.
- Aktueller Grundbuchsauszug 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 (2-fach)
- Ausgefülltes AGWR II Datenblatt – Bauvorhabensmeldung

Der Bauwerber hat bei der Baubehörde um eine Baubewilligung anzusuchen. Die Baubehörde hat über dieses Vorhaben unter Abhaltung einer Bauverhandlung, binnen 3 Monaten mittels Bescheid zu entscheiden. Ist die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen, 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.

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.

Fertigstellung, Schlussüberprüfung (bei § 17 und § 18 – Verfahren)

Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauvorhabens bei der Gemeinde mit dem **Formular „Fertigstellungsanzeige“** anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind nachstehende Unterlagen anzuschließen.

Beilagen:

- **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.
- **Rauchfangbefund** von einem konzessionierten Rauchfangkehrermeister
- **ÖVE – Nachweis**
- **Lageplan** der die **genaue Lage des Bauwerkes** wiedergibt, es sei denn, dass sich der Bauwerber verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde veranlassten Vermessung zu übernehmen.

Hinweis: Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich.

Weitere Links im Internet:

Burgenländisches Baugesetz

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

Bauverordnung:

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

Bauen, Wohnen, Sanieren im Burgenland (Wohnbauförderung)

<https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbaufoerderung/>

Burgenländische Wohnbaufibel

https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Fibel2019_150dpi.pdf