

KURZBESCHREIBUNG DES BAUVERFAHRENS NACH DEM BGLD. BAUGESETZ 1997

(Baugesetz 1997 – Bgld. BauG, LGBl. 10/1998, i.d.F. LGBl. 11/2013)

Nach dem Bgld. Baugesetz, welches am 1.2.1998 in Kraft getreten ist, gibt es folgende

drei Arten von Bauvorhaben:

1)

§ 16 Baugesetz Geringfügige Bauvorhaben

Dazu zählen:

☒ Alle Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen (z.B. Erneuerung der Fassade, der Dachdeckung, der Fenster und Türen, Trockenlegungsmaßnahmen, etc.)

☒ Andere geringfügige Bauvorhaben, wie z.B. kleine Gartengerätehütten, Abstellflächen für bis zu zwei PKWs, Fertigschwimmbekken, Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m oder Sat-schüsseln

Verfahren:

Meldung mindestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich beim Gemeindeamt erstatten. Wenn sich die Baubehörde nicht binnen 14 Tagen dazu negativ äußert, kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

**Es findet keine
Bauverhandlung statt.**

2)

§ 17 Baugesetz Bauanzeige (abgekürztes Verfahren)

Dazu zählen:

☒ Errichtung oder Änderung von Gebäuden bis zu einer Nutzfläche von 200 m²

☒ Errichtung oder Änderung von Bauwerken (z.B. Zäune...)

☒ Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden

Verfahren:

Bauanzeige beim Gemeindeamt erstatten. Alle Einreichpläne müssen von allen Grundeigentümern, deren Grundstücke von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, unterfertigt sein.

Erforderliche Beilagen siehe nächste Seite

**Es findet keine
Bauverhandlung statt.**

Hinweis:

Bei Bauanzeigen müssen die vorgelegten Pläne fehlerfrei sein.

Mangelhafte Pläne können von der Behörde nicht genehmigt werden, weil in diesem Verfahren keine Abänderungs- oder Berichtigungsmöglichkeiten vorgesehen sind.

3)

§ 18 Baugesetz Baubewilligung (mit mündlicher Bauverhandlung)

Dazu zählen:

☒ Alle Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind, deren Nutzfläche 200 m² übersteigt

☒ Bauvorhaben, für die keine Bauanzeige erfolgen konnte, weil z.B. ein Nachbar den Einreichplan nicht unterschrieben hat oder der Bewilligungswerber anstelle einer Bauanzeige eine Bauverhandlung beantragen will.

Verfahren:

Baubewilligungsansuchen

beim Gemeindeamt einbringen.

Erforderliche Beilagen siehe nächste Seite

**Es findet eine
Bauverhandlung statt.**

Formulare für die einzelnen Bauverfahren finden Sie auf dieser Homepage unter AMTSHELFER/BAUBEHÖRDE zum Herunterladen oder liegen im Gemeindeamt auf.

WICHTIG: Vor Planungsbeginn hat der Bauwerber bei der Baubehörde Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einzuholen (§ 14 Abs.1 BauG). Die schriftlichen Bebauungsgrundlagen erhalten Sie im Gemeindeamt.

Zur Erleichterung und Beschleunigung Ihres Bauverfahrens bietet die Gemeinde Schützen am Gebirge kostenlose Bauberatungen an.
(Anmeldung im Gemeindeamt, Planskizzen mitbringen)

Beilagen zu den Bauansuchen bei Bauanzeigen (§17) und Baubewilligungen (§18)

- **Baupläne 3-fach, unterfertigt vom befugten Planverfasser und vom Bauwerber**
(Lageplan 1:200 oder 1:500, Katasterplan, Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1:100 oder 1:50)
Hinweis: bei Bauanzeigeverfahren (§ 17) müssen alle Einreichpläne von allen grundbücherlich eingetragenen Grundeigentümern,
deren Grundstücke von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, unterfertigt sein
(Unterschrift mit Datum!).
- **Baubeschreibung, 3-fach, unterfertigt vom Planverfasser und vom Bauwerber**
Hinweis: Bei Gebäuden ist für die Baubeschreibung das Formular AGWR II-Datenblatt, zu verwenden
siehe Gemeindehomepage/Bürgerservice/Baubehörde)
- **Energieausweis, 1-fach, samt positivem Prüfzeugnis der Bgld. Energieausweisdatenbank**
Anforderungen an die Energiekennzahl siehe OIB-Richtlinie 6 (nicht erforderlich für die im § 18 Abs. 2 genannten Gebäude)
- **samt jedoch mit dem Nachweis der positiven Prüfung durch die Energieausweisdatenbank im Amt der Bgld. Landesregierung (Abt. Wohnbauförderung)**
- **Grundbuchsauszug, 1-fach**
bezüglich des Baugrundstückes, nicht älter als 6 Monate (erhältlich am Gemeindeamt oder am Grundbuchamt)
- **Anrainerverzeichnis, 1-fach**
über die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind
(erhältlich am Gemeindeamt oder beim Vermessungsamt Eisenstadt).

Äußere Form der Baupläne nach dem Baugesetz

Angaben auf den Einreichplänen:

- Name(n) u. Adresse(n) des/der Bewilligungswerber(s)
- Plandatum, Planzahl
- Benennung sämtlicher Bauvorhaben (z.B. Abbruch, Zubau, Umbau, Änderung von Verwendungszwecken von Bauteilen, Neubau Einfamilienwohnhaus, Einstellraum, Einfriedung, etc.)
- Grundstücksnummer, Katastralgemeinde, Einlagezahl (EZ) zum Zeitpunkt der Einreichung.
- Grundstücksfläche
- Verbaute Fläche
- Wohnnutzfläche
- Umbauter Raum
- Nutzfläche (= benutzbare Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken, Stiegen, Balkone und Terrassen)
- Energiekennzahl

- In den Einreichplänen sind neben den Gebäudehöhen auch die Geländehöhen einzutragen und auch die angrenzenden Nachbargebäude schematisch darzustellen.
- Im Lageplan 1:1000 oder 1: 500 ist der Bereich von 15 m Abstand von den Fronten des Baues einzuzeichnen, innerhalb dieses 15m-Bereiches sind alle Grundstückseigentümer am Langeplan namentlich und mit aktueller Adresse anzuführen.

➤ Der **Planverfasser** hat die Einreichpläne unter Beifügung folgenden Textes zu unterfertigen:

Planverfasser:	
Ich bestätige nach § 17 Abs. 3 Bgld. BauG, dass durch das (die) in diesem Einreichplan angeführten Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen nach § 3 Bgld. BauG nicht verletzt werden.	
Datum: _____	Unterschrift: _____

- Die Zustimmungserklärungen der Grundeigentümer auf jedem Exemplar der Einreichpläne sind erforderlich, wenn die Bewilligungswerber zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht im Grundbuch eingetragen sind.
Beispiel:

Zustimmungserklärungen der grundbücherlich eingetragenen Grundeigentümer

Name	Grdstk. Nr.	Datum	Unterschrift

- Bei einem anzeigepflichtigen Bauverfahren nach § 17 BauG müssen die Zustimmungserklärungen der Anrainer auf jedem Exemplar der Einreichpläne aufscheinen.
Beispiel:

Zustimmungserklärungen der Anrainer gem. § 17 Abs.2 BauG:

(Anrainer sind alle Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind)

Name	Grdstk. Nr.	Datum	Unterschrift

Unterschriften auf den Einreichunterlagen

Sämtliche 3 Ausfertigungen der Einreichpläne sind mit Datum zu unterfertigen von:

- Bewilligungswerber(n)
- Planverfasser (siehe oben)
- allen grundbücherlich eingetragenen Grundeigentümern
- Bei Bauanzeigen nach § 17 BauG zusätzlich auch von allen grundbücherlichen Grundeigentümern, deren Grundstücke von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (siehe oben)

Sämtliche 3 Ausfertigungen der Baubeschreibungen sind zu unterfertigen von:

- Bewilligungswerber(n)
- Planverfasser

Sonstige Hinweise

- **Baubeschreibungen von Gebäuden sind mittels AGWR II-Datenblatt zu erstellen**
- **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** bis 5kW Engpassleistung, die bei Gebäuden der Klasse 1 und 2 parallel zur Dach- oder Wandfläche auf dieser aufliegen oder in diese eingefügt sind, bedürfen keiner baubehördlichen Bewilligung.
- **Carports und Plakatwände** sind keine geringfügigen Bauten.
- **Heizraumtüren** nach außen aufschlagend einrichten.
- **Brandsicherheitsklassen der Türen** im Plan angeben.
- **Rauchmelder** im Einreichplan einzeichnen.
- Vor Garagen nach Möglichkeit einen **Autoabstellplatz** in einer Tiefe von mind. 5,00 m vorsehen.
- **Geländersprossen** sind vertikal anzuordnen (ÖNORM B 5371, Seite 9.2.
Horizontale Geländersprossen müssen von 15 bis 60 cm Höhe in einem Abstand von max. 2 cm ausgeführt sein.

Bauplakette (§ 24)

Ist das Bauvorhaben genehmigt, hat die Behörde dem Bauwerber eine Bauplakette auszustellen, aus der die Zahl und das Datum der Baubewilligung oder der Baufreigabe sowie der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervorgehen. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung, Benützungsfreigabe (§ 27)

Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen.

Bei Gebäuden ist der Fertigstellungsanzeige ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer dazu befugten Fachkraft, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, anzuschließen. Darin ist die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes zu bestätigen.

Weitere Beilagen: Rauchfangbefund

Elektro-Prüfprotokoll nach bundeseinheitlicher Fassung gemäß SNT-Vorschriften.

Gebäudeeinmessung (§ 27 Abs. 3)

Neu errichtete Gebäude sowie Zubauten ab 20 m² sind nach deren Fertigstellung durch einen Ziviltechniker entsprechend der Vermessungsverordnung auf Kosten des Bauwerbers einmessen und in die Katastermappe eintragen zu lassen (Formulare im Gemeindeamt).

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 zur Entscheidung darüber unterbrochen.

Abbruch von Gebäuden (§ 29)

Der Abbruch eines Gebäudes ist der Baubehörde **4 Wochen vorher** schriftlich mit erforderlichen Unterlagen und den Zustimmungserklärungen aller grundbücherlichen Anrainer mitzuteilen. Wenn sich die Baubehörde nicht binnen 4 Wochen dazu negativ äußert, darf der Abbruch vorgenommen werden.