

## Burgenländisches Baugesetz

Mit dem **Burgenländische Baugesetz** wird das Bauwesen hinsichtlich der rechtlichen Vorschriften geregelt. Die näheren Vorschriften über die technische Zulässigkeit von Bauvorhaben werden auf dem Verordnungsweg (**Bauverordnung**) erlassen.

**Baugrundstücke** sind Grundstücke, die entsprechend des Flächenwidmungsplanes für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind. Als Bebauungsweisen sind die **geschlossene**, die **halboffene** und die **offene Bebauung** vorgesehen. Wenn nicht **zwingende Baulinien** vorgeschrieben sind, ist bei halboffener Bebauung an eine seitliche Grundgrenze anzubauen und gegen die andere mindestens 3m Abstand einzuhalten und bei offener Bebauung mindesten 3 m zu beiden seitlichen Grundgrenzen vorgeschrieben. Grundstücke, die für eine offene Bebauung vorgesehen sind, müssen mindesten 15 m Breite aufweisen. Grundsätzlich sind bei allen Bebauungsweisen mindesten 3 m von der hinteren Grundstücksgrenze von einer Bebauung freizuhalten. In den seitlichen und hinteren Abstandsflächen sind jedoch Nebengebäude (max. 3m Außenwandhöhe, max. 45° Dachneigung) zulässig.

Diese Abstandsbestimmungen (Bauwisch etc.) beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen und stellen Entfernungen dar, die entweder genau einzuhalten sind (Anbauzwang) oder als Mindestabstände nicht unterschritten werden dürfen. Dementsprechend sorgfältig muss daher bei der Festlegung der Gebäudeecken in der Natur vorgegangen werden. Weil die Grundstücksgrenzen, auf die sich ja die Abstandsmaße beziehen, im Einzelfall von bestehenden Zäunen oft abweichen können, ist als Grundlage für Baumaßnahmen ein entsprechender Urkundenplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dringend zu empfehlen. Nur in einer solchen öffentlichen Urkunde ist sowohl die rechtlich verbindliche Grundstücksgrenze wie die möglicherweise davon abweichende Lage von Zäunen, Mauern etc. dokumentiert und sie allein schützt damit vor unliebsamen und teuren Überraschungen.

Die Gemeinde kann den Grundeigentümern **Grundabtretungen** für öffentliche Verkehrsflächen vorschreiben. Bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu einer Breite von 6 m hat die Abtretung unentgeltlich zu erfolgen. Die darüber hinausgehenden Abtretungen sind von der Gemeinde zu entschädigen.

Die **Abtretungsverpflichtung** wird in der Regel mit der Baubewilligung ausgesprochen. Diese kann aber auch durch Beschlussfassung des Gemeinderates über die Errichtung oder Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche mit gesondertem Bescheid ausgesprochen werden.

Spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Teilflächen in das öffentliche Gut der Gemeinde zu übernehmen. Die Kosten für die Erstellung des Teilungsplanes und der grundbücherlichen Übertragung in das öffentliche Gut haben die Gemeinden zu tragen.

Für Grundstücke die als Bauland gewidmet sind, kann die Gemeinde durch Verordnung Beiträge zur Deckung der **Kosten für Aufschließungsmaßnahmen** (d.s. Herstellung, Wiederherstellung oder Verbreiterung der Verkehrsfläche und Straßenbeleuchtung) erheben. Dieser Betrag wird bei erstmaliger Herstellung der Verkehrsfläche oder bei Wiederherstellung fällig, wenn die ursprüngliche Herstellung länger als 25 Jahre zurückliegt.

Die Baubehörde hat Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen - wenn gewünscht schriftlich - zu erteilen. Als Bauwerber gilt der Grundeigentümer oder eine andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers.

Das Bauverfahren unterscheidet **geringfügige**, **anzeigepflichtige** und **bewilligungspflichtige Bauvorhaben**.

Als **geringwertige Bauvorhaben** sind Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen anzusehen, an denen kein baupolizeiliches Interesse besteht. Sie müssen mindestens 14 Tage vor Baubeginn der Baubehörde schriftlich mitgeteilt werden.

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden bis zu einer maximalen Wohnnutzfläche von 150 m<sup>2</sup> sind **anzeigepflichtige Bauvorhaben**. Den schriftlichen Bauanzeigen sind anzuschließen: Baupläne eines befugten Planverfassers, ein aktueller Grundbuchsatz und ein Verzeichnis der betroffenen Anrainer. Zum Zeichen des Einverständnisses aller betroffenen Anrainer zum Bauvorhaben müssen die Pläne unterfertigte Erklärungen der Anrainer enthalten. Bei Erfüllung dieser Voraussetzungen entfällt eine mündliche Bauverhandlung.

Sind diese Unterschriften nicht bzw. nicht vollständig zu erlangen oder ist ein Bauvorhaben über 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche geplant, so ist bei der Baubehörde schriftlich um **Baubewilligung** anzusuchen. Die Baubehörde hat innerhalb drei Monate über das Ansuchen zu entscheiden.

Baubewilligungsbescheide erlöschen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren mit dem Bau begonnen wird und die Fertigstellung nicht innerhalb von fünf Jahren ab Baubeginn erfolgt.

Die **Benutzungsfreigabe** kann erst erfolgen, wenn der Baubehörde die Fertigstellungsanzeige vorliegt. Dieser Anzeige ist ein Rauchfangbefund und ein Schlussüberprüfungsprotokoll eines **Bausachverständigen** beizulegen. Der Bausachverständige bestätigt darin die bewilligungsgemäße Bauausführung. Innerhalb einer Frist von drei Wochen hat die Baubehörde schriftlich die Benutzungsfreigabe zu erteilen.

## Burgenländische Raumplanungsgesetz

Das **Burgenländische Raumplanungsgesetz** regelt die überörtliche und örtliche Planung zur Vorsorge von möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen für die Bevölkerung und der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohles und der Umwelt.

Im **Landesraumordnungsplan** und in den **Entwicklungsprogrammen** werden im Wege der Verordnung das gesamte Landesgebiet räumlich und funktionell gegliedert und Eignungs- bzw. Verbotszonen festgelegt. Dabei werden auch relevante Maßnahmen des Bundes, der benachbarten Bundesländer, der Gemeinden und anderer Planungsträger berücksichtigt.

Die örtliche Raumplanung obliegt den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich und erfolgt in Form von **Flächenwidmungsplänen, Bebauungs-** bzw. **Teilbepauungsplänen** , oder **Bebauungsrichtlinien**.

Der **Flächenwidmungsplan** hat das Gemeindegebiet räumlich zu gliedern und Widmungsarten festzulegen. Er besteht aus dem Wortlaut der Verordnung und der planlichen Darstellung. Darin sind kenntlich zu machen: Bauland, Verkehrsflächen, Grünflächen und bei Bedarf auch Vorbehaltsflächen. Ebenso müssen rechtswirksame Planungen und Maßnahmen übergeordneter Stellen ausgewiesen sein, wie z.B.: Bundes- und Landstraßen, Eisenbahnen, Flugplätze, öffentliche Gewässer, Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete u.a.

**Bauland** ist in solchem Maße im Flächenwidmungsplan vorzusehen, wie es sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für eine Bebauung eignet und den voraussichtlichen Baulandbedarf einer Gemeinde deckt. Dabei wird je nach Erfordernis unterschieden in:

- **Wohngebiet** – vorgesehen für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenbauten (z.B. Garagen, Gartenhäuschen). Weiters dürfen Einrichtungen für die tägliche Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung errichtet werden (z.B. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Bauten des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes).
- **Dorfgebiet** – vorwiegend für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, aber auch für Wohngebäude, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, für Fremdenverkehr, öffentlicher Gebäude u.a., die sich dem dörflichen Charakter anpassen.
- **Geschäftsgebiet** – vornehmlich für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Fremdenverkehrseinrichtungen, Versammlungs- und Vergnügungsstätten und auch für Wohngebäude.
- **Industriegebiet** – für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, wobei auch Gebiete für bestimmte Arten von Betrieben ausschließlicher Nutzung möglich sind
- **Betriebsgebiet** – vorgesehen für gewerbliche Betriebsanlagen, die keine über das örtlich zumutbare Maß an Beeinträchtigung oder Belästigung verursachen.
- **gemischtes Baugebiet** – für Wohngebäude samt Nebenanlagen und sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, ohne übermäßige Belästigung oder Gefährdung der Nachbarn und ohne übermäßigen Straßenverkehr.
- **Erholung- und Fremdenverkehrseinrichtungen** – Gebäude und Einrichtungen und Anlagen die der Erholung dienen.

Als **Verkehrsflächen** gelten solche Flächen, die der Abwicklung des Verkehrs oder der Aufschließung des Baulandes und des Grünlandes dienen.

Zu den **Grünflächen** zählen Flächen für die Landwirtschaft, Gärtnereien und Kleingartenbetriebe, Kur-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke, Parkanlagen, Friedhöfe. Ebenso gehören Ödland und alle übrigen nicht als Bauland oder Verkehrsflächen

ausgewiesenen Flächen dazu. Im Flächenwidmungsplan sind jedenfalls alle Flächen des Grünlandes, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, gesondert auszuweisen.

**Aufschließungsgebiete** bezeichnet man solche Flächen innerhalb des Baulandes, die zur Zeit der Planerstellung noch keine hinreichende Eignung für eine Erschließung und Bebauung aufweisen. Sie werden erst durch Schaffung der erforderlichen Maßnahmen (z.B. Verkehrserschließung, Zusammenlegungsübereinkommen) durch Beschluss des Gemeinderates zu Bauland gewidmet.

Das **Umwidmungsverfahren** beinhaltet eine ortsübliche Kundmachung über die Absicht zur Erstellung eines Flächenwidmungsplanes, eine achtwöchige Auflage des Entwurfes zur allgemeinen Einsichtnahme, die Möglichkeit zur Vorbringung von Erinnerungen und den Beschluss des Gemeinderates. Die Landesregierung entscheidet nach Anhörung des Raumplanungsbeirates über die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes. Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan ist dann während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme zugänglich zu halten.

Die Gemeinde kann eine Befristung der Baulandwidmung auf fünf bis zehn Jahren festlegen und nach Ablauf dieser Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern. Im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern können auch Regelungen über den Erwerb von Grundstücken oder über Tragung der Kosten für die Erschließung oder für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes getroffen werden.

Eine Verpflichtung zur Erstellung eines **Bebauungsplanes** (Teilbebauungsplanes) besteht für die Gemeinden nicht. Liegt kein Bebauungsplan vor, so hat die Gemeinde zumindest **Bebauungsrichtlinien** festzulegen. Diese haben zu enthalten:

- **Bebauungsweise:** Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes
- **Baulinien:** Gebäude müssen innerhalb von Grenzlinien errichtet werden
- **max. Gebäudehöhe (Geschoßzahl)**
- **allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestalt der Gebäude.**