



Marktgemeinde
Neckenmarkt



Ihr Bauvorhaben
BAUEN IN NECKENMARKT

Allgemeine Informationen, Verfahren,
Kosten und Nachbarrechte



A I R KOMMUNAL-UND
REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG



BAUEN IN NECKENMARKT

Oft liegt beim Bauen die Herausforderung nicht nur in der finanziellen Belastung, sondern darin, dass viele Bauherren erstmals mit dem Thema konfrontiert werden. Die nötige Vorlaufzeit, also der zeitliche Aspekt, ist beim Bauen intensiv einzuplanen. Die Marktgemeinde Neckenmarkt steht deshalb Bauwerbern als Auskunftsstelle für Fragen zum Thema „Bauen“ zur Verfügung. Dieser Leitfaden soll helfen, den Ablauf und die Kommunikation mit der Gemeinde möglichst reibungslos zu gestalten und über die wesentlichen Verfahrensschwerpunkte zu informieren.



Johannes Iglar
Bürgermeister von Neckenmarkt

„Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und bieten Ihnen eine persönliche und kostenlose Bauberatung mit unserem Bau-Sachverständigen an“.

Bürgermeister Johannes Iglar

Als Bürgermeister bin ich gemeinsam mit meinen Mitarbeitern der Verwaltung und dem Bau-Sachverständigen Ihr Ansprechpartner, wenn es um Fragen zum Thema Bauen geht. Die Novelle des Baugesetzes, die im Frühjahr 2019 im Landtag beschlossen wurde, soll Erleichterungen für Bauherren bringen. Der Gemeinde obliegt die Sicherung der Einhaltung der Baunormen, des Baugesetzes und der Anrainer-Interessen. Dazu werden die Bauwerber ersucht, die kostenlose Beratung (jeden ersten Freitag im Monat) der Gemeinde in Anspruch zu nehmen. Termine werden im Gemeindeamt unter der Telefonnummer 02610/42263 vergeben.

Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen bei Ihrem Bauvorhaben und freue mich, Sie dabei bestmöglich zu unterstützen!

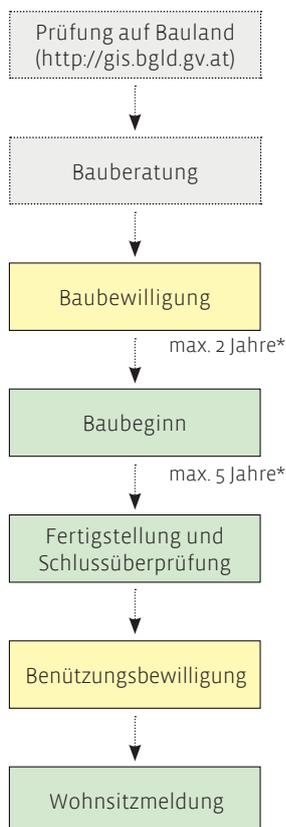
Ihr Bürgermeister
Johannes Iglar

BAUEN IN NECKENMARKT

Allgemeine Informationen, Kosten

- ✓ Die Marktgemeinde Neckenmarkt steht Bauwerbern als Auskunftsstelle für Fragen zum Thema "Bauen" zur Verfügung! Dazu wird empfohlen, die **kostenlose Bauberatung der Gemeinde** in Anspruch zu nehmen. Die Termine sind bei der Gemeinde zu erfragen.
- ✓ Geringfügige und bewilligungspflichtige Bauvorhaben: Im Bauverfahren wird grundsätzlich zwischen geringfügige und bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 16-17 Baugesetz Bgld.) unterschieden:
 - **Geringfügige Bauvorhaben** sind Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dazu zählen beispielsweise Schwimmbecken, freistehende Bauten bis 20 m² sowie Einfriedungen. Diese Bauvorhaben bedürfen grundsätzlich keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber spätestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen. Die erforderlichen Unterlagen und weitere Beispiele für geringfügige Bauvorhaben sind im § 16 des Baugesetzes Bgld. angeführt.
 - Sofern Bauvorhaben nicht geringfügig sind, ist **vor Baubeginn bei der Baubehörde um Baubewilligung anzusuchen**. Die dazu erforderlichen Unterlagen sind im § 17 des Baugesetzes Bgld. angeführt.
- ✓ Bebauungsbestimmungen (sofern vorhanden): In Teilbereichen der Gemeinde regeln Bebauungsrichtlinien die **zulässigen Baumerkmale wie Gebäudehöhen, Geschoßanzahl, Bebauungsweisen, Baulinien, Dachformen usw.** Diese müssen eingehalten werden und sind somit eine wesentliche Grundlage für Bauwerber und Planer. Sie können diese Bebauungsbestimmungen der Gemeinde im Bauamt einsehen.

Ablauf



Allgemeine Informationen zum Bauverfahren, Kosten

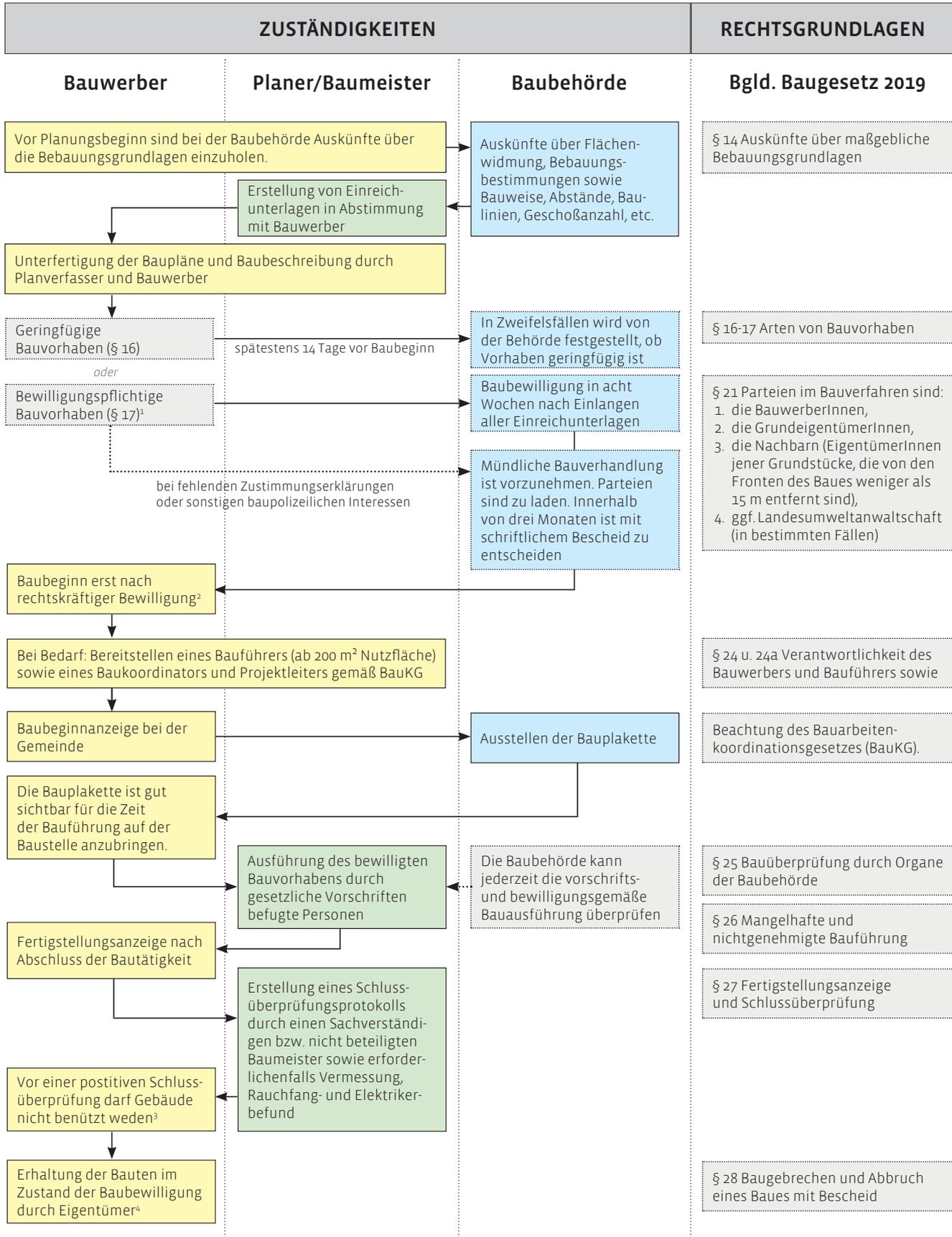
Die Bauberatung (Erstberatung) bei der Gemeinde ist kostenlos. Termine sind rechtzeitig am Gemeindeamt zu erfragen und zu vereinbaren.

Geringfügige Bauvorhaben sind der Baubehörde spätestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen. Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben hat der Bauwerber bei der Baubehörde ein Ansuchen um Baubewilligung einzubringen. Nach Einlangen der vollständigen Einreichunterlagen wird die Baubehörde innerhalb von acht Wochen die Baubewilligung per Bescheid erteilen. Für die Ausstellung des Baubescheides fallen Kosten an. Sollten themenbezogene Untersuchungen oder Gutachten erforderlich sein (z.B. Statik, Lärm, Bebauungsplan etc.) sind diese auf Verlangen der Behörde auf Kosten des Bauwerbers zu erbringen. Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der Nachbarn oder sonstige Gründe, die baupolizeiliche Interessen berühren vor, hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung vorzunehmen und binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung rechtskräftig ist. Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bauvorhaben begonnen wurde und das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn fertiggestellt ist.

Der Bauwerber hat bei Gebäuden die Fertigstellung anzuzeigen. Dieser Anzeige ist ein Schlussüberprüfungsprotokoll beizulegen. **Vor Erstellung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt nicht benützt werden und keine Wohnsitzmeldung vorgenommen werden.**

Der Kanalanschluss ist gemäß dem Bgld. Kanalanschlußgesetz herzustellen und von der Behörde eine Kanalbenützungsgebühr und -anschlussgebühren vorzuschreiben. Anliegerleistungen für die Straße sowie allfällige Kosten für die Umwidmung und die Erschließungskosten sind von den Grundstückseigentümern/Bauwerbern zu tragen.



BAUEN IN NECKENMARKT

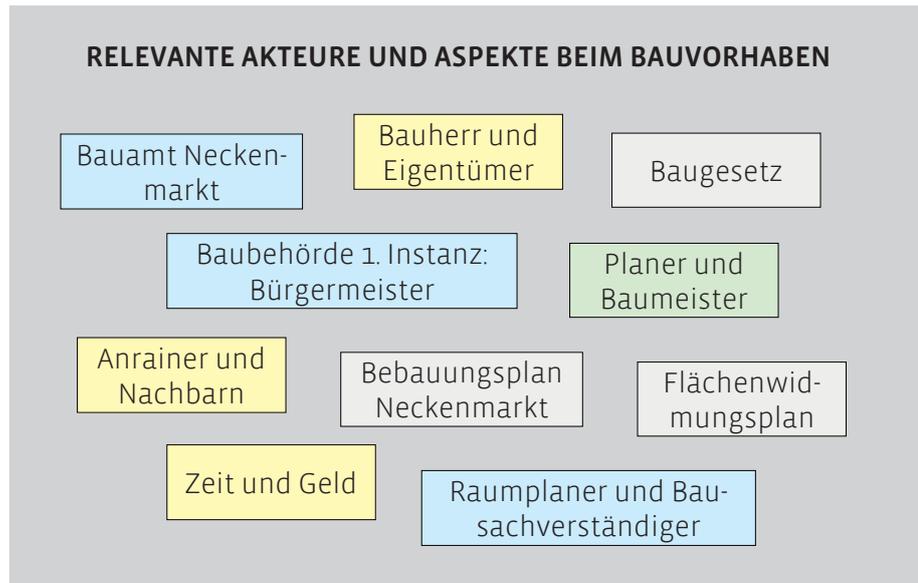
Bauverfahren im Detail, Unterlagen

- ¹ Der Bauwerber hat dem von ihm unterfertigten **schriftlichen Ansuchen die für die baupolizeiliche Beurteilung** des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsauszug, ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister und ein Energieausweis.

Die Baupläne und Baubeschreibungen sind **von einem befugten Planverfasser zu erstellen** und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen.

Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht **sämtliche Zustimmungserklärungen** (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind oder liegen sonstige Gründe die baupolizeiliche Interessen berühren vor, hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung vorzunehmen.

Baubehörde erster Instanz ist der Bürgermeister; Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat.



- ² **Die Baubewilligung erlischt**, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist (vgl. § 19 Bgld. Baugesetz).
- ³ **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**. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht erstattet (vgl. § 27 Bgld. Baugesetz).
- ⁴ Der Eigentümer von Bauten hat dafür zu sorgen, dass diese in einem der Baubewilligung **entsprechenden Zustand** erhalten werden. Er hat Baugebrechen und Mängel beheben zu lassen. Kommt der Eigentümer seiner Verpflichtung nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Baubehörde die Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen (vgl. § 28 Bgld. Baugesetz).



Parteien im Bauverfahren:

Im Bgld. Baugesetz § 21 Abs. 1 sind **folgende Parteien im Bauverfahren** angeführt:

1. Bauwerber
2. Grundeigentümer bzw. Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist
3. Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn)
4. die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft (in besonderen Fällen)

Einer Partei eines Bauverfahrens kommen im Wesentlichen u. a. **folgende Parteienrechte** zu:

- Recht, sich vertreten zu lassen (§ 10 AVG),
- Recht auf Manuduktion (als Betroffener über Rechte aufgeklärt zu werden) (§ 13 a AVG),
- Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG),
- Recht auf Parteiengehör (§§ 37, 43 Abs 2-4, § 45 Abs 3 und § 65 AVG),
- Recht auf Verständigung von der mündlichen Verhandlung (§§ 41 f AVG),
- Recht auf Stellung eines Vertagungsantrags (§§ 41 und 43 AVG),
- Recht auf Begründung der behördlichen Entscheidung (§ 60 AVG),
- Recht auf Zustellung und Verkündung des Bescheides (§ 62 Abs 1 - 3 AVG),
- Recht auf Erhebung von Einwendungen (§ 42 AVG),
- Recht auf Erhebung der Berufung (§ 63 AVG) etc.

Nachbarrechte im Bauverfahren:

Unter Nachbarrecht versteht man die Gesamtheit der Vorschriften, durch die das Eigentum im Interesse der Nachbarschaft Beschränkungen unterworfen wird.

Ein Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird. Dem Nachbarn ist damit ein **Mitspracherecht eingeräumt**, das – neben der amtswegigen Verpflichtung der Baubehörde – die Beachtung der gesetzlichen baurechtlichen Vorschriften gewährleistet (Bgld. Baugesetz § 21 Abs. 2).

Auch nach bewilligungsgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens haben die Nutzer einer Liegenschaft dafür zu sorgen, dass eine Gefährdung von Personen oder eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung für die Nachbarn ausbleibt. **Unter Beeinträchtigungen der Nachbarn** im Sinne des Baugesetzes sind Einwirkungen durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Erschütterungen und dergleichen zu verstehen (Bgld. Baugesetz § 2 Abs. 8).

Weitere Aspekte (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) zu Nachbarrechten aus dem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB); Hinweis: eine rechtliche Umsetzung dieser Ansprüche erfolgt vor Gericht im Zivilverfahren und nicht über die Baubehörde:

Belästigung der Nachbarn:

Eigentümer benachbarter Grundstücke haben bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen. Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden **Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche** insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen **gewöhnliche Maß überschreiten** und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen (§ 364 ABGB).

Bäume und andere Pflanzen der Nachbarn:

Jeder Eigentümer kann die in seinen Grund eindringenden Wurzeln eines fremden Baumes oder einer anderen fremden Pflanze aus seinem Boden entfernen und die über seinem Luftraum hängenden Äste abschneiden oder sonst benützen. Dabei hat er aber **fachgerecht vorzugehen und die Pflanze möglichst zu schonen**. Diese Bedingung geht gar so weit, dass man sich bei fehlender eigener Sachkenntnis eines fachkundigen Dritten bedienen muss, widrigenfalls man sich selbst der Gefahr von Schadenersatz- und Unterlassungsansprüchen des Nachbarn aussetzt. Der beeinträchtigte Grundeigentümer hat die für die Entfernung der Wurzeln oder das Abschneiden der Äste notwendigen Kosten zu tragen. Sofern diesem aber durch die Wurzeln oder Äste ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat der Eigentümer des Baumes oder der Pflanze die Hälfte der notwendigen Kosten zu ersetzen (§ 422 ABGB).



Nicht erlaubt ist jedoch, das Grundstück des Nachbarn zu betreten oder die abgeschnittenen Äste auf das Baumgrundstück zurückzuwerfen. **Herabfallendes Laub oder Nadeln** sind als natürliche Immissionen durch Bäume hinzunehmen.

