

Checkliste für bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 18 BauG)

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden, ausgenommen kleinere Gebäude (wie Nebengebäude bis 25 m² oder bestimmte Gastgartenbauten), die lediglich anzeigepflichtig sind.
- die wesentliche Änderung der Nutzung eines Gebäudes, sofern es sich nicht um einen Gastgarten handelt, der lediglich meldepflichtig ist.
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken, die keine Gebäude sind, wenn dadurch Gefährdungen für die Sicherheit oder Gesundheit einer größeren Anzahl von Menschen entstehen könnten (z. B. Tribünen, offene Parkdecks).
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Feuerstätten (z. B. Öfen, Heizungsanlagen), deren Abgase über eine Abgasanlage oder direkt ins Freie abgeleitet werden, ausgenommen Feuerstätten, die von gewerblich befugten Fachleuten errichtet werden oder sich außerhalb von Gebäuden befinden.
- die Aufstellung oder wesentliche Änderung von ortsfesten Maschinen oder technischen Anlagen, wenn dadurch die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen gefährdet oder Nachbarn belästigt werden könnten.
- sonstige Bauvorhaben, sofern diese eine Ausnahme von den vorgeschriebenen Abständen (Abstandsnachsicht) erfordern.

Allgemeines:

Im Bewilligungsverfahren werden den Nachbarn, oder betroffene Parteien Parteienrechte zugesprochen. Die Baubehörde entscheidet über eine Bauverhandlung oder ein Anhörungsverfahren. Die Baubewilligung bestätigt die gesetzeskonforme Planung des Bauvorhabens und berechtigt nach [Rechtskraft](#) zur Ausführung.

Bereich	Erforderliche Unterlagen
Bauantrag	Schriftlicher Bauantrag (Name, Adresse, Tel., E-Mail)
Baubeschreibung	Art, Lage, Umfang, Nutzung des Bauvorhabens
Energieausweis	Bei konditionierten Gebäuden (beheizt, gekühlt etc.) erforderlich
Unterschriften	Bauwerbende Person Alle Grundstückseigentümer / Miteigentümer
Planunterlagen (je 2-fach, unterschrieben von Bauwerber & Planer)	Baubeschreibung (inkl. Berechnungen) Abwasser, Strom/Wasser, Heizung Lageplan M 1:500 (Bauvorhaben, Zufahrten, Abstellplätze) Übersichtsplan M 1:1000 Grundrisse, Ansichten, Schnitte M 1:100 Abstandsflächenplan M 1:200 oder M1:100
Nachbarn	Verzeichnis der Nachbarn (Name, Adresse, Grundstücksnummer) Zustimmung bei Abstandsnachsicht
Anbindung und Zufahrt	Nachweis der Anbindung an öffentliches Verkehrsnetz (z. B. Dienstbarkeitsvertrag) Bei Landesstraße: Gebrauchserlaubnis

Checkliste für Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 19 BauG)

Wenn die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden, sind folgende Bauvorhaben anzeigepflichtig:

- Kleine Nebengebäude (z. B. Schuppen) bis 25 m² Fläche und max. 3,5 m Höhe, wenn sie bei einem Wohnhaus stehen.
- Wartehäuschen bei Bushaltestellen.
- Telefonzellen oder ähnlich kleine Bauten.
- Gebäude für Gastgärten, die keine extra Gewerbebewilligung brauchen.
- Bauwerke, die keine Gebäude sind (außer sie brauchen laut Gesetz eine Bewilligung).
- Zäune/Einfriedungen an öffentlichen Straßen, wenn sie höher als 1,80 m sind (außer übliche landwirtschaftliche Zäune).
- Tankbehälter für Flüssigbrennstoffe, wenn sie mehr als 300 Liter fassen.
- Zelte und ähnliche Bauten größer als 100 m² oder auch kleinere Zelte, wenn sie länger als 6 Monate aufgestellt bleiben.
- Wohnwagen oder ähnliche Unterkünfte, wenn sie länger als 1 Monat auf demselben Grundstück oder länger als 2 Jahre auf einer Baustelle stehen.
- Mobile Verkaufsstände und ähnliche Einrichtungen.
- Abbruch von Gebäuden oder Teilen davon.
- Abbruch anderer Bauwerke, wenn dadurch Gefahr für Menschen, den Verkehr oder das Ortsbild entstehen könnte.

Allgemeines:

Im Anzeigeverfahren sind Nachbarn keine Parteien. Ein Freigabebescheid bestätigt die gesetzeskonforme Planung und berechtigt nach [Rechtskraft](#) zur Ausführung. Sofern die Baubehörde innerhalb von 6 Wochen nach einlangen der Bauanzeige keine Entscheidung trifft, darf ebenfalls mit dem Bau begonnen werden.

Bereich	Erforderliche Unterlagen
Bauanzeige	Schriftlicher Bauanzeige (Name, Adresse, Tel., E-Mail)
Baubeschreibung	Art, Lage, Umfang, Nutzung des Bauvorhabens
Unterschriften	Bauwerbende Person Alle Grundstückseigentümer / Miteigentümer
Planunterlagen (je 2-fach, unterschrieben von Bauwerber & Planer)	Baubeschreibung (inkl. Berechnungen) Abwasser, Strom/Wasser, Heizung Lageplan M 1:500 (Bauvorhaben, Zufahrten, Abstellplätze) Übersichtsplan M 1:1000 Grundrisse, Ansichten, Schnitte M 1:100 Abstandsflächenplan M 1:200 oder M 1:100
Anbindung und Zufahrt	Nachweis der Anbindung an öffentliches Verkehrsnetz (z. B. Dienstbarkeitsvertrag) Bei Landesstraße: Gebrauchserlaubnis

Wenn die Mindestabstände zur Grundgrenze nicht eingehalten werden, wird das Bauvorhaben bewilligungspflichtig. Das Selbe gilt, wenn das Bauvorhaben nicht auf einer Baufäche (Baufäche Wohngebiet bzw. Baufäche Mischgebiet) zu liegen kommt. Wobei hier eine Ausnahme vom Flächenwidmungsplan aufgrund Kleinräumigkeit zu beantragen ist bzw. beantragt werden kann.