

Leitfaden Für Private

Wie lese ich Bebauungsbestimmungen?

Was Baulinie, Bebauungsweise und Gebäudehöhe bedeuten – für alle, die im Burgenland bauen, umbauen oder ein Grundstück kaufen wollen.

1 Welche Regeln gelten? **2** Die wichtigsten Begriffe **3** Planzeichen lesen **4** Schritt für Schritt **5** Checkliste

HERAUSGEBER

AIR Planung GmbH
Bischof Stefan Laszlo-Straße 17
7000 Eisenstadt
www.a-i-r.at

STAND

November 2026

RECHTSGRUNDLAGEN

- Burgenländisches Raumplanungs-gesetz 2019 (Bgld. RPG 2019)
- Burgenländisches Baugesetz 1997 (Bgld. BauG)

jeweils in der geltenden Fassung

Inhalt

1 Welche Regeln gelten? 3

2 Die wichtigsten Begriffe 4

3 Planzeichen lesen 5

4 Schritt für Schritt 6

5 Checkliste 7

Über diesen Leitfaden

Wer ein Haus baut, umbaut oder ein Grundstück kauft, stößt rasch auf Begriffe wie Baulinie, Bebauungsweise oder Bebauungsdichte. Sie stehen in den Bebauungsbestimmungen der Gemeinde und entscheiden mit, wo und wie groß Sie bauen dürfen – lange bevor es um Grundriss und Ausstattung geht.

Dieser Leitfaden erklärt die wichtigsten Regeln in einfachen Worten. Er bezieht sich auf das Burgenland. In anderen Bundesländern gelten eigene Gesetze mit teils anderen Begriffen und Planzeichen – die wichtigsten Unterschiede zu Niederösterreich finden Sie in Kapitel 3.

Beginnen Sie mit Kapitel 1: Dort steht, welche Regeln für Ihr Grundstück überhaupt gelten. Kapitel 2 und 3 helfen beim Lesen von Verordnung und Plan, Kapitel 4 zeigt an einem Beispiel, wie Sie Ihr Vorhaben selbst prüfen. Die Checkliste in Kapitel 5 können Sie zum Gemeindeamt mitnehmen.

Maßgeblich ist Ihre Gemeinde

Jede Gemeinde beschließt ihre Bebauungsbestimmungen selbst. Die Zahlen in diesem Leitfaden sind Beispiele. Rechtsverbindlich sind nur Verordnung und Plan Ihrer Gemeinde in der geltenden Fassung.

KURZ GESAGT

- Die Widmung sagt, ob gebaut werden darf – die Bebauungsbestimmungen sagen, wie.
- Ohne Bebauungsplan gelten Richtlinien oder das Baugesetz.
- Auskunft gibt die Baubehörde der Gemeinde.

Text und Plan gehören zusammen

Ein Bebauungsplan besteht aus Verordnung (Text) und Plan. Manche Regeln – etwa zu Dach, Einfriedung oder Stellplätzen – stehen nur im Text. Lesen Sie daher immer beides.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Welche Regeln gelten?
2 Die wichtigsten Begriffe
3 Planzeichen lesen
4 Schritt für Schritt
5 Checkliste

01
Welche Regeln gelten?

Ob und wie Sie bauen dürfen, ist auf mehreren Ebenen geregelt. Klären Sie zuerst, welche Regeln für Ihr Grundstück gelten.

Erst die Widmung, dann die Bebauung

Der Flächenwidmungsplan legt fest, wofür eine Fläche genutzt werden darf – etwa als Bauland-Wohngebiet, Dorfgebiet oder Grünland. Wohnhäuser sind grundsätzlich nur im Bauland erlaubt. Wie dort gebaut werden darf, regeln die Bebauungsbestimmungen.

Drei Fälle im Burgenland

1. **Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan**
   Legt für ein Gebiet genau fest, wie gebaut werden darf – mit Verordnungstext und Plan, etwa zu Baulinien, Bebauungsweise, Höhe und Bebauungsdichte.

2. **Bebauungsrichtlinien**
   Gibt es keinen Bebauungsplan, kann die Gemeinde allgemeinere Richtlinien erlassen, etwa zu Bebauungsweise, Baulinien, Geschoßanzahl und Gestaltung.

3. **Weder Plan noch Richtlinien**
   Dann entscheidet die Baubehörde nach § 5 Bgld. Baugesetz – mit Blick auf die Gebäude in der Umgebung und das Ortsbild.

Wo finde ich die Unterlagen?

- **Gemeindeamt:** Pläne und Verordnungen liegen zur Einsicht auf – oft auch auf der Gemeinde-Website.
- **Internet:** GeoDaten Burgenland (geodaten.bgld.gv.at) zeigt die Flächenwidmung – zur Orientierung, verbindlich ist der Plan der Gemeinde.
- **Baubehörde:** Vor Planungsbeginn holen Sie dort Auskunft über die Bebauungsgrundlagen ein (§ 14 Bgld. BauG) – auf Wunsch schriftlich.

KURZ GESAGT

- Baulinien zeigen, wo gebaut werden darf.
- Die Bebauungsweise regelt, ob an die Nachbargrenze angebaut wird.
- Höhen, Geschoßanzahl und Bebauungsdichte begrenzen die Größe des Hauses.

Und Garage oder Gartenhütte?

Nebengebäude dürfen auch im Abstand zur Nachbargrenze stehen – ohne andere Festlegung mit höchstens 3 m Wandhöhe und 45° Dachneigung (§ 5 Bgld. BauG).

IN DIESEM LEITFADEN

1 Welche Regeln gelten?
2 **Die wichtigsten Begriffe**
3 Planzeichen lesen
4 Schritt für Schritt
5 Checkliste

02
Die wichtigsten Begriffe

Diese acht Fachbegriffe sollten Sie kennen.

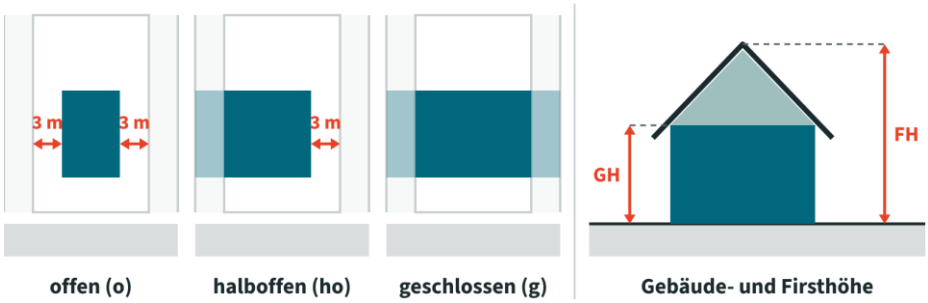


Abbildung 1: Bebauungsweisen in der Draufsicht und Höhen im Schnitt – vereinfacht

Baulinie

Bis zu dieser Linie darf gebaut werden. Davor liegt meist der Vorgarten.

Zwingende Baulinie

An diese Linie muss angebaut werden – für eine einheitliche Straßenfront.

Bebauungsweise

Lage zu den seitlichen Grenzen: offen (o), halboffen (ho) oder geschlossen (g).

Abstand

Ohne andere Festlegung mindestens 3 m: nach hinten und seitlich, wo nicht angebaut wird.

Gebäudehöhe (GH)

Vom gewachsenen Gelände bis dort, wo die Dachhaut die Außenwand trifft.

Firsthöhe (FH)

Vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches, meist dem First.

Geschoßanzahl

Höchstzahl der oberirdischen Geschoße. II+ heißt: zwei plus Dach- oder Staffelgeschoß.

Bebauungsdichte

Anteil der Baulandfläche in Prozent, den Gebäude bedecken dürfen.

KURZ GESAGT

- Im Burgenland sind die Planzeichen nicht vereinheitlicht.
- Maßgeblich ist die Legende Ihres Plans.
- Das Feld eines Baublocks bündelt die wichtigsten Zahlen.



Und in Niederösterreich?

Dort regelt eine Verordnung die Planzeichen einheitlich. Statt des Felds steht ein Kreis: oben die Bebauungsdichte in %, in der Mitte die Bebauungsweise (auch k = gekuppelt, eo = einseitig offen), unten die Bauklasse – I,II heißt bis 8 m – oder die Gebäudehöhe. Auch die Höhe wird anders berechnet.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Welche Regeln gelten?
2 Die wichtigsten Begriffe
3 **Planzeichen lesen**
4 Schritt für Schritt
5 Checkliste

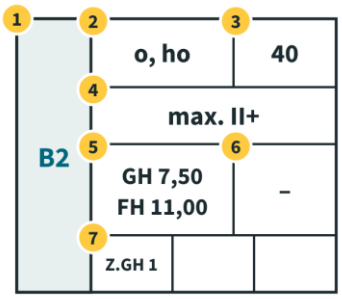
03
Planzeichen lesen

Im Plan stehen die Regeln als Linien, Kürzel und Zahlen. Mit der Legende lassen sie sich lesen wie eine Landkarte.

Im Burgenland sind die Planzeichen für Bebauungspläne nicht per Verordnung vereinheitlicht. Viele Pläne verwenden aber ähnliche Zeichen wie diese Beispiele – maßgeblich ist die Legende Ihres Plans.

Beispielhafte Angaben in einem Baublock

Der Plan teilt das Bauland in Baublöcke mit gleichen Regeln. Eine runde oder rechteckige Schablone fasst die wichtigsten Festlegungen zusammen:



1. **Baublock** – Gebietstyp B, Block Nr. 2
2. **Bebauungsweise** – offen oder halboffen
3. **Bebauungsdichte** – höchstens 40 %
4. **Geschoßanzahl** – höchstens II+
5. **GH / FH** – höchstens 7,50 m / 11,00 m
6. **Geschoßflächenzahl** – nicht festgelegt
7. **Zusatzbestimmungen** – siehe Legende

Abbildung 2: Beispiel für Bebauungsbestimmungen in einem Baublock

Häufige Linien im Plan

Straßenfluchtlinie
Grenze Straße – Bauland

Baulinie
Bis hier darf man bauen

Zwingende Baulinie
Hier ist anzubauen

Abgrenzung
Trennt Baublöcke

Keine Zufahrt
Ein-/Ausfahrt verboten

Planungsgebiet
Grenze des Plans

Tipp: Markieren Sie Ihr Grundstück im Plan und notieren Sie alle Felder und Linien, die es betreffen. Unklares erklärt das Bauamt.

KURZ GESAGT

- Erst die Regeln klären, dann planen.
- Bebauungsdichte, Höhen und Abstände selbst nachrechnen.
- Im Zweifel früh bei der Gemeinde nachfragen.

Was zählt zur Fläche?

Gerechnet wird in der Regel nur mit dem Teil des Grundstücks, der Bauland ist. Ob Pool, Carport oder überdachte Terrasse mitzählen, regelt die Verordnung Ihrer Gemeinde.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Welche Regeln gelten?
2 Die wichtigsten Begriffe
3 Planzeichen lesen
4 **Schritt für Schritt**
5 Checkliste

04
Schritt für Schritt

In sechs Schritten vom Grundstück zum passenden Entwurf.

1 **Widmung klären**
Ist das Grundstück Bauland, und in welcher Widmungsart?

2 **Regeln finden**
Bebauungsplan, Richtlinien oder im Baugesetz?

3 **Plan lesen**
Grundstück suchen, Baublock-Feld und Linien ablesen.

4 **Text lesen**
Zusatzbestimmungen zu Dach, Einfriedung, Stellplätzen und Grün prüfen.

5 **Nachrechnen**
Verbaute Fläche, Höhen und Abstände des Entwurfs prüfen.

6 **Nachfragen**
Bauberatung der Gemeinde nutzen, Auskunft einholen.

Rechenbeispiel: Wie viel darf ich verbauen?

Ein Grundstück im Baublock B2 (Abbildung 2) ist 800 m² groß und zur Gänze Bauland. Die Bebauungsdichte beträgt dort 40 %.

WAS IST ERLAUBT?		WAS IST GEPLANT?	
Grundstück (Bauland)	800 m²	Wohnhaus (Grundfläche)	160 m²
Bebauungsdichte laut Plan	40 %	Garage	36 m²
		Gartenhütte	12 m²
höchstens verbaut	**320 m²**	**verbaute Fläche**	**208 m²**

Ergebnis: 208 m² sind 26 % des Grundstücks – weniger als die erlaubten 40 %. Es bleiben 112 m² Reserve.

Die Bebauungsdichte begrenzt nur die Grundfläche. Wie groß das Haus insgesamt wird, bestimmen Geschoßanzahl und Höhen.

KURZ GESAGT

- Vor dem Kauf Widmung, Befristung, Bausperre und Gefahren prüfen.
- Kleine Vorhaben melden, alle anderen bewilligen lassen.
- Gebaut wird erst, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Auch kleine Vorhaben müssen passen

Bebauungsbestimmungen, Baulinien und Abstände gelten auch für Vorhaben, die nur gemeldet werden müssen.

IN DIESEM LEITFADEN

1 Welche Regeln gelten?
2 Die wichtigsten Begriffe
3 Planzeichen lesen
4 Schritt für Schritt
5 **Checkliste**

05
Checkliste

Klären Sie diese Fragen, bevor Sie kaufen oder planen.

Vor Kauf und Planung prüfen

- ☐ **Widmung:** Ist das Grundstück Bauland? Welche Widmungsart?
- ☐ **Befristung:** Ist das Bauland befristet oder vertraglich gebunden?
- ☐ **Bausperre:** Gilt eine befristete Bausperre?
- ☐ **Erschließung:** Gibt es Zufahrt, Wasser, Kanal und Strom?
- ☐ **Gefahren:** Liegt es in einer Hochwasser- oder Gefahrenzone?
- ☐ **Bebauung:** Passen Dichte, Höhen, Baulinien und Abstände?
- ☐ **Zusatzbestimmungen:** Was gilt für Dach, Einfriedung, Stellplätze?
- ☐ **Auskunft:** Haben Sie bei der Baubehörde nachgefragt?

Melden oder bewilligen lassen? Beispiel Burgenland:

Geringfügige Bauvorhaben brauchen kein Bauverfahren. Sie müssen der Baubehörde aber mindestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich gemeldet werden (§ 16 Bgld. BauG). Dazu zählen etwa freistehende Gebäude bis 20 m², Pools bis 50 m² Wasserfläche, Einfriedungen bis 2 m Höhe oder neue Fenster.

Alle anderen Bauvorhaben brauchen eine Baubewilligung (§ 17). Nachbar:innen im Umkreis von 15 m um die Gebäudefronten werden einbezogen, am einfachsten mit ihrer Unterschrift auf den Plänen. Bei vollständigen Unterlagen entscheidet die Behörde binnen acht Wochen.

FRAGEN ZU IHREM GRUNDSTÜCK?

Wir helfen gerne weiter.



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

DI Judith Welz-Käsznar

Leitung Bebauungsplanung

Tel. **02682 72 410-15**

Mobil **0664 88 10 33 11**

E-Mail **welz-kaesznar@a-i-r.at**

BEBAUUNGSPLAN-CHECK

Was darf ich auf meinem Grundstück bauen?

Wir prüfen Widmung, Bebauungsplan und alle Vorgaben für Ihr Grundstück und sagen Ihnen verständlich, was möglich ist. Sie erhalten binnen zwei Arbeitstagen eine Antwort mit Fixpreis.

www.a-i-r.at/private →

Medieninhaber und Herausgeber: AIR Planung GmbH, Bischof Stefan Laszlo-Straße 17 / GL 8, 7000 Eisenstadt, www.a-i-r.at · Verlags- und Herstellungsort: Eisenstadt · Stand: November 2026 · Grafiken: AIR Planung GmbH

Alle Angaben wurden sorgfältig geprüft, ersetzen aber keine Rechtsberatung und keine Auskunft der Baubehörde im Einzelfall. Maßgeblich sind die Gesetze in der geltenden Fassung und die Verordnungen Ihrer Gemeinde.