



*Willkommen in*

**Stainz**

**dem Erzherzog-Johann-  
& Schilchermarkt**

## HANDBUCH FÜR BAUWERBER



**Anleitung zur Abwicklung von Bauverfahren**

# VORWORT DES BÜRGERMEISTERS:



**Liebe Stainzerinnen, liebe Stainzer!**

**Geschätzte Bauwerberinnen und Bauwerber!**

Als Bürgermeister der Marktgemeinde Stainz sage ich danke dafür, dass Sie in unserer Gemeinde ein Bauprojekt starten wollen. Die Großgemeinde Stainz bietet in vielerlei Hinsicht eine lebenswerte Umgebung und Infrastruktur. Sei es die noch gut erhaltene Landschaft, die gute Erreichbarkeit zu den umliegenden Zentren, ein tolles Umfeld für alle Bevölkerungsgruppen. Wir bauen gerade Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen weiter aus, damit Familie und Beruf gut vereinbar sind. Wir bieten eine gute ärztliche Versorgung. Sie finden viele Einkaufsmöglichkeiten, die im Ort fußläufig erreichbar sind. Ein breit gefächertes Vereins- und Freizeitangebot, attraktive Arbeitsplätze, Seniorenbetreuungsmöglichkeiten und noch vieles mehr runden das Angebot ab.

Dieses „Handbuch für Bauwerber“ soll Ihnen eine Hilfe sein, wenn Sie eine individuelle Planung, eine reibungslose und rasche Abwicklung und eine erfolgreiche Umsetzung Ihres Projektes erwarten.

Wenn Sie, gemeinsam mit Ihrem Planer, die Vorgaben, die ja im Baugesetz und anderen Gesetzesteilen vorgegeben sind, mit unserem Bauamt abarbeiten, sollte einer positiven Abwicklung Ihres Vorhabens nichts im Wege stehen! Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bauamt und unsere Sachverständigen sind sehr bemüht, Sie fachlich beratend aber auch menschlich zu begleiten.

Vor allem aber sollen Sie die Marktgemeinde Stainz bereits vom baulichen Start weg als das erleben, was sie ist – lebenswert!

Ihr Bürgermeister

OSR Walter Eichmann



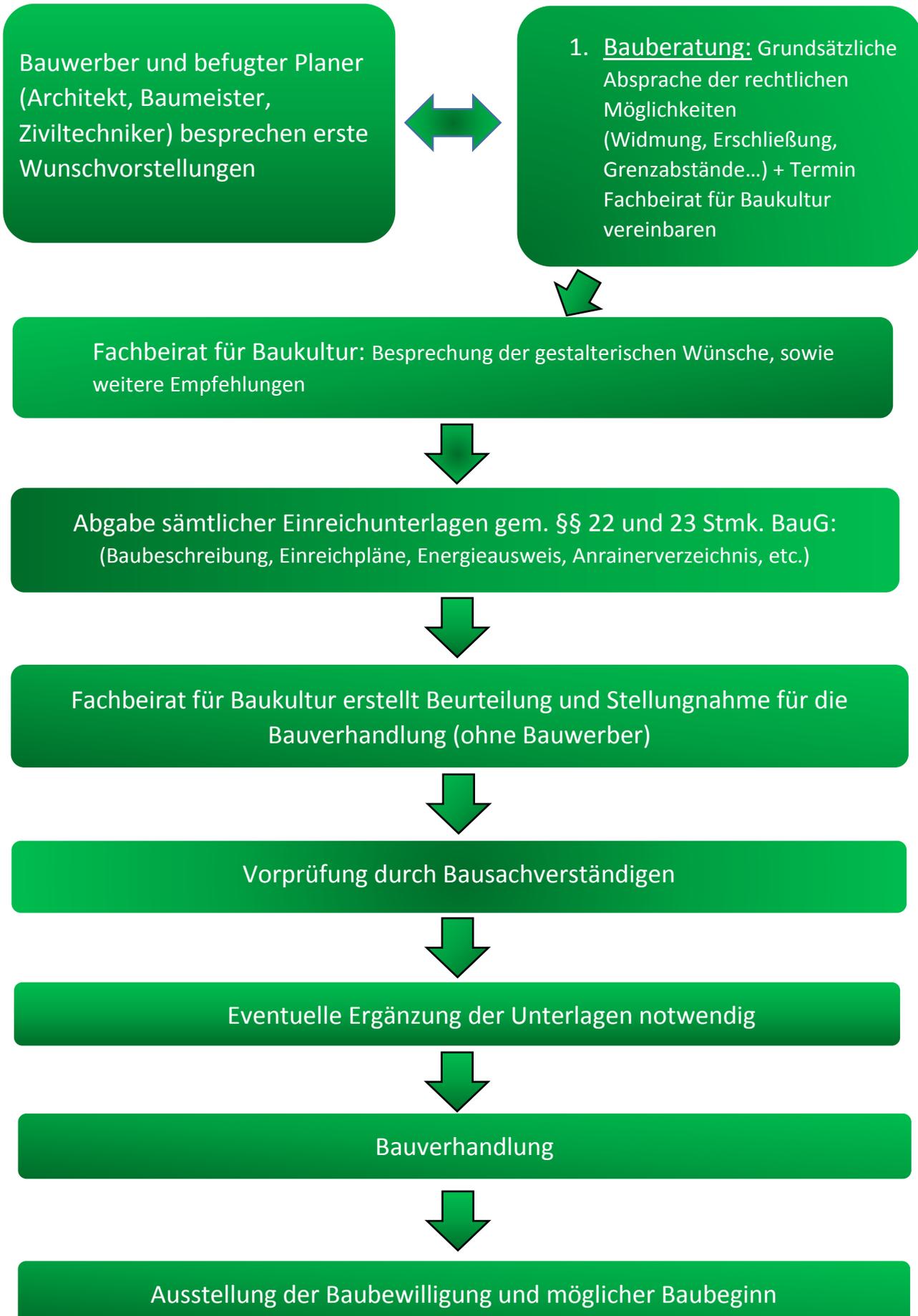
# INHALTSVERZEICHNIS

1. Übersicht zur Abwicklung von Bauvorhaben
2. Erstberatung im Bauamt
3. Fachbeirat für Baukultur
4. Bausachverständiger
5. Einreichunterlagen
6. Bauverhandlung & Baubewilligung
7. Fertigstellung - Benützungsbewilligung
8. Ergänzung/Links/ Hinweise
9. Häufig gestellte Frage

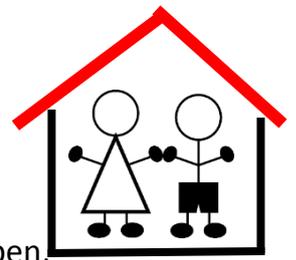
**Susi und Willi wollen  
ein Haus – Wie sieht es  
damit rechtlich aus???**



# 1. Übersicht zur Abwicklung von Bauvorhaben



## 2. Erstberatung im Bauamt



Nachdem Sie erste Wunschvorstellungen mit Ihrem Planer besprochen haben, haben Sie die Möglichkeit eine Erstberatung im Bauamt wahrzunehmen.

Dort erhalten Sie Informationen über:

### ☺ Raumordnung

- ☞ Flächenwidmungsplan
- ☞ Bebauungsplan (Bebauungsrichtlinien, Bebauungsdichte)
- ☞ Festlegungsbescheid
- ☞ allfällige Verordnungen des Gemeinderates

### ☺ Baurecht (Stmk. BauG, OIB-RL 1-6)

### ☺ sonstige rechtliche Erfordernisse

- ☞ naturschutzrechtliche Erfordernisse
- ☞ Zustimmung oder Bewilligung durch Straßenverwaltung
- ☞ Grenzabstände

### ☺ Informationen zum Fachbeirat für Baukultur

- ☞ Wann ist der nächstmögliche Termin für eine Besprechung?
- ☞ Welche Unterlagen sind für die Besprechung notwendig?

Unsere Parteienverkehrszeiten sind:

|  |   |
|--|---|
| Montag:                                  | 08:00 Uhr bis 14:00 Uhr                           |
| Dienstag:                                | 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr                           |
| <b>Mittwoch ist kein Parteienverkehr</b> |   |
| Donnerstag:                              | 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr & 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Freitag:                                 | 08:00 Uhr bis 14:00 Uhr                           |

# Wir beraten Sie gerne!

### 3. Der Fachbeirat für Baukultur

?? Was bzw. Wer ist das??

Um Bauinteressierte nicht erst bei der Bauverhandlung in Form von Auflagen zur Einhaltung von Vorgaben zu bewegen, sondern schon lange vorher in allen Entwicklungsschritten durch fundierte Beratung zu begleiten, ist das Ziel der **Bauberatung** und des **Fachbeirates für Baukultur**, der bei der Gemeinderatssitzung am 23.11.2017 in unserer Gemeinde beschlossen wurde.

Das Gremium setzt sich aus drei unabhängigen, fachkundigen Experten zusammen und hat die Aufgabe, alle baulichen Vorhaben in der Gemeinde im Hinblick auf das Einfügungen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und äußere Gestaltung zu beurteilen.

Dies ist verankert im Steiermärkisches Baugesetz § 43 (4):

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

Um diese Beurteilung nicht erst im Behördenverfahren vorzunehmen, gibt es ab sofort monatliche Termine im Marktgemeindeamt, bei denen sich jeder Bauwerber vor dem Beginn der Einreichplanung über alle Möglichkeiten beraten lassen kann.

In dieser Besprechung wird in Ihrem Beisein und mit Ihrem Planer darüber beraten, ob sich Ihre Wunschvorstellung über das geplante Bauvorhaben gestalterisch in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt.

In der ersten Bauberatung wird mit Ihnen ein Termin für den Fachbeirat für Baukultur vereinbart.

Damit wir uns vorbereiten können, bitten wir Sie, zwei Woche vor dem Termin mit dem Fachbeirat für Baukultur einen Vorabzug Einreichplan vom geplanten Bauvorhaben bei der Baubehörde abzugeben.



## 4. Bausachverständiger



Der Bausachverständige ist in § 28 Stmk BauG verankert.

Der Bausachverständige beurteilt die Baueinreichung auf Basis der Gesetze und kontrolliert die Einhaltung dieser.



## 5. Einreichunterlagen



Bei Ihrer ersten Bauberatung bekommen Sie eine Checkliste, auf der Sie sehen, welche Unterlagen zwingend und fallweise benötigt werden.

Kurz zusammengefasst sind das:

- |   |                  |
|---|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>☺ Bauansuchen</li><li>☺ Grundbuchsauszug oder Zustimmung des grundbücherlichen Eigentümers</li><li>☺ Anrainerverzeichnis</li><li>☺ Bauplatzzeichnung</li><li>☺ Einreichplan</li><li>☺ die Berechnung der Bruttogeschoßflächen</li><li>☺ die Berechnung der Bebauungsdichte</li><li>☺ Energieausweis</li><li>☺ Beurteilung im Sinne des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes (Fachbeirat für Baukultur)</li><li>☺ Baubeschreibung</li><li>☺ Nachweis über die Verbringung der anfallenden Niederschlagswässer</li></ul> | <b>zwingend</b>  |
| <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>☺ Technische Beschreibung</li><li>☺ Geologisches oder hydrologisches Gutachten</li><li>☺ Geotechnisches Gutachten über die Tragfähigkeit des Untergrundes</li><li>☺ Verkehrstechnisches Konzept</li><li>☺ Schalltechnisches Gutachten</li><li>☺ Statischer Nachweis</li><li>☺ Agrartechnische Beschreibung</li><li>☺ Brandschutzkonzept</li><li>☺ Nachweis des rechtmäßigen Bestandes</li><li>☺ Berechnung der Nutzflächen, je Nutzungseinheit und Geschoß</li></ul>  | <b>fallweise</b> |

## 6. Bauverhandlung & Baubewilligung

Die Bauverhandlung besteht aus zwei Teilen:

- ☺ Ortsaugenschein
- ☺ Verhandlungsniederschrift



Bei der Bauverhandlung sind folgende Personen anwesend:

- ☺ Verhandlungsleiter
- ☺ Bausachverständiger
- ☺ Brandschutzsachverständiger
- ☺ Nachbarn

Beim Ortsaugenschein sollten Sie als Bauwerber oder Ihr Planer die Umrisslinie von zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. geplante Schüttmaßnahmen, rechtzeitig vor dem Ortsaugenschein, im Gelände abstecken.

Alle Beteiligten werden nachweislich und rechtzeitig eingeladen, um an der Bauverhandlung teilzunehmen.

Alle Beteiligten, die eine Ladung zur Bauverhandlung erhalten, haben das Recht bis zum Tag vor der Bauverhandlung Einsicht in den Bauakt zu nehmen (nur unter Vorlage der Kundmachung).

Diese Kundmachungen werden außerdem auf der Amtstafel vor dem Rathauseingang und auf der Homepage der Marktgemeinde Stainz angeschlagen.

Sind alle Unterlagen vollständig und entspricht das Vorhaben den rechtlichen und technischen Vorgaben wird von der Baubehörde ein Bescheid, evt. unter Vorschreibung von Auflagen, ausgestellt.



**Das geplante Bauvorhaben darf erst ab RECHTSKRAFT des Bescheides begonnen werden!!**



Bei zuvor begonnenen Bauvorhaben ist mit einem Beseitigungsauftrag zu rechnen!

## Bescheidvorschreibungen:

- ☺ Baubewilligung
- ☺ Wasseranschluss
- ☺ Kanalanschluss
- ☺ Bauabgabe = ein gesonderter Bescheid

### **ACHTUNG:**

Binnen **5 Jahren** nach der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung muss mit den Bauarbeiten begonnen werden, ansonsten erlischt die ausgestellte Baubewilligung.

Nun ist die Baubewilligung erteilt,  
Susi und Willis Baubeginn ist nicht mehr weit!!



Vor Baubeginn ist schriftlich, mündlich oder persönlich vom Bauführer eine Bauplakette bei der Behörde zu beantragen. Für die Ausstellung einer Bauplakette sind folgende Daten notwendig:

- ☺ Geschäftszahl (GZ) = Ifde. Nummer aller eingetragenen Bauvorhaben. Diese befindet sich auf der Ladung/Kundmachung, auf der Verhandlungsschrift, sowie auf dem Bescheid Baubewilligung.
- ☺ Baubeschreibung
- ☺ Bauführer
- ☺ Bauwerber
- ☺ Baubeginn

## **7. Fertigstellung – Benützungsbewilligung**

Nach Erhalt der Benützungsbewilligung oder der Fertigstellungsanzeige werden einmalig Kanal- und Wasserabgaben vorgeschrieben.

- ☺ Fertigstellungsanzeige
- ☺ Bestätigung eines befugten Fachmannes über die ordnungsgemäße Ausführung (Bauführerbescheinigung)
- ☺ Einreichung diverser Nachweise (laut Baubescheid)
- ☺ Überprüfungsprotokoll hinsichtlich Dichtheit des Hausanschlusskanals (Baufirma, Kanaldienst)

## 8. Ergänzungen/ Links/ Hinweise:

Bei einem Bauvorhaben werden Sie vor, während und nach dem Bau von Ihrem Planer unterstützt und steht Ihren Fragen Rede und Antwort. Die Behörde versucht Ihnen jederzeit ein einwandfreies, schnelles und sorgenfreies Bauvorhaben zu ermöglichen und beantwortet für Sie gerne das Vorhaben betreffende noch ausstehende Fragen.

Mit möglichst geringem Aufwand können Sie wertvolles Wissen direkt aus dem Steiermärkischen Baugesetz, sowie dem Landesstraßenverwaltung einholen. Diese nachfolgend stehenden Links bringen Sie umgehend auf die aktuellen Fassungen der oben angeführten steiermärkischen Gesetze:

### **Steiermärkisches Baugesetz:**

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassungwxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>

### **Steiermärkisches Raumordnungsgesetz:**

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069>

### **Steiermärkisches Bautechnikverordnung:**

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20001271>

### **Steiermärkisches Landesstraßenverwaltungsgesetz:**

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000068>



## 9. Häufig gestellte Fragen

### **Ich habe ein Grundstück gekauft, wo kann ich mehr darüber erfahren?**

Das Grundstück Ihrer Wahl ist die Basis für Ihr zukünftiges Zuhause.

Gerne können Sie sich bei uns im Bauamt über Ihr Grundstück (Widmung, Bebauungsdichte, Immissionen, Ortsbilschutzzone usw.) informieren. Auch der zuständige Raumplaner, das Bezirksgericht oder Ihr Notar können Ihnen Auskünfte erteilen.

Empfehlenswert ist es, sich schon vor dem Kauf über das Grundstück zu informieren.

### **Was und Wie darf ich bauen?**

Ein Bauvorhaben hat, neben gestalterischen und technischen Faktoren, auch den baurechtlichen (gesetzlichen) Vorgaben zu entsprechen.

Um etwaige Unklarheiten auszuschließen, bitten wir Sie, bevor Sie das Bauvorhaben komplett fertig planen, für eine erste Besprechung zu uns ins Bauamt zu kommen.

### **Welche Abstände müssen eingehalten werden?**

Gebäude sind generell aneinander zu bauen. Wenn sie nicht aneinandergesetzt werden sollen, müssen die Gebäude- und Grenzabstände eingehalten werden. Für Nebengebäude, oder im Interesse des Ortsbilschutzes können geringere Grenzabstände zugelassen werden, selbige gelten auch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen. Mit Zustimmung des Nachbarn können Nebengebäude (NICHT Hauptgebäude) an die Grundgrenze gebaut werden.

Achtung: Auf den Brandschutz ist zu achten!

Aufgrund des komplexen Themas der Abstände bitten wir Sie, sich von Ihrem Planer oder von einem Bausachverständigen beraten zu lassen.



## Was ist eine Bodenansprache?



Die Bodenansprache ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Gemäß dem Baugesetz muss bei Bauwerken unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer und Niederschlagsgewässer vorgesorgt sein. Auf den Grundwasserstand ist ebenfalls zu achten.

Betreffend Erstellung solcher Unterlagen bitten wir Sie, sich mit Ihrem Planer bzw. Baumeister in Verbindung zu setzen.

## Was muss ich machen, wenn ich einen Zaun errichten will?

Gartenzäune haben viele Funktionen: Abgrenzung des eigenen Grundstückes, Schutz der Privatsphäre usw. Zäune sind darüber hinaus ein wichtiges Detail in der Gesamtgestaltung und prägen das Straßenbild.

Einfriedungen über eine Höhe von 1,5 m und Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von mehr als 0,5 m, jeweils über dem angrenzenden natürlichen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung, jeweils mit den zuvor angeführten Höhen und einer Gesamthöhe von mehr als 2,0 m sind baubewilligungspflichtig im Sinne des § 20 Vorhaben im vereinfachten Verfahren.

Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke (ausgenommen öffentliche Verkehrsflächen) bis zu einer Höhe von 1,5 m sind meldepflichtig. Auch meldepflichtige Bauvorhaben sind der Gemeinde vor ihrer Ausführung schriftlich mitzuteilen.

Falls Sie vorhaben, auf Ihrem Grundstück einen Zaun zu errichten, bitten wir Sie, um etwaige Missverständnisse ausschließen zu können, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

## Wie weit müssen Gartenhütten und/oder Carports vom Nachbarn weg stehen?

Gebäude sind generell aneinander zu bauen, oder es müssen Gebäude-, bzw. Grenzabstände eingehalten werden. Für Nebengebäude oder im Interesse des Ortsbildschutzes können geringere Grenzabstände zugelassen werden, selbige gelten auch nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen. Der Brandschutz ist zu beachten.

Mit der Zustimmung des Nachbarn können Nebengebäude an die Grundgrenze gebaut werden.

Da die Abstandsregelungen sehr komplex sind, bitten wir Sie einen Bausachverständigen, einen profunden Planer oder einen Mitarbeiter des Bauamtes zu fragen.





Die Marktgemeinde Stainz  
wünscht Ihnen viel Erfolg  
bei Ihrem Bauvorhaben!!

