



Bauamtsleiter
BM Ing. Wolfgang Thomann

Bauratgeber

Alles rund ums Bauen – Teil 1

Das Bauen in der Steiermark unterliegt den Regelungen des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. BauG 1995) und des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010). Zuvor gab es ebenfalls Rechtsvorschriften, die durch diese beiden Gesetze ersetzt wurden.

Die Bauvorschriften stammen in der Herkunft noch aus der Zeit der Habsburgermonarchie. Diese frühen Baugesetze wurden spezifisch für die einzelnen Kronländer erlassen und bildeten die Grundlage für die heutigen Landesgesetze. Nach Artikel 15 Abs. 1 B-VG ist die Angelegenheit Ländersache geblieben. Aus diesem Grunde gibt es neun unterschiedliche Bauvorschriften der Länder. Im Jahr 2008 wurden die technischen Bauvorschriften harmonisiert. Die Grundlage dafür sind die OIB-Richtlinien 1 bis 6.



Folgende Bereiche werden durch das Bauamt wahrgenommen:

- **Steiermärkisches Baugesetz** samt technischer Regelwerke
- **Raumordnungsgesetz** samt den Widmungsänderungen
- Regelungen für **spezielle Anlagen** (etwa Brandschutz, Heizungs- und Kaminanlagen, Klimaanlage, Luftwärmepumpen, PV- Anlagen, Aufzüge, etc.)
- **Ortsbildschutz, Hochwasserschutz, Nachbarrechte**
- **Baupolizeiliche Verfahren** wie Beseitigungsauftrag, Baueinstellung, Benützungsunteragung – Straferlässe durch die BH-Graz-Umgebung
- **Feuerpolizeiliche Verfahren** mit den Nebengesetzen – Straferlässe durch die BH-Graz-Umgebung
- **Vermessung:** Teilung und Zusammenlegung von Grundstücken
- **Straßenverkehrsordnung**

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (StROG) werden die einzelnen Grundstücksflächen des gesamten Gemeindegebiets in folgende Kategorien unterteilt:

- Bauland samt Baugebietskategorien wie reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Einkaufszentren, Dorfgebiet, Kurgebiet, Erholungsgebiet, Zweitwohnsitzgebiet
- Verkehrsflächen
- Freiland

Prinzipiell sind im Freiland, mit Ausnahme der Landwirtschaft, die Regelungen für Baumaßnahmen sehr restriktiv formuliert. Dabei regelt das Raumordnungsgesetz die detaillierte Möglichkeit von Neu- Zu- und Umbauten. Fachkenntnisse werden im Bereich der Planung vorausgesetzt.

Im Steiermärkischen Baugesetz (Stmk. BauG) werden folgende Bauverfahren unterschieden:

- **§ 21 BauG – Meldepflichtige Vorhaben**
zB: Nebengebäude bzw. Garagen bis 40 m², Abstellflächen für PKW bis 40 m², PV- Anlagen, Stützmauern bis 0,5 m, Einfriedungen bis 1,5 m, Umbau im Inneren, etc.
Unterlagen: Bauansuchen lt. Homepage, Skizze oder Plan, Fotos etc. – gem. § 21 Abs. 3 BauG
- **§ 20 BauG – Baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren**
zB: Neu- Zu- und Umbauten von Kleinhäusern, Abstellflächen, Garagen, Flugdächer, Feuerungsanlagen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Geländeänderungen, Abbrüche, etc.
Unterlagen durch Fachplaner: Bauansuchen, Baubeschreibung, Bauplatzzeichnung lt. Homepage der Gemeinde, Bauplan, Planer- Bestätigung nach § 33 BauG, Unterschrift der angrenzenden Nachbarn, etc. – gem. § 33 BauG
- **§ 19 BauG – Baubewilligungspflichtige Vorhaben mit Bauverhandlung vor Ort**
zB: Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen, Asphaltierungen, Nutzungsänderungen, Zufahrten, Flugdächer, Feuerungsanlagen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Geländeänderungen, Abbrüche, etc.
Unterlagen durch Fachplaner: Bauansuchen, Baubeschreibung, Bauplatzzeichnung lt. Homepage der Gemeinde, Bauplan, etc. – gem. §§ 22-23 BauG

Grundlegende Schritte und Überlegungen, die beim Bauen zu beachten sind:

Wir empfehlen, vorallem bei komplexen Bauvorhaben, einen Beratungstermin im Gemeindeamt zu vereinbaren.



- Bauwünsche mit Fachmann oder Bauamt besprechen
- Bauplanung und Einreichung herstellen
- Baugenehmigung einholen
- Bauausführung durchführen
- Abschluss und Meldung bei Bauamt der Gemeinde

In gesamten Gemeindegebiet haben wir viele Hochwasser- Überflutungsbereiche, die das Bauen erschweren bzw. unmöglich machen können. Diese Überprüfung der Überflutungsbereiche erfolgt spätestens nach Einreichung bei **ALLEN Bauverfahren** des Baugesetzes (§§ 19-21 BauG, wie Häuser, Zäune, Carports, Asphaltierungen, Luftwärmepumpen, Gartenhütten, Lagerungen, Geländeänderungen, etc.).

Die Behörde hat bei nicht bewilligten bzw. nicht gesetzeskonform errichteten Baumaßnahmen die **Verpflichtung**, baupolizeiliche Maßnahmen zu ergreifen. Diese reichen von Aufforderung zur Änderung, Nachreichung von Unterlagen bis zum Benützungsverbot bzw. Abbruchbescheid.

In den meisten Fällen folgt darauf durch die BH- Graz- Umgebung eine Strafverfügung, welche auch exekutiert werden kann. Diese sehr strengen Maßnahmen werden jedoch nur bei sehr groben Verletzungen des Bau- bzw. Raumordnungsrechts ohne rascher Verbesserungsmaßnahmen des Bauwerbers bzw. Grundeigentümers angewendet.

Fragen & Anliegen?

Das Team unseres Bauamts rund um **Bauamtsleiter BM Ing. Wolfgang THOMANN** steht Ihnen gerne zur Verfügung. Weitere detaillierte Informationen zu allen baurechtlichen Vorschriften und Anforderungen finden Sie auch auf www.deutschfeistritz.gv.at/bauamt/.

Assistenz des Bauamts
**Simone ERTL und
Jana TRIEB**
Liegenschaftsverwaltung
Hansjörg HECHTL

