



*Willkommen in*  
**Stainz**

**dem Erzherzog-Johann-  
& Schilchermarkt**

# HANDBUCH FÜR BAUWERBER



# VORWORT DES BÜRGERMEISTERS



Liebe Stainzerinnen und Stainzer!

Geschätzte Bauwerberinnen und Bauwerber!

Ein herzliches Willkommen an alle Neubürgerinnen und Neubürger unserer Gemeinde. Dieses Handbuch soll Ihnen als Informationsquelle bei allen Fragen rund um die Baurichtlinien dazu dienen, Ihr geplantes Bauvorhaben effizient umzusetzen. Es gibt Ihnen einen detaillierten Überblick über die Abwicklung von Baumaßnahmen, sämtliche Einreichunterlagen und gesetzliche Bauvorschriften, die zu beachten sind.

Erste Ansprechpartner für Fragen oder Unklarheiten bei Neubauvorhaben sowie Vorgehensweisen bei Sanierungen sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung im Bauamt, die Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Stainz hat sich zu einem beliebten Zuzugsgebiet entwickelt. Eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie energieeffizienter Klima- und Umweltschutz sind die Grundlagen für eine funktionierende Gemeinde und steigern die Lebensqualität. In unserer stets wachsenden Marktgemeinde legen wir großen Wert auf den Ausbau von Kinderkrippen und Kindergärten, unsere Schulen, Unternehmen und Betriebe und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Von großer Bedeutung sind die hochwertige medizinische Versorgung, soziale Einrichtungen, ein reges Vereinsleben sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Durch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und das regioMOBIL zum Gemeindetarif wird auch Menschen ohne Auto Mobilität ermöglicht.

Als Bürgermeister ist es mir ein großes Anliegen, dass wir uns gemeinsam an die öffentlichen Richtlinien halten und somit sicherstellen, dass unsere Marktgemeinde Stainz weiterhin – auch für Sie - ein attraktiver und lebenswerter Ort zum Wohlfühlen bleibt.

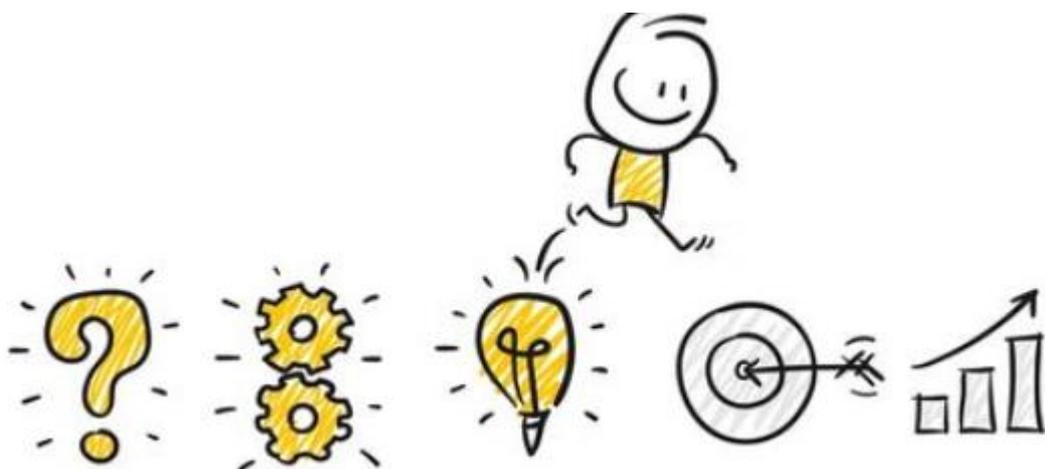
Ihr Bürgermeister

Karl Bohnstingl

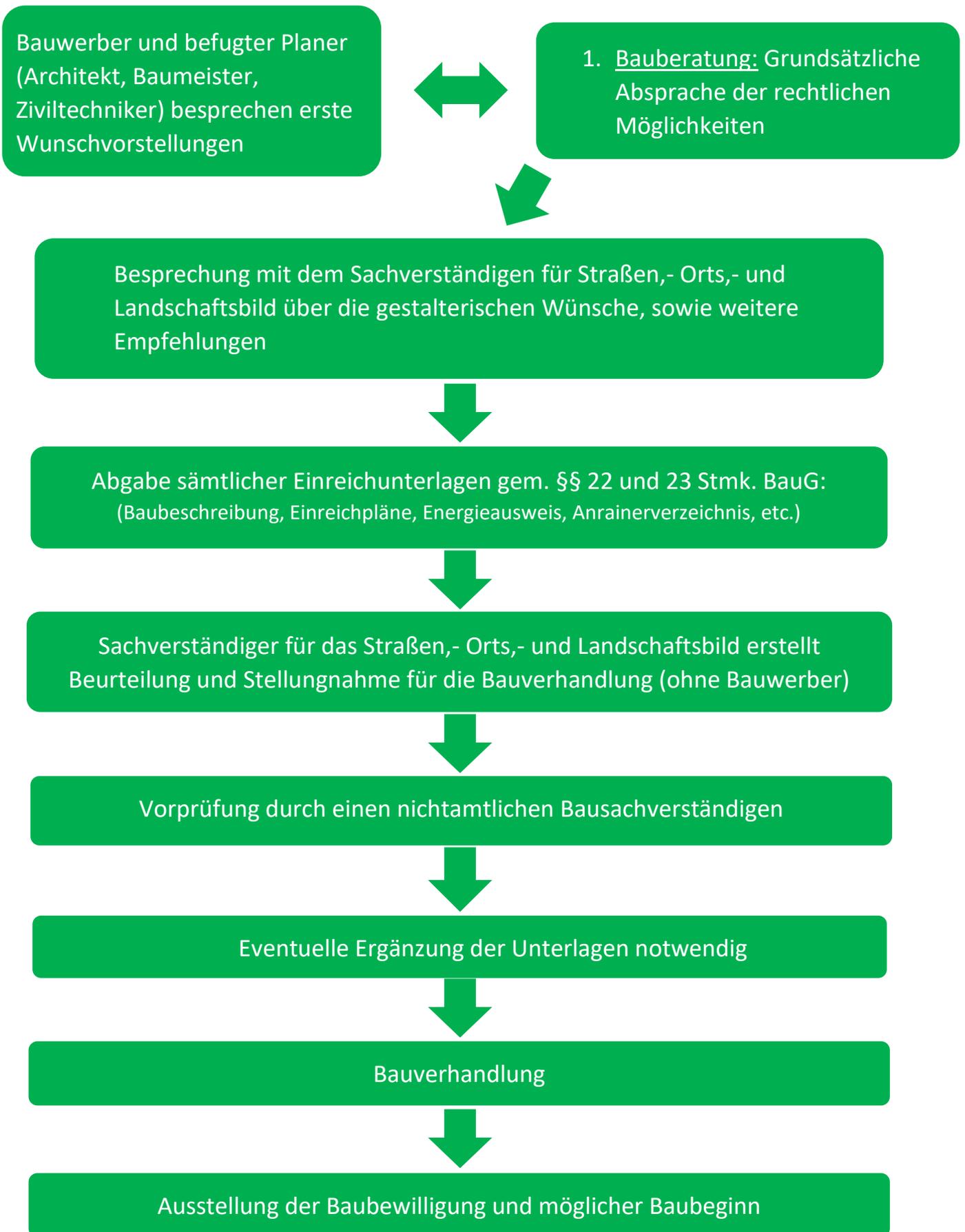


# INHALTSVERZEICHNIS

1. Übersicht zur Abwicklung von Bauvorhaben
2. Erstberatung im Bauamt
3. Bausachverständiger
4. Einreichunterlagen
5. Bauverhandlung & Baubewilligung
6. Fertigstellung – Benützungsbewilligung
7. Allgemeine Informationen im Baurecht
8. Raumordnung
9. Ergänzung/Links/ Hinweise
10. Häufig gestellte Frage



# 1. Übersicht zur Abwicklung von Bauvorhaben



# 1. Bauberatungstermin



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

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** gemeinsam die weitere Vorgehensweise und die Beurteilung zu besprechen.

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.

Dort erhalten Sie Informationen über:

## Raumordnung und Flächenwidmungsplan

- Bebauungsplan
- allfällige Verordnungen des Gemeinderates

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

### Sonstige rechtliche Erfordernisse

- naturschutzrechtliche Erfordernisse
- Zustimmung oder Bewilligung durch Straßenverwaltung
- Grenzabstände



## Unsere Parteienverkehrszeiten sind:

Montag:	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag:	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
	<b>Mittwoch sind keine Amtsstunden</b>
Donnerstag:	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr & 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag:	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

**Innerhalb unserer Amtsstunden stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und beraten Sie!**

## 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:

- Bauansuchen
- Grundbuchsauszug oder Zustimmung des grundbücherlichen Eigentümers
- Anrainerverzeichnis
- Bauplatzeignung
- Einreichplan
- die Berechnung der Bruttogeschoßflächen
- die Berechnung der Bebauungsdichte
- Energieausweis
- Baubeschreibung
- Nachweis über die Verbringung der anfallenden Niederschlagswässer
- Technische Beschreibung
- Geologisches oder hydrologisches Gutachten
- Geotechnisches Gutachten über die Tragfähigkeit des Untergrundes
- Verkehrstechnisches Konzept
- Schalltechnisches Gutachten
- Statischer Nachweis
- Agrartechnische Beschreibung
- Brandschutzkonzept
- Nachweis des rechtmäßigen Bestandes
- Berechnung der Nutzflächen, je Nutzungseinheit und Geschoß



## 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 Umrisse 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 digitalen 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.

**Ihr geplantes Bauvorhaben darf erst ab RECHTSKRAFT des Bescheides begonnen werden!**

Bescheidvorschreibungen:

- Baubewilligung
- Wasseranschluss
- Kanalanschluss
- Bauabgabe



Vorschreibungen sind Rechnungen, welche Ihnen „vorgeschrieben“ werden um Kosten einzuheben.

## **ACHTUNG:**

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

Vor Baubeginn ist **vom Bauführer** eine Bauplaketten bei der Behörde zu beantragen. Für die Ausstellung einer Bauplaketten sind folgende Daten notwendig:

- Bauführer
- Baubeginn
- Firmenstempel

## **7. Fertigstellung – Benützungsbewilligung**

Sobald der Bau des neuen Hauses abgeschlossen ist und es Zeit wäre einzuziehen, muss aber zuerst bei der Baubehörde erster Instanz um Fertigstellung bzw. Benützungsbewilligung angesucht werden. Grundlegend unterscheiden sich diese zwei völlig unterschiedlichen Ansuchen wie folgt:



- Fertigstellungsanzeige** („vereinfachte Variante“) wenn beim Einreichen der Fertigstellungsanzeige alle Unterlagen inkl. der „Bauführerbescheinigung“ gem. § 38 Stmk. BauG vorgelegt werden.
- Ansuchen um Benützungsbewilligung** – kann die Bauführerbescheinigung gem. § 38 Stmk. BauG (z.B.: aufgrund von Konkurs) nicht vorgelegt werden, muss um die Erteilung der Benützungsbewilligung angesucht werden. Die Baubehörde führt dann unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen eine "Endbeschau" vor Ort durch und nach positiven Abschlusses wird die Benützungsbewilligung via Post zugestellt

## 8. Allgemeine Informationen im Baurecht

Im Wesentlichen geht es in erster Linie darum zu verstehen, dass es verschiedene Arten von Verfahren gibt, bei denen man natürlich auch unterschiedliche Unterlagen beilegen muss. Hierbei unterscheiden wir diese drei Verfahrensarten:



- **Bewilligungspflichtige** Bauverfahren gem. § 19 des Steiermärkischen Baugesetzes, welche mit Bauverhandlung geführt werden
- **Bewilligungspflichtige Bauverfahren im vereinfachten Verfahren** gem. §20 des Steiermärkischen Baugesetzes, welche ohne Bauverhandlung geführt werden (Unterschrift der Nachbarn auf den Einreichplänen notwendig)
- **Meldepflichtige Bauverfahren** gem. § 21 des Steiermärkischen Baugesetzes

Zu den oben angeführten Bauverfahren gibt es jeweils eigene Bauansuchen, welche Sie auf der Homepage der Marktgemeinde Stainz unter dem Karteireiter „Bauen und Umwelt“ > „Ihr Bauvorhaben“ > „Formulare Bauvorhaben“ finden können.

## 9. Raumordnung

Die steirische Raumordnung wird vom Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 geregelt.

Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, insbesondere auf Grundlage der Bestandsaufnahme die örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen und der Entwicklung anzupassen.

Die örtliche Raumplanung wird von den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich wahrgenommen. Das Land Steiermark berät, begleitet und überprüft dabei die Planungen der Gemeinden.

### Instrumente der örtlichen Raumplanung:

- Örtliches Entwicklungskonzept
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan

### Örtliches Entwicklungskonzept? Was ist das?

Das örtliche Entwicklungskonzept legt die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden für die nächsten 15 Jahre fest.



Gezielte Entwicklungsplanung auf kommunaler Ebene soll dazu führen, dass man nach einem gründlichen Abwägen von möglichen Zielen und den dazugehörigen Maßnahmen zu einer realistischen - das heißt realisierbaren - Leitlinie für die Entwicklung einer Gemeinde kommt. Im örtlichen Entwicklungskonzept ist jedenfalls der Baulandbedarf für den Sektor Wohnen und, wenn auf der Basis nachvollziehbarer Prognosen sowie der überörtlichen Planungen möglich, auch für die Sektoren Gewerbe, Industrie, Handelseinrichtungen und Tourismus für den Planungszeitraum abzuschätzen.

Wichtigster Bestandteil des örtlichen Entwicklungskonzepts ist der Entwicklungsplan.

Im **Entwicklungsplan** sind festzulegen:

1. die räumlich-funktionelle Gliederung,
2. die Entwicklungsrichtungen und Entwicklungsgrenzen von Baugebieten,
3. eine Prioritätensetzung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung und
4. gegebenenfalls besondere Standorte für Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie, Bereiche mit Nutzungseinschränkungen und deren Pufferzonen, besonders schützenswerte Bereiche (z. B. Ruhezone, Freihaltezone und andere Vorrang- und Eignungszonen), den Ausschluss der Errichtung von Einkaufszentren und Handelsbetrieben und die Herabsetzung der Verkaufsfläche von Einkaufszentren bzw. Flächen für Lebensmittel.

Der Flächenwidmungsplan ist das bekannteste Instrument der örtlichen Raumplanung. Dieser ist grundstücksscharf abgegrenzt. Es erfolgt eine räumliche Gliederung des gesamten Gemeindegebietes in

- Nutzungs- bzw. Baulandarten und -gebiete (Bauland/Kategorien, Freiland, Verkehrsflächen)
- Stand der Erschließung (vollwertig, Aufschließungsgebiet, Sanierungsgebiet) nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit

Allfällige Beschränkungen (z.B. Gefahrenzonen, Flächen, die durch Hochwasser, hohen Grundwasserstand, Vermurung, Steinschlag, Erdbeben oder Lawinen und dergleichen gefährdet sind) müssen im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden.

Die Planungsperiode beträgt 10 Jahre (+2 Jahre für Revision).

## Welche Flächen sind als Bauland geeignet und welche Arten von Bauland gibt es?

Flächen, die als Bauland geeignet sind, sind in Baulandarten und darüber hinaus entsprechend den örtlichen Erfordernissen in Baugebiete eingeteilt.

### Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauland sind:

- Wohnbaulandbedarf/Siedlungsentwicklung (10+2 Jahre)
- Wenn die natürlichen Voraussetzungen gegeben sind (z.B. keine Hochwassergefahr)
- Keine Gesundheitsgefährdung oder unzumutbare Belästigung durch Immissionen
- Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes muss gegeben sein
- Aufschließung entsprechend dem Stand der Technik
- Immissionsbelastung entsprechend Nutzung

### Die Baulandarten sind:

- Vollwertiges Bauland
- Aufschließungsgebiete
- Sanierungsgebiete



Als **vollwertiges Bauland** dürfen Flächen festgelegt werden:

- die eine Aufschließung einschließlich Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung aufweisen oder sich diese im Bau befindet,
- die keiner der beabsichtigten Nutzung widersprechenden Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) unterliegen, wobei einschlägige Normen und Richtlinien heranzuziehen sind, und
- in denen keine Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind.

Als **Aufschließungsgebiete** sind Flächen festzulegen, wenn:

- die Voraussetzungen für ein vollwertiges Bauland nicht gegeben sind und deren Herstellung aber zu erwarten ist
- das öffentliche Interesse (wirtschaftliche und siedlungspolitische Interessen und dergleichen) der Verwendung als Bauland entgegensteht
- die Herstellung der Baulandvoraussetzung über einen Bebauungsplan sicherzustellen ist, oder
- eine Grundumlegung oder Grenzänderung erforderlich ist. In diesem Fall kann zwischen den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarung als verbücherungsfähiger Grundumlegungsplan oder Grenzänderungsplan vorgelegt

werden, wenn nicht die Verfahren durch Umlegung von Grundstücken bzw. Grenzänderungen durchgeführt werden.

Als **Sanierungsgebiete** sind Gebiete festzulegen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel, sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen erforderlich sind. Die Mängel sind anzuführen und eine Frist zur Beseitigung der Mängel ist auf höchstens 15 Jahre festzusetzen (ist verlängerbar, wenn die Beseitigung außerhalb des Wirkungsbereiches der Gemeinde fällt).

Es gibt verschiedene **Baugebiete**, die im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden:

- Reines Wohngebiet – WR
- Allgemeines Wohngebiet – WA
- Kerngebiet – KG
- Gewerbegebiet – GG
- Industriegebiet – I/1
- Industriegebiet – I/2
- Dorfgebiet – DO
- Kurgebiet – KU
- Erholungsgebiet – E
- Ferienwohngebiet – FW
- Beschränkungszone
- Einkaufszentren – E1 oder E2



**Reine Wohngebiete** sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;

**Allgemeine Wohngebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

**Kerngebiete**, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,
- Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind.

Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

**Gewerbegebiete**, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig; davon ausgenommen sind Möbel-, Einrichtungs-, Kraftfahrzeug-, Maschinen-, Baustoffhandelsbetriebe und Gartencenter sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen, wobei nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden kann.

**Industriegebiet 1**, das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch betriebliche Schulungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen (z. B. Technologiezentren), Verwaltungs- und Geschäftsgebäude oder die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, errichtet werden können;

**Industriegebiet 2**, das sind Flächen, die nicht unter Industriegebiet 1 fallen und als Standortvorsorge für die Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft auch für Betriebe und Anlagen bestimmt sind, welche in Abhängigkeit von ihren charakteristischen Nutzungsmerkmalen besondere Standortanforderungen aufweisen, denen in anderen Baugebieten oder in deren Nähe aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes nicht hinreichend entsprochen werden kann.



In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig, ausgenommen

- für den Verkauf von Waren oder deren Einzelteile, die in der betreffenden Betriebsstätte erzeugt oder zu deren Fertigstellung verwendet werden,
- für den Verkauf von Waren, die überwiegend an diesem Betriebsstandort konsumiert werden,
- für den Handel mit Fahrzeugen, Maschinen, Baustoffen sowie Gärtnereien gemäß § 31 Abs. 4 Z 1,
- für Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs. 4 Z 2 und für Messen und Märkte.

**Gebiete für Einkaufszentren 1**, das sind Flächen für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen (§ 31 Abs. 5 Z 1);

**Gebiete für Einkaufszentren 2**, das sind Flächen für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen (§ 31 Abs. 5 Z 2);

**Dorfgebiete**, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

**Kurgebiete**, das sind Flächen, in denen anerkannte Heilvorkommen ortsgebunden genützt werden oder die ortsgebundenen klimatischen Faktoren aufweisen, die die Erhaltung oder Wiedererlangung der Gesundheit fördern;

**Erholungsgebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen;

**Ferienwohngebiete**, das sind Flächen, die für Zweitwohnsitze im Sinn des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes bestimmt sind. Das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den sonstigen Wohnsitzen im Gemeindegebiet soll nicht den Faktor 0,5 unterschreiten und darf nicht den Faktor 1 überschreiten. Die Errichtung von Apartmenthäuser ist nur in Ferienwohngebieten zulässig.

## **Was ist ein Bebauungsplan und wofür ist dieser gut?**

Als weiteres Instrument der örtlichen Raumplanung sind im Anschluss an den Flächenwidmungsplan für Teile des Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) Bebauungspläne aufzustellen.

Sie haben die näheren für eine geordnete Bebauung erforderlichen Einzelheiten, wie Bauungsweise, Fluchtlinien, zulässige Gebäudehöhe u.a.m. zu enthalten. Im Sinne der Bebauungsplanung gibt es eine Zweiteilung des Baulandes:

- Gebiete, für die ein Bebauungsplan erforderlich ist;
- Gebiete, für die ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

## 10. 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 den nachfolgend-stehenden Links einholen:



### **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>

## 11. 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.

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.

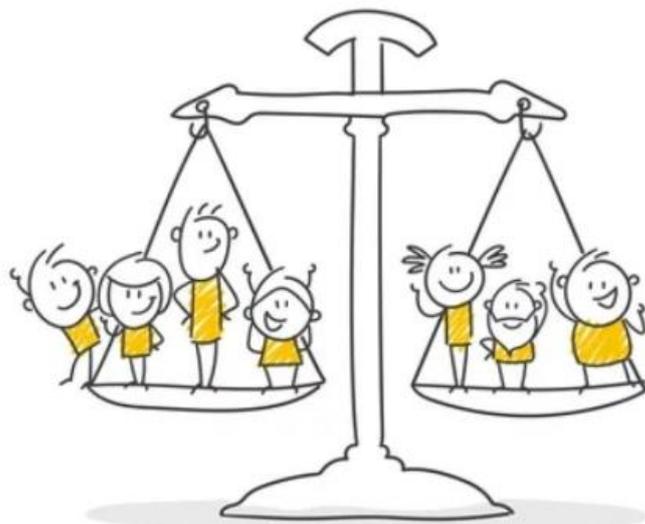
Um etwaige Unklarheiten auszuschließen, bitten wir Sie, bevor Sie das Bauvorhaben komplett fertig planen, für eine erste Besprechung zu uns ins Bauamt zu kommen.

### **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 Niederschlagswässer 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, dies gilt auch gegenüber nicht 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!**

