



NÜTZLICHE SCHRITTE FÜR BAUWERBER/INNEN

Diese Empfehlungen geben einen Überblick über bewährte Vorgehensweisen, um ein Bauvorhaben effizient und kostengünstig zu realisieren. Sie zeigt die wesentlichen Schritte auf und bieten Bauwerbern eine fundierte Orientierung, damit ihr Bauprojekt erfolgreich wird und nicht zur Kostenfalle!

Empfohlene Herangehensweise:

Erste Schritte:

1. Persönliche Bedarfserhebung (Familienplanung?!) der ‚must haves‘ und der ‚goodies‘
2. Festlegung der finanziellen Möglichkeiten – worst case berücksichtigen.
3. Grundsatzentscheidungen über Sanierung, Neubau oder Miteigentum - abhängig von persönlichen Verhältnissen/Umständen.
4. Wahl des Ortes des Lebensmittelpunktes – persönliche Faktoren und Wertsicherung.

Nächste Schritte:

1. Wahl des Planers mit Abgrenzung der dabei anfallenden Kosten für die Planung und die eventuelle Bauabwicklung.
2. Konkretisierung der Planungswünsche unter Berücksichtigung der **finanziellen Möglichkeiten** – Förderungen unberücksichtigt lassen.
3. Vorentwurf **mit Bedacht auf Nachhaltigkeit, Wiederverwertbarkeit, Wertbeständigkeit und den örtlich verfügbaren Ressourcen.**
4. Hintanstellen unnötiger baulicher Maßnahmen – Ressourcenvergeudung an Wertstoffen und monetärer Mittel.
5. Mit dem Vorentwurf eine erste vorsichtige (pessimistische) Kostenschätzung.
6. Herstellungskosten (bis zum Einzug mit Außenanlage ohne Möblierung) derzeit von € 3.000.- bis € 4.000.- pro Quadratmeter Nettonutzfläche.
7. Mit dieser Kostenschätzung eine Abschätzung der Finanzierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des jeweiligen Zinsniveaus und den damit verbundenen Laufzeiten der Finanzierung.



8. **Wichtig:** Auftrag an den Planer die rechtlichen Parameter (Baugesetz, Raumordnungsgesetz, Wasserrecht, Denkmalschutz, etc.) mit den jeweilig zuständigen Behörden direkt abklären – Schutz vor unliebsamen Überraschungen.

Umsetzung:

1. Einreichplanung mit Bedacht auf Vermeidung von baulicher Überhitzung des Gebäudes, Lärm- und Sichtschutz im verbauten Gebiet.
2. Bewilligung der baulichen Anlagen. Anmerkung: Die Bewilligung erlischt automatisch nach 5 Jahren ab Rechtskraft der Bewilligung bei Nichtumsetzung.
3. **Finanzierung** – Verzinsung mit Fixzinsen oder Variabel – Laufzeiten.
4. Kostenermittlung unter Berücksichtigung von ökologischen Standpunkten und Wertbeständigkeit, sowie auch etwaiger Entsorgungskosten im Falle einer neuerlichen Sanierung – Sanierungszyklus bei Gebäuden statistisch alle 30 bis 40 Jahre.
5. Festlegung des Heizungs- und Kühlungssystems. Mit dieser Festlegung des Heiz- und Kühlbedarfes ergeben sich automatisch die notwendigen, bzw. sinnvollen Dämmungsmaßnahmen.
6. Warum Solarthermie? Kombination mit ausgewähltem Heizungssystem prüfen! Kombinierte Warmwasserbereitung und Heizung – Reduzierungsnutzen von Warmwasserbedarf und Heizbedarf
7. PV-Anlage mit Speichermedium für die Stromerzeugung. Ohne Speichermedium ungenützte Ressourcen / Amortisation vs. Einspeisetarif!
8. Wasserversorgung, Nutzwasserzisternen, eventuelle Nutzung von Bestandsbrunnen.
Wasserprüfung bei Fertigstellung!
9. Planung von natürlichen Beschattungen/Bäumen und Lebensräumen unter Berücksichtigung kleinräumiger Biodiversität.
10. Terminplanung mit Zeitabläufen bis zur Fertigstellung (Bezug) – **Zeit ist Geld!**
11. Bei Alleinlagen von Gehöften über Insellösungen bei Strom- und/oder Wasserversorgung nachdenken.
12. Nochmaliges Überarbeiten der **Kostenstrukturen** und Festlegung von monetären Reserven bei Neubauten von 10% und bei Sanierungen von 20%.
13. Für die bauliche Umsetzung überlegen, ob eine externe professionelle Bauablauf- und Kostenkontrolle zweckmäßig ist!



LEITFADEN FÜR BAUWERBER/INNEN

Dieser Leitfaden soll jedem zukünftigen Bauwerber / jeder zukünftigen Bauwerberin einen Überblick verschaffen, welche Schritte für ein ordnungsgemäßes und reibungsloses **Bauverfahren (vom Ansuchen bis zur Benützung)** von großer Bedeutung sind.

Ein Bauprojekt beginnt mit der Bauberatung im Gemeindeamt

Jedes Bauprojekt soll mit einer Erstberatung durch die Bauabteilung im Gemeindeamt gestartet werden. Der Bauplatz ist durch seine Lage im jeweiligen Landschafts- und Siedlungsraum, die Besonnung, das natürliche Gelände und die Merkmale der unmittelbaren Umgebung charakterisiert.

Abgesehen von den Gegebenheiten vor Ort müssen aber auch die Vorgaben des Gemeindeamtes berücksichtigt werden, da für jedes Grundstück örtliche, eventuell auch überörtliche Planungsvorgaben bestehen. Die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes, ein etwaiger Bebauungsplan sowie die Rahmenbedingungen durch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

Weiters kann die Bauabteilung im Gemeindeamt Auskunft darüber geben, ob Gefährdungen oder Beeinträchtigungen für den gewählten Bauplatz bestehen. Diese Rahmenbedingungen können durch eine Bauberatung mit der Bauabteilung im Gemeindeamt abgeklärt werden. Die Bauabteilung informiert und legt gemeinsam mit den Konsenswerber*innen die weitere Vorgehensweise fest.



ANSPRECHPERSONEN IN IHRER GEMEINDE



Marktgemeinde Schwarzaual

Maggau 34
8421 Schwarzaual
gde@schwarzaual.gv.at

Di. von 08:00-12:00
Do. von 08:00-12:00 und 14:00-18:00



Roswitha Amtmann

Telefon: 03184/2208-240

E-Mail:

roswitha.amtmann@schwarzaual.gv.at

Aufgabengebiet:

Bau- & Grundstücksangelegenheiten,
Vermessungswesen



Lena Puntigam

Telefon: 03184/2208-260

E-Mail: lena.puntigam@schwarzaual.gv.at

Aufgabengebiet:

Bau- & Grundstücksangelegenheiten,
Vermessungswesen, Flächenwidmungsplan,
Leerstand- & Zweitwohnsitzabgabe, Wahlen



Gabersdorf

Gabersdorf 93
8424 Gabersdorf
gde@gabersdorf.gv.at

Mo. von 08:00-12:00 und 13:00-17:00
Mi. und Fr. von 08:00-12:00
Do. von 07:00-18:00



Thomas Scheucher

Telefon: 03452/8242010

E-Mail: ts@gabersdorf.gv.at

Aufgabengebiet:

Amtsleitung, Bauamt, Standesamt



Marktgemeinde Schwarzaual

BAUSPRECHTAGE:

Alle 3 Wochen Mittwoch Vormittag



Gabersdorf

BAUSPRECHTAGE:

Nach Terminvereinbarung



© Canva / Kürschner

BAUBERATUNG (Planungsphase)

Wenn alle Vorfragen geklärt sind, wird in der Regel der/die beauftragte Planverfasser/in (Architekt, Baumeister, etc.) einen Planentwurf erstellen. Wir empfehlen jedem/jeder Bauwerber/in oder jedem/jeder Planverfasser/in sich für eine **kostenlose Bauberatung im Bauamt** anzumelden. Zu dieser Bauberatung wird ein Bausachverständiger eingeladen, um das geplante Bauvorhaben aus bautechnischer Sicht vorab zu prüfen. Dies stellt eine Empfehlung dar und keine Verpflichtung. Aus Erfahrung kann festgehalten werden, dass der Verfahrensablauf bei jenen Bauvorhaben, die vorab geprüft wurden, wesentlich beschleunigt werden kann.

„Erfolgreiches Bauen beginnt mit kluger Planung
– wer Risiken vermeidet, baut für die Zukunft.“





BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Meldung an die Gemeinde (A4-Formular)

**ACHTUNG nur bei
bereits bewilligten
Anlagen**

Eine **Mitteilung** nach § 21 Steiermärkisches Baugesetz (meldepflichtige Bauvorhaben) muss durch die Bauherren: innen bei folgenden Änderungen am Gebäude / Grundstück bei der Gemeinde eingebracht werden:

- ✓ Kleinere bauliche Veränderungen/Zubauten
- ✓ Errichtung einer thermischen Solaranlage
- ✓ Errichtung einer PV-Anlage **ACHTUNG: PV- Anlage + thermische Solaranlage BIS 400m² Bruttofläche**

o.a. Pkt. ist ein Auszug aus dem §21 und häufige Anfragen bei Gemeinde – siehe Anhang

Bauansuchen im vereinfachten Verfahren

Ein Bauansuchen im vereinfachten Verfahren nach § 20 Steiermärkisches Baugesetz muss durch die Bauherren: innen bei folgenden Änderungen am Gebäude / Grundstück bei der Gemeinde eingebracht werden:

- ✓ Neu- Zu- oder Umbauten
- ✓ Kesseltausch
(Pellets / Kombi-Heizzentrale / etc.) mit einer Nennleistung **über** 8 kW bis 400 kW
- ✓ Einbau einer Wärmepumpe  **Achtung: Anrainerverzeichnis mit Unterschriften 6m-Umkreis**
- ✓ Errichtung einer thermischen Solaranlage
- ✓ Errichtung einer PV-Anlage **ACHTUNG: PV- Anlage + thermische Solaranlage ÜBER 400m² Bruttofläche**

o.a. Pkt. ist ein Auszug aus dem §20 und häufige Anfragen bei Gemeinde – siehe Anhang



Baubewilligungs- pflichtige Vorhaben

Ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben nach § 19
Steiermärkisches Baugesetz:



Einbau einer Wärmepumpe 
OHNE Anrainerverzeichnis **mit** Unterschriften 6m-
Umkreis



Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen
sowie größere Renovierungen



Nutzungsänderungen im Bereich Brandschutz,
Hygiene, Sicherheit von baulichen Anlagen oder die
Nachbarrechte berühren sowie Bestimmungen des
Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, des
Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes

*o.a. Pkt. ist ein Auszug aus dem §19 und häufige Anfragen bei Gemeinde
– siehe Anhang*

Das Bauvorhaben

Ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben nach § 22 und §23
Steiermärkisches Baugesetz



Bauherren: innen benötigen folgende Einreichunterlagen für ihr Bauvorhaben:

- Bauansuchen
- Eigentumsnachweis, nicht älter als 6 Wochen
- Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer ist
- gegebenenfalls die Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung
- Nachweis, dass das Grundstück aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes liegt
- Der urkundliche Nachweis hinsichtlich der Übereinstimmung der in den Projektunterlagen dargestellten Grenzen mit den zivilrechtlich anerkannten Grenzen bei Neu- und Zubauten, sofern der Bauplatz nicht im Grenzkataster eingetragen



- Grundstücksverzeichnis jener Grundstücke, die bis zu 30 m vom Bauplatzgrenzen entfernt liegen
- Bauplatzeignung
- Projektunterlagen (Einreichplan und Baubeschreibung)

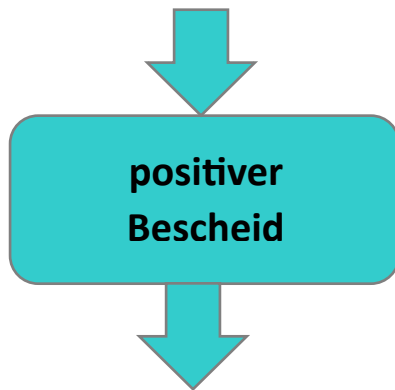
Die **Einreichunterlagen** sind von einem befugten Planverfasser (Architekt, Baumeister, etc.) zu erstellen und firmenmäßig zu unterfertigen.

Des Weiteren sind das Bauansuchen, die Bauplatzeignung und die Projektunterlagen vom Bauwerber und Grundeigentümer **zu unterfertigen**.

**Tipp: Vollständige und ordnungsgemäße
Einreichunterlagen sichern dem Bauwerber/der
Bauwerberin ein schnelles und kostengünstiges**



Die Bauverhandlung



Baubewilligungsbescheid

Die Bauverhandlung kann als „Kern“ des **Baubewilligungsverfahrens** bezeichnet werden. Sie dient nicht nur dazu, das Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den von der Baubehörde wahrzunehmenden Vorschriften – unter Beiziehung der erforderlichen **Sachverständigen** – zu prüfen, sondern hier wird auch den **Nachbarn und sonstigen Parteien oder Beteiligten** die Möglichkeit geboten, zu dem Bauvorhaben Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Bauverhandlung findet immer ein **Ortsaugenschein** statt. Das Ergebnis der Bauverhandlung wird in einer Niederschrift festgehalten.

Liegen die **Voraussetzungen** für die Baubewilligung vor, ergeht seitens der Baubehörde eine bescheidmäßige Erledigung. Der Bauwerber / Die Bauwerberin bekommt mit dem **Baubescheid** auch eine Ausfertigung der genehmigten Projektunterlagen zugestellt. Die Bewilligung gilt, **vom Tag der Rechtskraftwerdung des Bescheides, für 5 Jahre. Wird nicht innerhalb von 5 Jahren mit der Ausführung begonnen, erlischt die Bewilligung.** Danach muss neuerlich um die Baubewilligung angesucht werden.

Mit dem Baubescheid werden auch die **Kosten** für die Bewilligung vorgeschrieben. Die sogenannten „**Verfahrenskosten**“ bestehen aus Kommissionsgebühren, Sachverständigengebühren, Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben. Die Verfahrenskosten können von Verfahren zu Verfahren unterschiedlich sein.

Tipp: Nehmen Sie sich genug Zeit für die Planungsphase, denn gravierende Abweichungen von der Bewilligung bzw. den genehmigten Plänen oder eine Änderung der Nutzung sind nicht erlaubt bzw. sind diese einer neuerlichen Bewilligung zu unterziehen. Dies stellt zum einen eine Verzögerung der Bauarbeiten und zum anderen einen erheblichen Kostenaufwand (Planänderung und neuerliche Bewilligung) dar.



Bauführen / Bauplakette (§34 – **VOR BAUBEGINN**)

Der Bauherr / Die Bauherrin hat zur Durchführung von Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen (ausgenommen Nebengebäude), größeren Renovierungen, Garagen und bei Gesamtbauvorhaben einen **gesetzlich berechtigten Bauführer** heranzuziehen. Dieser hat den **Baustart** bekannt zu geben und die **Übernahme der Bauführung** durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu bestätigen. Dem Bauführer wird von der **Baubehörde eine Bauplakette** mit einem roten Ring ausgestellt. **Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.**

Überprüfung der Baudurchführung/Roh- baubeschau

Der Bauherr / Die Bauherrin hat der Baubehörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen, hat die Behörde eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherren / der Bauherrin durchzuführen.

TIPP:

Sprechen Sie bereits bei der Beauftragung, zumindest vor Beginn der Bauarbeiten, mit Ihrem Bauführer über die Übernahme der Bauführung (**Bauplakette**) und die Rohbauanzeige. Im Regelfall erledigt der Bauführer die Anzeige der **Fertigstellung des Rohbaues inkl. der Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung.**

Fertigstellungsanzeige/ Benützungsbewilligung

Der Bauherr / Die Bauherrin hat der Baubehörde, bei Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen (ausgenommen Nebengebäude), größeren Renovierungen, Garagen und bei Gesamtbauvorhaben, die Vollendung der Bauvorhaben anzuzeigen.

Langt eine vollständige Fertigstellungsanzeige ein und wurden die erforderlichen Bescheinigungen von gesetzlich befugten Personen bzw. Unternehmen ausgestellt, wird von der Baubehörde die positive Erledigung erstattet. **Für die „positive Enderledigung“ fallen Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben an.**



Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung

Benötigte Unterlagen:

- ✓ eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers, eines Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen
- ✓ Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten
- ✓ Prüfbescheinigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Errichtung und Mängelfreiheit der elektrischen Anlagen
- ✓ gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen
- ✓ bei Neu- und Zubauten von Gebäuden einen von einem befugten Vermesser erstellten Vermessungsplan über die genaue Lage §38 2a der baulichen Anlage. Diese Vorlage entfällt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum errichteten baulichen Anlagen zu übernehmen

LIEGT KEINE FÜHRERBESCHEINIGUNG VOR:

Wird im Rahmen der „**Endschau/Endkommission**“ festgestellt, dass das vollendete Bauvorhaben der **Bewilligung** entspricht, ergeht seitens der Baubehörde ein **Benützungsbewilligungsbescheid**. In diesem Fall können, wen erforderlich, auch Auflagen vorgeschrieben werden. Die bauliche Anlage darf erst nach Rechtskraft des Bescheides benützt werden. **Im Benützungsbewilligungsverfahren fallen neben den Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben auch Kommissionsgebühren und Sachverständigengebühren an.**

Hinweis:

Die **Benützung** einer baulichen Anlage, z.B. ein Wohnhaus, **ohne** Fertigstellungsanzeige oder Benützungsbewilligung ist gesetzlich **nicht zulässig**. Daher ergeht die Empfehlung, sich rechtzeitig um die erforderlichen Bescheinigungen zu kümmern und die behördlichen Schritte zu tätigen.



ANHANG

Kurztitel	§/Artikel/Anlage	Inkrafttretensdatum
Steiermärkisches Baugesetz	§ 19	15.07.2023

Baubewilligungspflichtige Vorhaben

Folgende Vorhaben sind baubewilligungspflichtig, sofern sich aus den §§ 20 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen (§ 4 Z 34a);
2. Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können;
3. die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder, Garagen und der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten;
4. Feuerungsanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe von mehr als 400 kW Nennwärmeleistung einschließlich von damit allenfalls verbundenen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen sowie deren Brennstofflagerungen;
5. Photovoltaikanlagen mit einer installierten elektrischen Engpassleistung von mehr als 500 kWp und solarthermische Anlagen mit einer Brutto-Fläche von insgesamt mehr als 3 000 m²;
6. Lagerung von Treib- und Kraftstoffen sowie sonstigen brennbaren Flüssigkeiten mit einer Lagermenge über 60 l sowie die Lagerung von Heizöl mit einer Lagermenge über 300 l, sofern die Lagerung nicht in einer der Gewerbeordnung oder dem Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen unterliegenden Anlage vorgenommen wird;
7. die ortsfeste Aufstellung von Motoren, Maschinen, Apparaten oder Ähnlichem, wenn hiedurch die Festigkeit oder der Brandschutz von Bauten beeinflusst oder eine Gefährdung herbeigeführt werden könnte und die Aufstellung nicht in einer der Gewerbeordnung oder dem Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen unterliegenden Anlage vorgenommen wird;
8. Projekte gemäß § 22 Abs. 6.



Kurztitel

Steiermärkisches Baugesetz

§/Artikel/Anlage

§ 20

Inkrafttretensdatum

15.07.2023

Baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren

Für folgende baubewilligungspflichtige Vorhaben gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 33, soweit sich aus §§ 19 und 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern;
2. die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von
 - a) Abstellflächen oder
 - b) Garagen, auch wenn sie als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden für Krafträder oder Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3 500 kg und bis zu einer Gesamtfläche von 250 m² und der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten;
 - c) Schutzdächern (Flugdächern) mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40 m², auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden;
 - d) Nebengebäuden;
 - e) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (Tafeln, Schaukästen, sonstige Vorrichtungen und Gegenstände, an denen Werbungen und Ankündigungen angebracht werden können, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise);
 - f) Umspann- und Kabelstationen, soweit es sich um Gebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 40 m² handelt;
 - g) Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m oder Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von mehr als 0,5 m, jeweils über dem angrenzenden natürlichen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung, wenn entweder die Stützmauer oder die aufgesetzte Einfriedung die zuvor angeführte Höhe übersteigt;
 - h) Feuerungsanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe von über 8 kW bis 400 kW Nennwärmeleistung einschließlich von damit allenfalls verbundenen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen sowie deren Brennstofflagerungen;
 - i) sichtbaren Antennen- und Funkanlagentragsmasten;
 - j) baulichen Anlagen für Reitparcours oder Hundeabrichteplätze;
 - k) Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen mit einer Höhe von mehr als 3,50 m oder einer Brutto-Fläche von insgesamt mehr als 400 m²;
3. Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen, sofern die Geländeänderungen im Freiland Auswirkungen gemäß § 88 im Bauland verursachen könnten;
4. die ortsfeste Aufstellung von Motoren, Maschinen, Apparaten oder Ähnlichem, wenn hierdurch die Festigkeit oder der Brandschutz von Bauten beeinflusst oder eine Gefährdung herbeigeführt werden könnte und die Aufstellung nicht in einer der Gewerbeordnung oder dem Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen unterliegenden Anlage vorgenommen wird, und der für die jeweilige Widmung nach dem Flächenwidmungsplan festgelegte zulässige Planungsbasispegel an der relevanten Grundgrenze eingehalten wird;
5. die Durchführung von größeren Renovierungen (§ 4 Z 34a) bei bestehenden Kleinhäusern;
6. der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude;
7. die länger als drei Tage dauernde Aufstellung von Fahrzeugen und anderen transportablen Einrichtungen, die zum Aufenthalt oder Nächtigen von Personen geeignet sind, wie insbesondere Wohnwagen, Mobilheime und Wohncontainer, außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen, Abstellflächen, Garagen oder außerhalb von nach § 33 Abs. 3 Z 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 als Sondernutzung festgelegten Campingplätzen.



Kurztitel

Steiermärkisches Baugesetz

§/Artikel/Anlage

§ 21

Inkrafttretensdatum

15.07.2023

Meldepflichtige Vorhaben

- (1) Zu den meldepflichtigen Vorhaben gehört die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von:
1. Nebengebäuden (mit Ausnahme von Garagen), Fütterungseinrichtungen bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 40 m², landesüblichen Zäunen, Folientunnel, Hagelnetzanlagen, Flachsilos, Beregnungsanlagen u. dgl., jeweils nur im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft, sofern keine Nachbarrechte im Sinn des § 26 Abs. 1 Z 1 und 2 berührt werden;
 2. kleineren baulichen Anlagen, wie insbesondere
 - a) für die Verwertung (Kompostierung) von biogenem Abfall im Sinne des Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetzes; wie insbesondere Kleinkompostieranlagen für Gebäude mit nicht mehr als sechs Wohnungen;
 - b) Abstellflächen für Krafträder oder Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3 500 kg bis zu einer Gesamtfläche von 40 m² und den dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten, Fahrradabstellanlagen sowie Schutzdächer (Flugdächer) mit einer überdeckten Fläche von insgesamt höchstens 40 m², auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden, samt allfälligen seitlichen Umschließungen, die keine Gebäudeeigenschaft (§ 4 Z 29) bewirken;
 - c) Skulpturen und Zierbrunnenanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m inklusive Sockel, kleineren sakralen Bauten sowie Gipfelkreuzen;
 - d) Wasserbecken bis zu insgesamt 100 m³ Rauminhalt, Saisonspeichern für solare Raumheizung und Brunnenanlagen sowie Anlagen zur Sammlung von Meteorwasser (Zisternen);
 - e) luftgetragenen Überdachungen bis zu insgesamt 100 m² Grundfläche;
 - f) Pergolen bis zu einer bebauten Fläche von 40 m², Klapotetzen, Maibäumen, Fahnen- und Teppichstangen, Jagdsitzen sowie Kinderspielgeräten;
 - g) Nebengebäude im Bauland bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 40 m²;
 - h) Gewächshäusern bis zu 3,0 m Firsthöhe und bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 40 m²;
 - i) Parabolanlagen sowie Hausantennenempfangsanlagen im Privatbereich; Mikrozellen zur Versorgung von Gelände Flächen mit einem Durchmesser von 100 m bis 1 km und Picozellen für Mobilfunkanlagen zur Versorgung von Gelände Flächen mit einem Durchmesser bis 100 m, samt Trag- und Befestigungseinrichtungen;
 - j) Telefonzellen und Wartehäuschen für öffentliche Verkehrsmittel;
 - k) Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von nicht mehr als 0,5 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände einschließlich der damit im unmittelbar angrenzenden Bereich erforderlichen geringfügigen Geländeanpassung;
 - l) Loggiaverglasungen einschließlich der erforderlichen Rahmenkonstruktion;
 - m) Garten- und Gerätehütten samt Erdlager bei zusammengefassten Kleingartenanlagen gemäß § 33 Abs. 5 Z. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, für die ein Gesamtkonzept erstellt wurde, in Übereinstimmung mit den darin festgelegten Vorgaben jeweils bis zu einer Gesamtfläche von maximal 40 m² je Nutzungseinheit;
 - n) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m jeweils über dem angrenzenden natürlichen Gelände;
 - o) Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen bis zu einer Brutto-Fläche von insgesamt nicht mehr als 400 m²; dabei dürfen Anlagen und ihre Teile eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten;
 - p) Umspann- und Kabelstationen, soweit es sich um Gebäude mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 40 m² handelt;



3. kleineren baulichen Anlagen und kleineren Zubauten, jeweils im Bauland, soweit sie mit den in Z. 2 angeführten Anlagen und Einrichtungen hinsichtlich Größe, Verwendungszweck und Auswirkungen auf die Nachbarn vergleichbar sind;
4. Baustelleneinrichtungen, einschließlich der zum vorübergehenden Aufenthalt dienenden Unterstände sowie die Aufstellung von Werbetafeln der bauausführenden Firmen sowie von Förderstellen, für die Dauer der jeweiligen Baudurchführung, längstens jedoch bis zwei Wochen nach der Baufertigstellung;
- 4a. die Verwendung von Gerüsten und Netzen zu Werbezwecken für die Dauer der Fassadenherstellung und -sanierung bis spätestens zwei Wochen nach der Fertigstellung dieser Maßnahmen;
5. Feuerungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe bis zu einer Nennwärmeleistung von 8,0 kW, sofern Nachweise über das ordnungsgemäße Inverkehrbringen im Sinne des Steiermärkischen Heizungs- und Klimaanlagengesetzes 2021 vorliegen;
6. Gasanlagen, die keiner Bewilligungspflicht nach dem Steiermärkischen Gasgesetz unterliegen, Feuerungsanlagen jedoch nur dann, wenn Nachweise über das ordnungsgemäße Inverkehrbringen im Sinne des Steiermärkischen Heizungs- und Klimaanlagengesetzes 2021 vorliegen;
7. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung, für die Wahl des Bundespräsidenten oder für Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen, innerhalb von sechs Wochen vor dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens bis spätestens zwei Wochen danach;
8. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, die an bestehenden baulichen Anlagen angebracht werden und eine Gesamtfläche von insgesamt höchstens 2,0 m² aufweisen, sofern keine Verordnung nach § 11a Abs. 2 besteht;
9. bauliche Anlagen für Paketservicesysteme mit Rauminhalten über 1,0 m³.

(2) Meldepflichtig sind überdies:

1. die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Garagen für Krafträder oder Kraftfahrzeuge mit einem höchsten zulässigen Gesamtgewicht von je 3 500 kg bis zu einer bebauten Fläche von insgesamt 40 m², auch wenn sie als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden, und der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten;
2. die ortsfeste Aufstellung von Motoren, Maschinen, Apparaten oder Ähnlichem im Inneren eines geschlossenen Gebäudes mit einem Schallleistungspegel von maximal 80 dB sowie die stationäre Aufstellung von Batterieanlagen mit einem Energieinhalt von höchstens 20 kWh bei Einhaltung dieser Anforderungen;
3. die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Hauskanalanlagen und Sammelgruben;
4. der Einbau von Treppenliften;
5. der Umbau einer baulichen Anlage oder Wohnung, der keine Änderung der äußeren Gestaltung bewirkt, sowie Änderungen der räumlichen Nutzungsaufteilung einer bestehenden Wohnung;
6. die Lagerung von Treibstoffen bis 500 l in zulässigen Lagersystemen durch anerkannte Einsatzorganisationen;
7. die Lagerung von Heizöl bis 300 l;
8. der Abbruch aller nicht unter § 20 Z 6 fallenden baulichen Anlagen;
9. die wärmetechnischen Optimierungen der Gebäudehülle bei bestehenden Gebäuden, sofern es sich nicht um größere Renovierungen handelt, sowie die geringfügigen Änderungen in Größe, Form und Situierung beim Austausch von Fenstern oder die Fassadenfärbelungen;



10. der Austausch einer bestehenden Feuerungsanlage durch eine Feuerungsanlage für feste oder flüssige Brennstoffe mit einer Nennheizleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn damit keine baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen verbunden sind, sofern der Nachweis über das ordnungsgemäße Inverkehrbringen im Sinn des Steiermärkischen Heizungs- und Klimaanlagengesetzes 2021 vorliegt;
 11. Umbauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes bei landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben zur Umsetzung von rechtlichen oder förderrechtlichen Vorgaben zum Tierwohl, sofern damit weder eine Erhöhung der Tierzahl noch eine Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarn verbunden ist.
- (3) Meldepflichtige Vorhaben sind vor ihrer Ausführung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat zu enthalten:
1.
 - die Grundstücksnummer,
 - die Lage am Grundstück,
 - eine kurze Beschreibung des Vorhabens;
 2. bei meldepflichtigen Vorhaben gemäß Abs. 2 Z 1 und 3 zusätzlich
 - eine planliche Darstellung (Lageplan im Maßstab 1:1 000),
 - erforderliche Grundrisse und Schnitte im Maßstab 1:100,
 - eine Bestätigung eines befugten Planverfassers über die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen;
 3. bei meldepflichtigen Vorhaben gemäß Abs. 2 Z 2 zusätzlich zu Z 1 den Nachweis über die Einhaltung des Schalleistungspegels durch das technische Datenblatt und bei stationären Batterieanlagen auch den Nachweis des Energieinhalts.
- Nach Fertigstellung des Vorhabens nach Abs. 2 Z 3 ist der Gemeinde eine Dichtheitsbescheinigung über die Erprobung und Funktionsfähigkeit der Hauskanalanlagen und Sammelgruben eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers vorzulegen.
- (4) Durch meldepflichtige Vorhaben dürfen Bau- und Raumordnungsvorschriften, wie insbesondere festgelegte Bauflucht-, Baugrenz- und Straßenfluchtlinien, sowie die Vorschriften über Abstände nicht verletzt werden.

HINWEIS

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen sind:

Steiermärkisches Baugesetz 1995 idgF

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF

Es können auch weitere rechtliche Grundlagen für Ihr Bauvorhaben zutreffen. Dies kann jedoch von Bauvorhaben zu Bauvorhaben unterschiedlich sein.

Dieser Leitfaden gilt als Unterstützung im Planungsprozess.

Es gelten alle baugesetzlichen Anforderungen der Steiermark in aktueller Fassung, sowie der aktuelle Stand der Technik.

Bauen in unserer Gemeinde – Ein Planungsleitfaden (Stand: Februar 2025)