



Bauamtsleiter  
BM Ing. Wolfgang Thomann

# Bauratgeber

## Alles rund ums Bauen

Aufbauend auf dem Fachartikel der März- Ausgabe (Teil 1) möchten wir näher auf das Steiermärkische Baugesetzes (Stmk. BauG 1995) und des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG 2010) bzw. das Bauverfahren eingehen. Im Jahr 2008 wurden die technischen Bauvorschriften harmonisiert. Die Grundlage dafür ist die Steiermärkische Bautechnikverordnung 2020 (StBTV 2020) sowie die daraus folgenden OIB-Richtlinien Nr. 1 bis 6 (Stand: 2019). Prinzipiell gilt für alle Neu-, Um- und Zubauten die Inhalte des Baugesetzes einzuhalten.

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

- **§ 21 BauG – Meldepflichtige Vorhaben**  
zB: Nebengebäude bzw. Garagen bis 40 m<sup>2</sup>, Abstellflächen für PKW bis 40 m<sup>2</sup>, PV- Anlagen, Stützmauern bis 0,5 m, Einfriedungen ohne Sockel bis 1,5 m, Umbau im Inneren, Pools, 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, Feuerungsanlagen, Kamine, Geländeänderungen, Abbrüche, etc.  
**Unterlagen durch Fachplaner:** Bauansuchen, Baubeschreibung, Bauplatzzeichnung (lt. Homepage der Gemeinde), Bauplan, Planer- Bestätigung nach § 33 BauG, Unterschrift der angrenzenden Nachbarn, etc.
- **§ 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



Die Mitarbeiter:innen des Bauamts oder eines befugten Planers (Architekt, Baumeister, Holzbaumeister, etc.) helfen ihnen gerne bei der Zuordnung ihres Bauvorhabens zu den einzelnen, nicht immer leicht feststellbaren, Paragraphen des Baugesetzes.

# Bauplanung und Einreichung:

Ein Bauprojekt (§ 19-20 BauG) muss sorgfältig geplant und die entsprechenden Baupläne durch einen **befugten Planer** (Architekt, Baumeister, Holzbaumeister, etc.) erstellt werden. Diese Pläne samt dem rechtskräftigen Baubescheid stellen die Basis für ihren Umbau dar. Seit dem Jahr 2022 müssen die Grenzen ihres Grundstückes als rechtlich gesichert gelten (zB. Grenzkataster). Eine bauliche Anlage darf sich nur auf einem Grundstück laut Grundstücks- Kataster befinden. **Der Genehmigung bedürfen auch: Privatstraßen, Zufahrten, Abstellflächen für PKWs oder LKWs, Versickerungsanlagen, Balkonbauten, Kinderspielplätze, etc.** Zusätzlich sind auch die Grenzabstände bzw. Bauwerksabstände, die Situierung der baulichen Anlagen bzw. Bauwerke am Grundstück und die Höhe der Traufe und des Firstes einzuhalten. Hier gelten die sehr strengen Regelungen nach dem Vermessungsgesetz (VermG). Im gesamten Gemeindegebiet haben wir viele **Hochwasser- Überflutungsbereiche und Hangwasserbereiche**, die das Bauen erschweren bzw. unmöglich machen können. Diese Überprüfung der Überflutungsbereiche werden durch die „**Wildbach- und Lawinerverbauung**“ bzw. der **Wasserrechtsbehörde** vor Erledigung des Bauverfahrens bei ALLEN Bauverfahren des Baugesetzes (§§ 19-21 BauG, wie Häuser, Zäune, Carports, Asphaltierungen, Luftwärmepumpen, Gartenhütten, Lagerungen, Geländeänderungen, Nutzungsänderungen, etc.) durchgeführt.

# Bauausführung

Nach Rechtskraft der Baugenehmigung kann mit der Bauausführung begonnen werden. Für die meisten Bauvorhaben ist ein Bauführer (Baufirma) im Bauamt bekanntzugeben. Dies ist die Aufgabe des Bauherrn. Während der Bauphase müssen die bautechnischen Vorschriften und die Sicherheitsbestimmungen (Arbeitnehmerschutz) eingehalten werden. Das Baustellenkoordinationsgesetz (BauKG) regelt die (Mit-) Haftung des Bauherrn bei Arbeitsunfällen.

**Bauaufsicht:** Die zuständige Baubehörde kann Baukontrollen durchführen, um etwaige auftretende Probleme zu unterbinden (baupolizeiliche Maßnahmen). Dabei soll auch festgestellt werden, dass das Bauvorhaben den genehmigten Bescheiden und Plänen entspricht.

**Abschluss und Abnahme:** Nach Fertigstellung des Bauvorhabens meldet der Bauherr die Fertigstellung samt den geforderten Unterlagen der Baubehörde. Seit dem Jahr 2022 muss auch das Bauvorhaben durch ein Vermessungsbüro endvermessen werden. Sodann erfolgt die Fertigstellungsmeldung und dem Bauwerber werden die Hausnummer und die Infrastruktureinrichtungen wie Wasser, Kanal, Müll etc. zur Verfügung gestellt.

Unser Bauamt-Team steht Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung. Weitere detaillierte Informationen zu allen baurechtlichen Vorschriften und Anforderungen finden Sie auch auf [www.deutschfeistritz.gv.at/bauamt/](http://www.deutschfeistritz.gv.at/bauamt/).



Bitte beachten:

Für **ALLE** Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen erhalten sie eine **schriftliche Stellungnahme** oder einen **Bescheid als Erledigung Ihres Antrages**. Danach können sie mit den Bauarbeiten beginnen.

## Nicht bewilligte bzw. nicht gesetzeskonform errichtete Baumaßnahmen:

Die Behörde hat bei Baugebrechen die Verpflichtung, **baupolizeiliche Maßnahmen** zu ergreifen (Nachbarschutz). Diese reichen von Aufforderung zur Änderung, Nachreichung von Unterlagen bis zum Benützungsverbot bzw. Abbruchbescheid. In den meisten Fällen folgt darauf eine **Strafverfügung per Bescheid**. Die **anfallenden Kosten** und die **Inhalte der Strafverfügung** samt Sanierungsmaßnahmen werden bei Nichterledigung durch die BH- Graz-Umgebung exekutiert.

Diese sehr strengen Maßnahmen werden jedoch nur bei Verletzungen des Bau- bzw. Raumordnungsrechts **ohne** rascher Verbesserungsmaßnahmen des Bauwerbers bzw. Grundeigentümers angewendet.