

# Handbuch für Bauwerber

Anleitung zur raschen Abwicklung von Bauvorhaben



## Schritte:

1. Informationen einholen
2. Einreichplan erstellen
3. Antrag an Behörde stellen
4. Bauverfahren



**GEMEINDE ST. STEFAN OB STAINZ**  
Größte Weinbaugemeinde der Weststeiermark  
[www.st-stefan-stainz.gv.at](http://www.st-stefan-stainz.gv.at)



Viel Erfolg und Freude bei Ihrem Bauvorhaben!

Ihre Gemeinde St. Stefan ob Stainz

# Handbuch für Bauwerber

## Vorwort des Bürgermeisters

Geschätzte Bauwerberinnen und Bauwerber!

Sie halten unser Handbuch für Bauwerber in Ihren Händen!

Die Gemeinde ist bestrebt, Bauwerber in ihrem Vorhaben zu unterstützen, um dieses rasch, aber auch nach den gesetzlichen Vorschriften abzuwickeln.

Dieses Handbuch soll dazu dienen, wesentliche Informationen, schon bevor ein gültiger Plan (welcher mit Kosten verbunden ist) angefertigt wird, an den Bauwerber weiterzugeben. In den nächsten Seiten möchten wir Ihnen grundlegende Themen zur erfolgreichen Abwicklung Ihres Bauvorhabens näher bringen.

Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie unseren Sachverständigen für Bau- und Raumordnung möchten wir Sie kompetent beraten und die formalen Erfordernisse für ihr Vorhaben rasch erledigen!

Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen und viel Freude mit ihrem Bauvorhaben.

Ein großer Dank geht an Frau Gabriele Garber und Herrn Gerhard Eger für die Gestaltung dieses Handbuches!

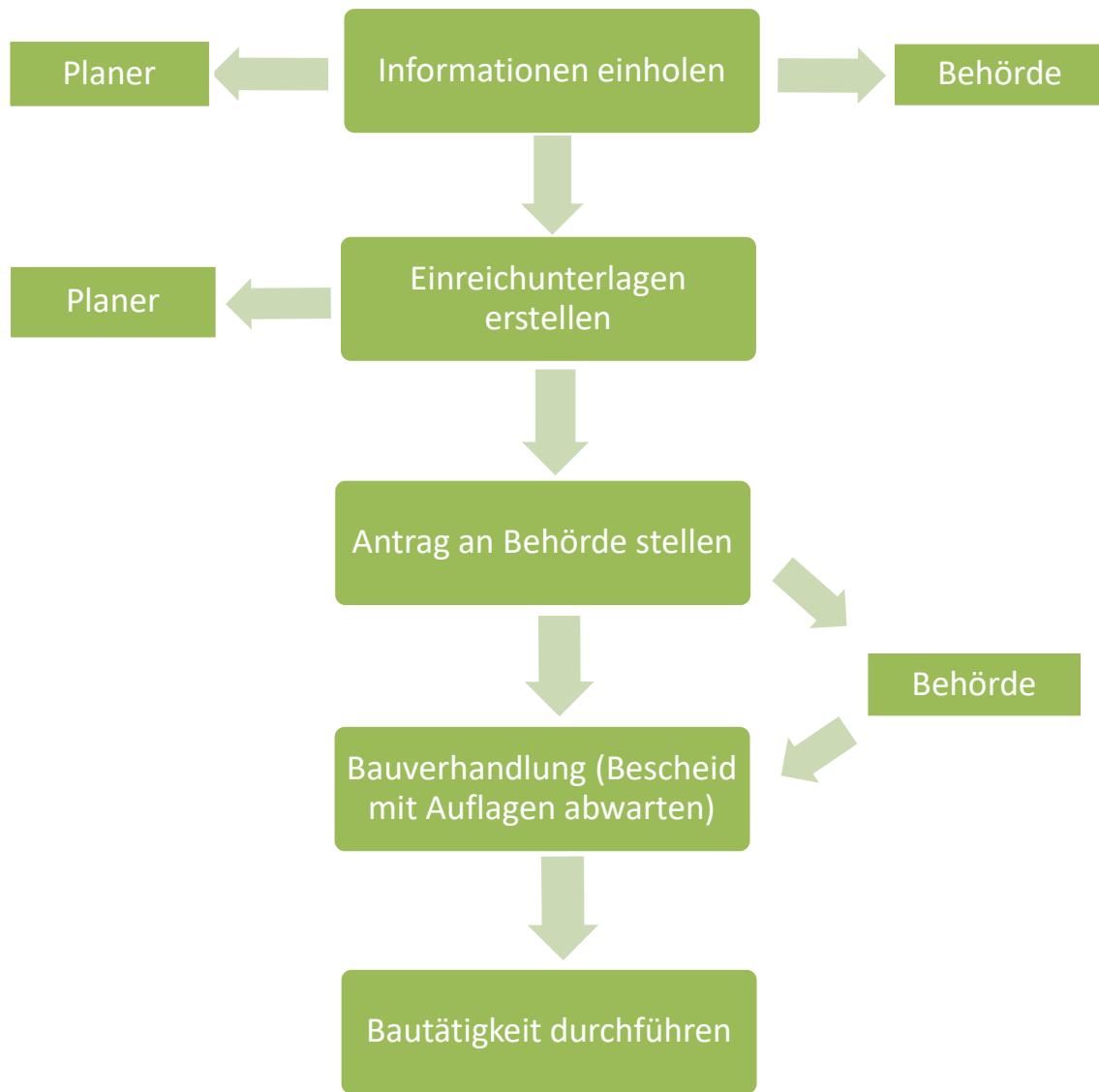
Sollten Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich bitte an das Bauamt der Gemeinde St. Stefan ob Stainz!

Stephan Oswald  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anleitung zur raschen Abwicklung von Bauvorhaben**  
Schritt 1: **Informationen einholen**  
**Allgemeine Baufragen**  
**Individuelle Baufragen**
- 2. Schritt 2: Einreichunterlagen erstellen**  
**Planungsablauf**  
**Landes-Straßenverwaltungsgesetz: Hinweis**
- 3. Schritt 3: Antrag an die Behörde stellen**  
Schritt 4: **Bauverhandlung**  
**Bescheid mit Auflagen abwarten**
- 4. Wasser, Abwasser**
- 5. Oberflächenentwässerung**
- 6. Oft gestellte Fragen**
- 7. Das Grundstück**  
**Grundstückskauf**
- 8. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude, Zäune + Co**
- 9. Bauherren- und Gemeindevorstand**  
**Mein Haus im Ensemble**  
**Einfügen in die Landschaft**  
**Bauen im Freiland**
- 10. Der Nachbar**  
**Wichtige Links**
- 11. Das Grundbuch**

## Anleitung zur raschen Abwicklung von Bauvorhaben



Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen, andernfalls verliert die Baubewilligung ihre Wirksamkeit.

Unbefugte Abweichungen von genehmigten Plänen oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Baues und/oder einzelner Räume sind nicht erlaubt.

# Handbuch für Bauwerber

## Schritt 1: Informationen einholen

Bei allen Fragen ist der erste Schritt zur Baubehörde. Um unnötigen Planungsaufwand zu vermeiden bietet die Gemeinde St. Stefan ob Stainz Bauberatungstermine an. Dort erhält man Auskunft, welche Unterlagen im Zusammenhang mit einer Einreichung um Bau- oder Abbruchgenehmigungen erforderlich sind.

Kontakt: *Gemeinde St. Stefan ob Stainz, Baubehörde*

Bauamtsleiter: *Herr Mag. Markus Rainer 03463/80221-303 E-Mail: rainer@st-stefan-stainz.gv.at*

Mitarbeiterin: *Frau Gabriele Garber 03463/80221-302 E-Mail: garber@st-stefan-stainz.gv.at*

Beachten Sie bitte: Ein Einreichplan ist keine Diskussionsgrundlage und es ist nicht die Aufgabe der Baubehörde, durch Auflagen (z.B. Brandschutzaflagen) ein Projekt genehmigungsfähig zu machen, sondern ihr Planer!

## Allgemeine Bauberatung

Gemäß § 17 BauG – hat die Behörde den Bauwerber in Bauangelegenheiten zu beraten:

### Wesentliche Inhalte:

rechtliche Grundlagen der Bebaubarkeit

- Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan (Bebauungsrichtlinien), (Bebauungsdichte)
- Festlegungsbescheid
- Allfällige Verordnungen des Gemeinderates aufgrund BauG

sonstige rechtliche Erfordernisse

- z.B. naturschutzrechtliche Bewilligung
- Zustimmung oder Bewilligung durch Straßenverwaltung
- technische Erfordernisse: OIB-Richtlinien usw.

voraussichtliches Ausmaß der abzutretenden Grundfläche (§ 14 BauG)

gestalterische Vorgaben

- Dachform
- Firstrichtung
- Höhe des Bauwerks

Anleitung über Einfügungsvarianten in das Ortsbild

Barrierefreies Bauen / Unterlagen (§§ 22 und 23 BauG) / Energieberatung

Verfahrensrecht

- Bewilligungs- oder Anzeigeverfahren
- Mitspracherecht der Nachbarn

## „Individuelle Baufragen“

über individuelle Baufragen informieren wir Sie gerne anlässlich eines Beratungssprechtags. Hierzu besteht die Möglichkeit, sich jeden **letzten Donnerstag** im Monat **ab 13 Uhr** mit dem Ortsplaner sowie dem Bausachverständigen in allen Belangen rund ums Bauen beraten zu lassen. Um einen geordneten Ablauf sicherzustellen ersuchen wir um Voranmeldung unter **Tel.: 03463/80221 oder per Mail: gde@st-stefan-stainz.gv.at**

# Handbuch für Bauwerber

## Schritt 2: Einreichunterlagen erstellen

Vollständige Einreichunterlagen sichern dem Bauherrn ein schnelles und kostengünstiges Verfahren. Mit detaillierten Angaben in den Antragsunterlagen kann der Verfahrensablauf zur Bewilligung wesentlich beschleunigt werden.

### Planungsablauf:

**!** Planen erfordert hohe fachliche Erfahrung und vorausschauendes Denken. Wichtiger Faktor ist hier: ausreichend Zeit!

**!** Nehmen Sie den Bauberatungssprechtag der Gemeinde in Anspruch!  
Tel.: 03463/80221

**!** **Gesamtkosten:**  
Diese bestehen nicht nur aus den Bauwerkskosten! Vergessen Sie in der Finanzplanung keinesfalls die Baunebenkosten (Planung, Gebühren, Steuern, Versicherungen, Aufschließung, Zinsen, etc.), die Kosten für Einrichtung und Möblierung, der Außenanlagen (Zufahrt, Gartengestaltung, Einfriedungen, etc.), sowie sämtliche Folgekosten der Bewirtschaftung und des Gebrauchs des Hauses für die Dauer eines gesamten Lebenszyklus.

Nehmen Sie sich Zeit für den Planungsprozess! Wählen sie Ihren Planer mit Bedacht!

Meist wird mehr Zeit aufgewendet für den Kauf eines Gebrauchtwagens als für die Planung eines Hauses, in dem man voraussichtlich sein ganzes Leben verbringen wird, und welches auch die größte Lebensinvestition sein wird!

Ihr Planer erstellt Ihnen vorab einen **Entwurf** als grundsätzlichen Lösungsvorschlag samt begleitender Kostenschätzung in Hinblick auf Ihre Budgetvorgaben. Voraussetzung dafür ist eine Analyse der Nutzungs- und Qualitätswünsche ihrerseits, der Baugesetze oder gestalterischer Vorgaben der Behörden.

Nach der Entwurfsplanung erfolgt die **baubehördliche Einreichplanung** – sämtliche Einreichunterlagen (Pläne, Baubeschreibung, Energieausweis) werden von Ihrem Planer mit der Behörde abgeklärt. Beachten Sie bitte: Nur gesetzeskonforme Bauprojekte können bewilligt werden. Hauptverantwortlich hierfür ist Ihr Planer.

Die **Ausführungs- und Detailplanung** umfasst dann die baureife Durcharbeitung der Pläne im größeren Maßstab und (gegenüber der rein behördlichen Einreichplanung) bereits sämtliche bautechnische Ausführungsdetails, Oberflächenqualitäten, die Haustechnik, Leitungsführungen, statische Angaben etc. im Hinblick auf die Bauausführung.

### Hinweis zu § 24 Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz:

Verpflichtungen der Anrainer

§ 24 (7)

#### Bauliche Anlagen und Einfriedungen

(1) Für bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen an Straßen gilt Folgendes:

1. An Durchsetzungsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche schon festgesetzt ist, einzuhalten.
2. Innerhalb der angeführten Grenzen dürfen folgende Maßnahmen nicht vorgenommen werden

	Grenze bei Landesstraßen	Grenze bei Gemeindestraßen
Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes	15 m	5 m
Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern	5 m	2 m

## Schritt 3: Antrag an Behörde stellen

Der Antrag zur Bewilligung eines Bau- oder Abbruchvorhabens sollte erst dann bei der Behörde eingebbracht werden wenn alle Unterlagen gem. Schritt 2 erstellt wurden und ein klares Konzept vorliegt.

Die Prüfung des Antrages wird von der Baubehörde durchgeführt. Sind die Antragsunterlagen unvollständig muss die Behörde einen Verbesserungsauftrag mit Fristvorgabe erteilen.

Zur Klärung von Fachfragen kann die Behörde technische Sachverständige hinzuziehen. Die Kosten dafür trägt der Bauherr.

## Schritt 4: Bauverhandlung Bescheid mit Auflagen abwarten

Die Bauverhandlung wird meist vor Ort im Zuge eines Lokalaugenscheins durchgeführt. Die Umrisse von zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. geplante Schüttmaßnahmen, z. B. mit Recycling-Baustoffen, sind rechtzeitig vor der Bauverhandlung vom Bauherren oder Planer im Gelände abzustecken.

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

**Der geplante Bau bzw. Abbruch, Abtrag oder Aushub darf erst ab Rechtskraft des Bescheides durchgeführt werden.**

### Bescheidvorschreibungen:

- Baubewilligung/Baufreistellung
- Wasseranschluss
- Kanalanschluss
- Bauabgabe

### Verfahrensablauf in der Bau- und Bauvollendungsphase

- Überprüfungsprotokoll hinsichtlich Dichtigkeit des Hausanschlusskanals (Baufirma, Kanaldienst)
- Bauvollendungsmeldung (Fertigstellungsanzeige)
- Bestätigung eines befugten Fachmannes über die ordnungsgemäße Ausführung
- Einreichung diverser Nachweise (laut Baubescheid und/oder Fertigstellungsanzeige)

# Handbuch für Bauwerber

## Wasser, Abwasser

Als BauwerberInn müssen Sie beim Gemeindeamt St. Stefan ob Stainz mit entsprechenden Plänen um Anschluss an die Wasserleitung bzw. den öffentlichen Kanal ansuchen. Die Anschlussstelle wird von der Gemeinde festgelegt bzw. Anschlüsse erfolgen auf dem kürzest möglichen Weg.

---

### Kanal:

Die Kosten für den Anschluss sind vom Anschlusschacht bis zum Haus von Ihnen zu tragen.

**Gemeinde St. Stefan ob Stainz**

8511 St. Stefan ob Stainz 19, Tel.: 03463/ 80 221 E-Mail: [gde@st-stefan-stainz.gv.at](mailto:gde@st-stefan-stainz.gv.at)

**Abwassergenossenschaft Neue Welt**

Obmann: DI: Harald Kreutzer-Godl

8511 St. Stefan ob Stainz, Zirknitz 85, Tel.: 0664/ 46 28 973

**Abwassergenossenschaft Hofererberg**

Weber Herbert 0680/11 18 227

8511 St. Stefan ob Stainz, Zirknitz 43

**Abwassergenossenschaft Zirknitzberg**

Gössler Johann

8562 Mooskirchen, Zirknitz 78

---

### Wasser:

### Notfall: 03464/24 68 - 24 Stunden Bereitschaft

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist ebenfalls mittels eines Formulars zu beantragen. Der Anschluss selbst bzw. die Verlegung der Rohre bis zum Wasserzähler sowie die Montage des Zählers erfolgt seitens der Gemeinde auf Ihre Kosten.

**Wassergenossenschaft Stierhämmer**

Obmann: Bgm. Josef Niggas 0664/49 46 003

E-Mail: [office@wv-lannach.at](mailto:office@wv-lannach.at)

8502 Lannach, Zanglweg 6

**Wassergenossenschaft Gundersdorf**

Obmann: Mag. Peter Ofner

8511 St. Stefan ob Stainz 19

Tel.: 0650/ 700 10 17 oder 0676/ 31 93 931

**Wassergenossenschaft Schlieb**

Obmann: Erich Lang 0664/53 54 768

In der Schlieb 13

8511 Stainz

**Wassergenossenschaft Greisdorf**

Greisdorf 160

Obmann: Konrad Viktor 0664/949 82 47

Niedergrail 160, 8511 St. Stefan ob Stainz

**Wasserverband Stainztal**

Ing. Wolfgang Hatzi

0664/105 30 11

03464/2468-10

E-Mail: [office@wv-stainztal.at](mailto:office@wv-stainztal.at)

---

### Für die baulichen Maßnahmen ist der Bauherr zuständig:

wie Grabung, Auffüllung und Verdichten der Künnette

Setzen Sie sich mit den zuständigen Wasserversorgern in Verbindung!

## Oberflächenentwässerung<sup>1</sup>

### Einreichunterlagen – Mindestanforderungen

Für eine Beurteilung und Abschätzung der Auswirkung der Entsorgung von Oberflächenwässern sind zumindest nachstehende fachkundig erstellte Projektunterlagen nach zutreffenden Materiengesetzen (§ 23 Baugesetz, § 103 Wasserrechtsgesetz) vorzulegen:

### Bauverfahren

Neben den speziellen Projektunterlagen für das konkrete Bauvorhaben (z.B. Wohnhaus) sind gem. § 23 Abs. 1 in Verbindung mit § 5 BauG noch folgende Unterlagen vorzulegen:

- Im Zusammenhang mit der Bauplatzeignung – Angaben über den Untergrund (bei geplanten Versickerungen) und Rutschungsgefährdungen
- Lageplan der insbesondere auch Angaben über
  - Anlagen zu Wasserversorgung und Abwasserentsorgung samt Leitungen und
  - den höchsten Grundwasserstand aufzuweisen hat
- Die Darstellung der geplanten Geländeänderungen (ursprüngliches und neues Gelände) in den Schnitten und Ansichten mit Angabe des Höhenfestpunktes
- Die Darstellung der Oberflächenwasserentsorgungsanlagen, Düngerstätten
- Baubeschreibung mit Angaben über den Verwendungszweck; genaue Beschreibung des Entwässerungsvorhabens
- Bemessungsergebnis, Dimensionierung nach Vorgabe und Richtlinien der Oberflächenentwässerung

Wichtige Link's

Leitfaden für **Oberflächenentwässerung** finden Sie unter:

<http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/beitrag/11625883/4570277/>

Leitfaden für **Baurestmassen 2016** finden Sie unter:

[www.baurestmassen.steiermark.at](http://www.baurestmassen.steiermark.at)

# Handbuch für Bauwerber

## Oft gestellte Fragen

! „Mir braucht auf meinem Grundstück niemand sagen, wie ich bauen soll“  
Das gilt leider nicht!  
Das Baugesetz und das Raumordnungsgesetz sind die rechtlichen Grundlagen, an die sich jede Gemeinde und jeder Bauherr halten muss.

### **WAS DARF ICH BAUEN – UND WIE?**

Ein Haus hat – neben gestalterischen und technischen Faktoren – auch den baurechtlichen Vorgaben zu entsprechen. Jede Gemeinde hat größere oder kleinere Spielräume, um den Wünschen der zukünftigen Hausbesitzer entgegenzukommen. Dennoch können hier nicht nur die Einzelwünsche der Bauwerber ausschlaggebend sein, sondern ebenso das öffentliche Interesse der Gemeinde und ihrer Einwohner. Das Steiermärkische Baugesetz, das Raumordnungsgesetz und sämtliche Bauvorschriften sind äußerst umfangreich – hier also nur auszugsweise Informationen.

### **LANDSCHAFTSSCHUTZ**

! Landschaftsschutz geschieht in Bedachtnahme auf eine verantwortungsvolle, sparsame Nutzung und zeitgemäße Weiterentwicklung der landschaftlichen Ressourcen.

Beinahe die Hälfte der Steiermark ist aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit unter Landschafts- und Naturschutz gestellt. Geplante bauliche Veränderungen innerhalb dieser Zonen werden daher fachlich geprüft. Die naturschutzrechtlichen Bewilligungen erfolgen durch die Bezirksverwaltungsbehörde und die zuständige Landesbehörde.

### **ABSTANDSREGELUNGEN**

! Mit Zustimmung des Nachbarn können Nebengebäude an die Grundgrenze gebaut werden. Nachbarzustimmungen betreffen aber nicht Grenz- oder Gebäudeabstände für Hauptgebäude!

Gebäude sind generell aneinanderzubauen, 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! Brandschutz ist zu beachten!  
Da das Thema der Abstände jedoch ein sehr komplexes ist: Bausachverständigen oder einen profunden Planer fragen!

### **NOTWENDIGE BEWILLIGUNGEN**

! Bewilligungspflichtig ist auch der Abbruch eines Gebäudes!

#### **Baubewilligungspflichtig sind:**

Neu-, Zu-, Umbauten und umfassende Sanierungen, Nutzungsänderungen, Einfriedungen und Stützmauern über 1,5 m Höhe, Geländeveränderungen im Bauland, Abstellflächen und Garagen für KFZ, etc.

#### **Anzeigepflichtig sind:**

Kleinhäuser und Geländeveränderungen (unter bestimmten Voraussetzungen), Werbetafeln und Schaukästen, Nebengebäude, Flugdächer über 40 m<sup>2</sup>, Garagen bis zu einer gewissen Größe, Einfriedungen bis 1,5 m Höhe, etc.

#### **Bewilligungsfrei sind:**

Nebengebäude (nicht aber Garagen!), Zäune, Flugdächer unter 40 m<sup>2</sup>, Solar- und Photovoltaik-Anlagen bis zu 100 m<sup>2</sup>, etc.

! Beim Anzeigeverfahren müssen die Anrainer ihr Einverständnis zum Bauvorhaben erklären!

! Auch bewilligungsfreie Vorhaben sind der Gemeinde vor ihrer Ausführung schriftlich mitzuteilen!

! Notwendige Unterlagen: Erfragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder einem befugten Planer!

# Handbuch für Bauwerber

## Das Grundstück

Wo kann ich mehr über mein Grundstück erfahren?

Am Gemeindeamt, beim zuständigen Raumplaner – aber auch beim Bezirksgericht und beim Notar

**! Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!**

Um Unstimmigkeiten zwischen Nachbarn wegen ungeklärter Grenzabstände zu entgehen, lassen Sie sich noch vor dem Ankauf von sämtlichen Anrainern planlich den Verlauf der Grundgrenzen bestätigen!

### Flächenwidmungsplan:

Gibt Auskunft über Bauland, Verkehrsflächen oder Freiland, zulässige Dichte, Immissionen, Gefahrenzonen – nicht nur Ihr Grundstück betreffend, sondern auch der Umgebung!

### Bebauungspläne:

Legen grundlegende Vorgaben über Bebauungsweise, Größe, Lage, Gestaltung fest.

### Bebauungsdichte:

Legt fest, wie viel oberirdische Geschoßfläche pro Bauplatzfläche gebaut werden darf, wie „dicht“ es also sein darf/muss.

### Grundbuch:

Gibt Auskunft über Eigentumsverhältnisse, Rechte und Pflichten.

Einzusehen beim Bezirksgericht oder visuell beim Bauamt! (siehe: Das Grundbuch)

**! „Aufgeschlossen“ ist nicht aufgeschlossen!** Vergessen sie nicht die Gemeinde- und Bauabgaben, Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren! Erkundigen sie sich, was der Verkäufer als „aufgeschlossen“ versteht.

### Augen auf beim Grundstückskauf!

Das Grundstück ist die Basis für das neue Haus: Haus und Garten sind veränderbar – Lage und Qualität des Grundstückes aber nicht. Das beginnt bereits bei der Parzellierung der Grundstücke:

Orientierung zur Himmelsrichtung, Neigung, Form und Lage zu Verkehrswegen sind dabei wichtig.

Beachten sie unbedingt die Vorteile (für Sie und ihre Umwelt) zentraler und ortsnaher Lagen (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, räumliches Konfliktpotential mit Landwirtschaft und Gewerbe, umweltgerechtere Ver- und Entsorgung, etc.) gegenüber dezentraler Lage „mitten auf der grünen Wiese“!



Gestaltungsplan: Messner-Raiba

Erheben Sie vor dem Grundstückskauf sämtliche Rahmenbedingungen: Was darf ich laut Flächenwidmungsplan bauen?

Liegt ein Bebauungsplan vor?

Befinden wir uns im Landschaftsschutzgebiet? In der Ortsbildschutzzone?

Ist eine vernünftige Sonnenorientierung (Lage, Nachbarn, Bepflanzung) bzw. eine vernünftige und winterfeste Erschließung möglich?

Wie groß ist die tatsächlich bebaubare Fläche nach Abzug der Grenzabstände?

Platz für eventuelle spätere Zubauten?

Bestehende oder vielleicht zukünftige Störfaktoren? (Verkehrslärm, Starkstromleitungen, geo-pathogene Störzonen, Handymasten, zukünftige Umwidmungen der Nachbargrundstücke mit allen Möglichkeiten der Bebauung, Landwirtschaften mit etwaigen Emissionen, etc.)

Was sagt das Grundbuch über Belastung der Servitute?

Gibt es Altlasten? Gibt es unterirdische Leitungen, Kanäle?

Welche „natürlichen“ Belastungen könnten zutreffen? (Gewässer, die Mindestabstand erfordern, Gefahrenzonen der Wildbach und Lawinenverbauung, schlechter Untergrund oder hoher Grundwasserpegel)

Welche Infrastruktur in der Umgebung gibt es? (Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Gewerbe, etc.)

Vergessen Sie nicht, beim Grundstück nicht nur auf den Kaufpreis, sondern auch die Folgekosten zu achten! (z.B.: schwierige Baugrundverhältnisse, ineffizienter Schnitt, fehlende Anschlüsse, Hanglage) denn: Nicht jedes Traumhaus kann automatisch auf jedem Grundstück gebaut werden!

# Handbuch für Bauwerber

## Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude

! Erkunden Sie sich bitte unbedingt bei der Baubehörde über die technischen Vorschriften für Garage oder überdachten Stellplatz!

Garage = „Gebäude“, überwiegend geschlossen zum Einstellen von KFZ

Überdachter Stellplatz (Carport) = kein „Gebäude“, höchstens 2-seitig geschlossen

Offene Garage: 1/3 der Umschließungsflächen durchgehend offen

Nebengebäude: sind eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten. Geschoßhöhe bis 3m, Firsthöhe bis 5m, bebaute Fläche bis 40m<sup>2</sup>

Auch Fahrzeuge sollen beim Hausbau bedacht werden. Der Trend zeigt sich jedoch vielerorts so, dass manche Doppelgarage in Ausführung, Lage und Dimension oft schon das eigentliche Wohnhaus überragt.



Wie sinnvoll ist eine Garage?

Wer Carport oder Garage errichten möchte, kann sich an einem Kostenverhältnis von etwa 1 : 2 orientieren!

Achtung auf vorgeschriebene Grenz-, oder Gebäudeabstände und den Brandschutz!

Nebengebäude als Alternative zu Keller sind als Abstellräume (Schi, Gartengeräte, Werkstatt,...) bequem zu erreichen, als Fitnessraum oder Sauna attraktiver zu nutzen – und obendrein billiger als jeder Keller. Gut geplant, ermöglichen sie es auch, einen blick- und lärmgeschützten Bereich in Ihrem Garten zu schaffen. Eine Möglichkeit ist es, den Abstellbereich gleich beim Carport mitzuentwickeln!

Der Wunsch nach Privatsphäre im eigenen Garten kann oft intelligent durch ein Nebengebäude mit vielen Funktionen erreicht werden: Geräteschuppen, Sitzplatz, Sichtschutz mit Innenhofqualität. Aber Achtung: Bei unüberlegter Anordnung kann das Gartenhaus auch zum unschönen und unpraktischen Störenfried werden.

## Zäune + Co

! Einfriedungen und Stützmauern über 1,5m Höhe sind baubewilligungspflichtig!

Gartenzäune haben viele Funktionen: Abgrenzung, Schutz der Privatsphäre, etc.

Zäune sind ein wichtiges Detail in der Gesamtgestaltung und prägen das Straßenbild.



# Handbuch für Bauwerber

**!** Ziel ist, dass die Baubehörden nicht rein über die baurechtliche Belange wie Abstände, Dachneigungen, etc. urteilen, sondern auch das orts- und landschaftsgerechte Bauen behandeln, was klar im Baugesetz niedergeschrieben ist.

**!** Nicht nur den Häuslbauer trifft Verantwortung: Allen voran sind die Gemeinden angehalten, mit positivem Beispiel in Baugestaltungsfragen voranzugehen.

Im besten Fall kann sich ein Gebäude so in die Landschaft einfügen als wäre es schon immer dort gestanden.

Nicht jedes Pultdach- oder Flachdachhaus ist automatisch „modern“, nicht jedes Satteldachhaus ist gleichzeitig „altmodisch“

Bauen Sie nicht als „Einzelkämpfer“, sondern passen Sie Ihr Haus der Umgebung, der Nachbarschaft und der Landschaft an:  
Auch das gesamte Ensemble sollte gestalterisch harmonieren!

**!** Das Grundstück bestimmt die zukünftige Wohnqualität mehr als die Größe des Wohnzimmers!  
Es gibt kein ideales Grundstück – aber durch geschickte Planung kann jedes optimal genutzt werden!

Gebäude sollten dem Gelände angepasst werden, und nicht das Gelände dem Gebäude!

## Bauherren-, und Gemeindeverantwortung

Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist nach wie vor eine beliebte Art des Wohnens. Man ist demnach zwar Eigentümer, das äußere Erscheinungsbild des Hauses wirkt jedoch auch auf andere. Schlagworte wie schön, hässlich, passend oder unpassend sind subjektiv, dennoch gibt es auch einen objektiven Anspruch an Qualität, unabhängig von Modeerscheinungen, Trends oder Geschmack. Dieser ist besonders eine Frage des Maßstabes und des Bezuges zum Ort und seiner bebauten Umgebung!

Der Lebenszyklus eines Hauses erstreckt sich über Jahrzehnte. Seien Sie sich deshalb Ihrer Verantwortung als Häuslbauer bewusst! Bausünden der Vergangenheit sind im Nachhinein oftmals nur schwer wieder gut zu machen. Technische Fähigkeiten und finanzielle Möglichkeiten allein kann keine Rechtfertigung für unsere Baugestaltung sein.

## Mein Haus im Ensemble

In den letzten Jahren ufernten die Zersiedlungen, als auch „individuelle Ausdrucksformen“ aufgrund des veränderten Bauverhaltens aus. Dadurch entstanden und entstehen vielerorts kuriose und übertriebene Gestaltungsversuche. Manche gestalterische Unstimmigkeit zum Nachbarobjekt kann in Folge nur mehr mit meterhohen Hecken gemindert werden...

Wichtig ist daher die Einsicht, dass man im Kontext mit den Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung der Landschaft und den gewachsenen Strukturen plant und baut. Das gelingt auch mit „modernen“ Häusern! Diese müssen keinesfalls zwingend aufdringlich, auffallend und unpassend sein!

## Einfügen in die Landschaft

Ein harmonisches Landschaftsbild ist eines der höchsten Güter und es ist die Voraussetzung für Identität und Lebensqualität in der Gemeinde. In unserer Region hat man es nicht immer mit ebenen Bauplätzen zu tun. Bauen in der Hanglage ist reizvoll, erfordert aber gestalterisches Geschick und sorgfältige Planung.  
Mannshohe Steinschlüttungen, um ein ebenes Grundstück zu erzwingen, können keine Antwort sein. Ein Haus am Hang muss situationsbedingt anders aussehen als eines in der Ebene!



# Handbuch für Bauwerber

Der Standort ist immer von der Topographie und gebauten Umgebung ringsum geprägt, von Bauvolumen, Proportionen, Materialien, Dachformen und Farbe.

Diese bestehenden Ordnungsmerkmale sollten auch bei der Planung von Neubauten berücksichtigt werden, um ein harmonisches Gesamtbild zu haben, und nicht als „Einzelkämpfer“ möglichst auffällig und wahllos in der Landschaft zu stehen.



Es gibt nur wenig, das landwirtschaftlich so „stören“ kann wie hell und bunt gefärbte Bauteile (Wände, Dächer,...). Natürliche Farben hingegen harmonieren stets optimal mit der Landschaft und wirken nicht aufdringlich aufs Auge.

In der Natur überwiegen hauptsächlich erdige, grüne, braune, graue und warme Farbtöne.

Farblich gesehen ist meist „weniger mehr“!

Durch Parallelstellung zum Hang und mit eher schmalen Baukörpern vermeidet man aufwändige, teure und meist unansehnliche Geländeänderungen.

Sollten diese dennoch erforderlich sein, sollte man eine bergseitige Abgrabung vor der talseitigen Aufschüttung bevorzugen, denn das Landschaftsbild leidet sehr unter groß aufgeschütteten Plateaus und Steinschlichtungen.

! Erkundigen Sie sich auch auf dem Gemeindeamt wegen Geruchskennzahl und Geruchskreisen!

! Für das landwirtschaftliche Bauen im Freiland muss das landwirtschaftliche Motiv zweifelsfrei nachgewiesen werden!  
Erkundigen Sie sich dafür bei der Agrarbezirksbehörde!

## Bauen im Freiland

Alle jene Flächen, die weder Bauland noch als Verkehrsfläche festgelegt sind, gelten als Freiland. Grundsätzlich dienen diese Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, allerdings kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auch im Freiland gebaut werden.

Im Rahmen der Landwirtschaft sind im Freiland zulässig:  
Umbauten,  
Neu- und Zubauten,  
das Ersetzen von Altbauten,  
das Bauen eines betriebszugehörigen Einfamilienhauses

Außerhalb der Land- und Forstwirtschaft sind im Freiland zulässig:  
Kleinere, ebenerdige, unbewohnbare Bauten (z.B. Gerätewerke) im Anschluss an bestehende Wohngebäude,  
Zu- oder Ausbauten an bestehenden Wohngebäuden bis zu einer Verdoppelung der genehmigten, bisherigen Geschoßfläche,  
die Bebauung mit einem Wohnhaus im Auffüllungsgebiet.

# Handbuch für Bauwerber

## Nachbarn:

Sind jene, deren Grundstücke höchstens 30m von der Bauplatzgrenze entfernt liegen!  
Keine Nachbarn sind Mieter, Pächter oder Dienstbarkeitsberechtigte!

Entspricht ein Bauwerk dem Baugesetz, hat man als Nachbar weiters keinerlei „Mitspracherecht“ wie „gefällt mir – will ich“ oder „gefällt mir nicht – will ich nicht“

**!** Keine Einflussnahme haben Sie als Nachbar hinsichtlich dem optischen Gestaltungsbild der Nachbarobjekte, deren Situierung oder deren Bepflanzung!  
Die Nachbarschaftsrechte beschränken sich größtenteils auf die Einhaltung des Flächenwidmungsplanes und der Mindestabstände!

## Der Nachbar

Nachbarschaftsrechte sind im Groben:

Die korrekten Abstände der ihm zugewandten Seiten, die brandtechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (nicht aber generell die Brandgefahr!), und der Schall- und Immissionsschutz (keine gesundheitsgefährdete oder unzumutbare Belästigungen)

Landläufig kursiert oft der Irrglaube, man müsse seine Nachbarn „fragen“, um ein Bauwerk errichten zu dürfen. Rechtlich gibt es nur eine einzige Situation, bei der der Nachbar zu befragen ist:  
Wenn man ein Nebengebäude direkt an die Grundgrenze stellen möchte!

Seien Sie sich auch dessen bewusst, dass Ihre Gestaltungsmöglichkeiten beim Gartenzaun enden. Solange das Nachbargrundstück noch unbebaut ist, kann man sich oftmals nicht vorstellen, dass ein Objekt die schöne Aussicht verstellen kann, oder eine meterhohe Hecke Ihnen das Tageslicht nimmt. Planen Sie so, dass auch bei eventueller zukünftiger Bebauung der Nachbargründe Ihre Wohnqualität bestehen bleibt!

Impressum:  
Gemeinde St. Stefan ob Stainz  
8511 St. Stefan ob Stainz 19  
[www.st-stefan-stainz.at](http://www.st-stefan-stainz.at)  
E-Mail: gde@st-stefan-stainz.gv.at  
03463/80221

Stand: 05.12.2018

## Wichtige Links:

Leitfaden für Oberflächenentwässerung finden Sie unter:  
<http://www.wasserwirtschaft.steiermark.at/cms/beitrag/11625883/4570277/>

Leitfaden für Baurestmassen 2016 finden Sie unter:  
[www.baurestmassen.steiermark.at](http://www.baurestmassen.steiermark.at)

---

Zum Downloaden: „**Barrierefreies Bauen für alle Menschen – Planungsgrundlagen**“  
[http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/11683120\\_74837318/2e5e8435/Broschuere\\_BB\\_01\\_.pdf](http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/11683120_74837318/2e5e8435/Broschuere_BB_01_.pdf)

weiter Informationen unter:  
[www.technik.steiermark.at](http://www.technik.steiermark.at)

# Handbuch für Bauwerber

## FÖRDERUNG - ERNEUERBARE ENERGIE

Zweck der Förderungen: Reduzierung von Emissionen; Dokumentation über die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen.

Gefördert werden:

- Solaranlagen
- Biomasseheizanlagen (Pellts-, Stückgut-, Hackgutheizung)
- Photovoltaikanlagen
- Wärmepumpen (Erd-, Grundwasser- und Luft-Wärmepumpen)
- Kesseltauschförderung

mit € 250,00 pro Anlage. Zuständig für die Abwicklung des Förderansuchens ist das Bauamt der Gemeinde St. Stefan ob Stainz.

Erforderliche Unterlagen:

- Antrag auf Auszahlung des Förderbetrages für alternative Heizanlagen
- Rechnung über den Einbau der alternativen Heizanlage
- Zahlungsbestätigung
- Foto der Anlage
- Einhaltung der Förderrichtlinien der Gemeinde

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde

[www.st-stefan-stainz.at/Gemeindeinformationen/Gemeinde/Förderungen](http://www.st-stefan-stainz.at/Gemeindeinformationen/Gemeinde/Förderungen)

Weiterführende Informationen und Link's:

[www.wohnbau.steiermark.at / Förderungen des Landes Steiermark / Ökoförderungen 2016](http://www.wohnbau.steiermark.at / Förderungen des Landes Steiermark / Ökoförderungen 2016)

*Netzwerk Energieberatung Steiermark*

*Österreichischer Biomasseverband*

### Bauen auf / neben Straßen

Im Gemeindegebiet St. Stefan ob Stainz sind für die Landesstraßen L314 (Schilcherweinstraße), L667 (Pirkhofstraße), L641 (Zirknitzstraße) und L657 (Sommerebenstraße) die **Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg** und die **Baubezirksleitung Südweststeiermark** zuständig. Formulare für Anträge für die Landesstraßen finden sie am Ende dieser Seite. Für Bauarbeiten AUF oder NEBEN allen anderen Straßen im Gemeindegebiet ist im Gemeindeamt St. Stefan ob Stainz um Genehmigung anzusuchen.

Formulare für Bauen auf und neben Landesstraßen  
<https://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/144887976/DE/>

# Handbuch für Bauwerber

## Das Grundbuch

Aus dem Grundbuch kann man viele wichtige Informationen herauslesen:

**A1-Blatt – Gutsbestandteil:**  
Neben der Grundstücksnummer und der Grundstücksadresse finden Sie hier die genaue Aufstellung der Flächen nach Benutzungsart (Baufläche, Wiese, landwirtschaftliche Nutzung, ...) und dem jeweiligen Flächenmaß.

**1**

**B-Blatt – Eigentumsverhältnisse:**  
Wem gehört wie viel?  
Anteile der Miteigentümer in Bruchzahlen.  
Mehrheitseigentümer (mit über 50%) können z.B. teure Sanierungsmaßnahmen im Alleingang beschließen und alle anderen müssen anteilig mitzahlen.

**2**

**C-Blatt – verbundene Lasten:**  
1a) Ein Wegerecht kann mit der Liegenschaft verbunden sein: Ist ein Nachbargrundstück nicht direkt von der Straße aus erreichbar, kann über Ihr Grundstück ein Wegerecht eingeräumt werden.

**3**

**C-Blatt – verbundene Lasten:**  
2a) Pfandrechte (Hypotheken): Sollte die Liegenschaft nicht „lastenfrei“ veräußert werden, übernehmen Sie bestehende Schulden automatisch

**3**

KATASTRALGEMEINDE 23441 Wöllersdorf  
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 9595

Letzte TZ 4728/2006  
Wohnungseigentum

\*\*\*\*\*A1\*\*\*\*\*

GST-NR	GBA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1666/13	Baufl. (begrünt)	893	Schneebergg. 54, Wöllersdorf 2752
	Baufl. (Gebäude)	212	
1555	Landw. Genutzt	1069	
GESAMTFLÄCHE		2174	

**1**

B *****		
1 Anteil:	153/300	Mustermann Max, Geb. 1978-07-30, ADR: Zentralgasse 40A, 1050 e 2612/1996 Wohnungseigentum an W 1 h 9741/1998 Kaufvertrag 1998-07-12 Eigentumsrecht
2 Anteil:	147/300	Maier Maria, Geb. 1977-04-13, ADR: J.-Haydn-G. 28, 3300 e 2612/1996 Wohnungseigentum an W 2 h 9741/1998 Kaufvertrag 1998-07-12 Eigentumsrecht

**2**

C *****		
1 a	72/1962	Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst 1666/13 für Gst 1686/2
2 a	4728/2006 Pfandurkunde 2006-08-18 PFANDRECHT Für Knausrig KreditvermittlungsGmbH	Höchstbetrag EUR 30.000.—

**3**

# Handbuch für Bauwerber

## Richtlinien für die Förderungen von Erneuerbarer Energie im Gemeindegebiet St. Stefan ob Stainz

Solaranlagen  
Biomasseheizanlagen

Wärmepumpen  
Photovoltaikanlagen

In der Fassung des GR-Beschlusses vom: 28.12.2015 GZ: A-2016-1039-00002

geändert mit GR-Beschluss vom 30.01.2019 GZ: A-2019-1039-00200

### Inhaltsübersicht

#### I. **Abschnitt – Allgemeine Bestimmungen:**

- § 1 Gegenstand der Förderungen
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Förderhöhe und Rechtsanspruch
- § 4 Zeitraum der Förderaktion und Übergangsbestimmungen
- § 5 Antragstellung
- § 6 Rückforderung der Förderung
- § 7 Erforderliche Genehmigungen und Ausführung
- § 8 Gerichtsstand
- § 9 vorzulegende Unterlagen
- § 10 Förderungsvoraussetzungen
- § 11 Höhe der Förderungen

#### I. **Abschnitt – Allgemeine Bestimmungen:**

##### **§ 1 Gegenstand der Förderung**

- (1) Die Gemeinde St. Stefan ob Stainz gewährt im gesamten Gemeindegebiet Förderungen für die Errichtung von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Biomasse (Pellets-, Stückgut-, Hackgutheizung), Kesseltauschförderung und Erd-, Grundwasser- und Luft-Wärmepumpen.
- (2) Zweck der Förderungen: Diese Förderungen dienen der Reduzierung von Emissionen.

##### **§ 2 Begriffsbestimmungen**

Die nachstehenden Begriffe haben in dieser Förderrichtlinie folgende Bedeutung:

###### **1. FörderwerberIn**

Das sind all jene (physischen oder juristischen Personen, Personengesellschaften), die sich nach den Bestimmungen dieser Förderrichtlinie um eine Förderung der Gemeinde St. Stefan ob Stainz bewerben und bei Erfüllung aller Voraussetzungen anspruchsberechtigt sind. FörderwerberInnen haften in Letztverantwortung für die Richtigkeit aller Angaben und die ordnungsgemäße Verwendung des zuerkannten Förderbetrages. Allfällige Rückforderungen von Förderbeträgen oder die Aufrechnung von offenen Förderungen der Gemeinde St. Stefan ob Stainz richten sich an den/die FörderwerberInn.

###### **2. AntragstellerIn**

Das sind all jene (physischen oder juristischen Personen, Personengesellschaften), welche berechtigt sind, nach den Bestimmungen dieser Förderrichtlinie einen Förderantrag zu stellen. AntragstellerIn und FörderwerberIn sind entweder identisch oder der/die legitimierte

AntragstellerIn ist im Besitz einer entsprechenden Berechtigung (z. B. Vollmacht, Beschluss der EigentümerInnengemeinschaft etc.)

# Handbuch für Bauwerber

### 3. Objektadresse

Ort im Gemeindegebiet von St. Stefan ob Stainz, an dem sich der Fördergegenstand befindet und an dem der/die FörderwerberIn berechtigt ist, den Fördergegenstand zu errichten und/oder zu betreiben.

### 4. Wohneinheit

Als Wohneinheit gilt eine zur ganzjährigen Wohnnutzung geeignete, baulich und betriebsmäßig (wie eigener Zugang, Stromzähler, etc.) in sich abgeschlossene, normal ausgestattete bzw. ausstattbare Wohnung, deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt.

### 5. Wohnnutzfläche

Entsprechend MRG/WEG, im Normalfall Bestandteil des Miet- Nutzungs- oder Eigentumsvertrages.

### 6. Thermische Solaranlage und Photovoltaikanlage

### 7. Biomasseheizanlagen (Pellets-, Stückgut-, Hackgutheizung)

### 8. Wärmepumpen (Erd-, Grundwasser-, Luftwärmepumpe)

### 9. Kesseltausch

## § 3 Rechtsanspruch

- (1) Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf Förderung.
- (2) Die vollständigen Anträge werden nach dem **Zeitpunkt des Einlangens** in der Gemeinde behandelt.
- (3) Eine Förderung kann nur bei Vorliegen der in dieser Richtlinie festgelegten Voraussetzungen und nach Maßgabe der finanziellen Mittel erfolgen, die jährlich im Voranschlag der Gemeinde St. Stefan ob Stainz ausgewiesen sind.
- (4) Die Förderungen der Gemeinde St. Stefan ob Stainz können mit allfälligen weiteren Förderungen, des Landes kombiniert werden.

## § 4 Zeitraum der Förderaktion und Übergangsbestimmungen

- (1) Die Förderaktion tritt mit dem Tag nach dem ggst. GR-Beschluss am 29.12.2015 in Kraft.  
Auf § 3 Abs. 3 dieser Förderrichtlinie wird verwiesen.
- (2) Unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung bzw. Realisierung des Fördergegenstandes gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Förderrichtlinie.

## § 5 Antragstellung

- (1) Die Förderung ist mit jeweils vollständigen Unterlagen entweder persönlich im Gemeindeamt St. Stefan ob Stainz, 8511 St. Stefan ob Stainz 19 während der Parteienverkehrszeiten oder auf dem Postweg, per Telefax bzw. elektronisch zu beantragen.
- (2) Als Bezugsdatum für die weitere Behandlung des Antrages gilt das Datum der vollständigen Antragsstellung. Unvollständige Anträge müssen nach Aufforderung in der Regel innerhalb von drei Wochen von der FörderwerberIn vervollständigt werden. Ansonsten gilt der Antrag als zurückgezogen.

# Handbuch für Bauwerber

## § 6 Rückforderung der Förderung

- (1) Die FörderwerberInnen verpflichten sich, die Förderung innerhalb einer **Frist von 14 Tagen** nach Aufforderung zurückzuzahlen, wenn
- a) erforderliche Genehmigungen und/oder Abnahmen für das **Objekt** und /oder **den ggst. Fördergegenstand** nicht vorhanden sind.
- (2) Eine Rückforderung der Förderung ist jedoch längstens bis zu 7 Jahren ab Datum der Förderungsauszahlung möglich.

## § 7 Erforderliche Genehmigungen und Ausführung

- (1) Eine Förderzusage nach dieser Förderrichtlinie präjudiziert bzw. ersetzt keinesfalls die **erforderlichen Genehmigungen bzw. Abnahmeprüfungen** für das **Objekt** und /oder **den ggst. Fördergegenstand**, die der/die FörderwerberIn unabhängig davon vor der Förderbeantragung bzw. der Realisierung des Fördergegenstandes einzuholen hat.
- (2) Bei der Errichtung eines Fördergegenstandes sind alle einschlägigen **Normen und technischen Richtlinien** entsprechend einzuhalten.

## § 8 Gerichtsstand

Für alle im Zusammenhang mit der vorstehenden Förderung stehenden Rechtsstreitigkeiten gilt der **Gerichtsstand Deutschlandsberg**.

## § 9 vorzulegende Unterlagen

Folgende **Unterlagen** sind vorzulegen:

- Antrag auf Auszahlung des Förderbetrages für alternative Heizanlagen
- **Rechnung über den Einbau der alternativen Heizanlage**
- Überweisungsbeleg oder Zahlungsbestätigung
- Foto der Anlage

## § 10 Förderungsvoraussetzungen

- (1) Vor Fördereinreichung ist für sämtliche Bauvorhaben um baubehördlichen Bewilligung anzusuchen.
- (2) Bei Errichtung einer der genannten Anlagen darf der Zeitpunkt der Antragstellung **nicht länger als 12 Monate** zurückliegen bzw. die Endabrechnung nicht älter als 12 Monate sein. Auf § 4 dieser Förderrichtlinie wird verwiesen.
- (3) Solaranlagen müssen für Gebäude, die **überwiegend Wohn- oder Vereinszwecken** dienen, Warmwasser und/oder Raumwärme bereitstellen (darüber hinaus gehende Kollektorflächen wie z.B. für die Beheizung von Schwimmbädern sind von der Förderung ausgenommen).
- (4) Alle Genehmigungen für die Wohnnutzung liegen vor.

## § 11 Höhe der Förderung

- (1) 250 € pro Anlage

St. Stefan ob Stainz, am 30.01.2019

# Handbuch für Bauwerber

## Kosten im Überblick

## Kurzfassung

### Wasseranschluss Gemeinde St. Stefan ob Stainz

Einmalige Kosten Wasseranschluss **2020**

**netto € 3.052,94 zuzügl. 10 % MWSt.**

Bei Objekten mit mehreren Nutzungseinheiten wird für die erste Einheit der volle und für jede weitere Einheit die Hälfte des Wasserleitungsbeitrages in Rechnung gestellt.

### Bauabgabe gem. § 15 des Stmk. BauG

Anlässlich der Erteilung der Baubewilligung ist dem Bauwerber von der Abgabenbehörde eine Bauabgabe vorzuschreiben.

**Der Einheitssatz beträgt € 10,00/m<sup>2</sup>.**

**Bruttogeschoßflächen:** dabei sind das Erdgeschoß zur Gänze, die übrigen Geschoße zur Hälfte zu berechnen.

Die Bauabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe. Die Abgaben sind zweckgebunden für:

1. Herstellung von Verkehrsflächen, Oberflächenentwässerungen und Straßenbeleuchtungen
2. Übernahme von Grundstücken in das öffentliche Gut
3. Errichtung und Gestaltung von öffentlichen Kinderspielplätzen sowie Grünflächen

### Kanalanschluss

### Berechnung der Kanalabgabe gem. Kanalabgabenordnung vom 01.01.2016

**Bruttogeschoßflächen:** dabei sind das Keller- und Dachgeschoß zur Hälfte und die übrigen Geschoße zur Gänze zu berechnen. Nebengebäude, oberirdische Garagen und Wirtschaftsgebäude, die keine Wohnung oder Betriebsstätte enthalten, werden nach der Bruttogeschoßfläche (in Quadratmetern) des Erdgeschoßes ohne Rücksicht auf die Geschoßanzahl eingerechnet.

**Der Einheitssatz beträgt € 13,08/m<sup>2</sup> zuzügl. 10 % USt.**

Fachspezifische Informationen erhalten Sie im Bauamt der Gemeinde St. Stefan ob Stainz.

# Handbuch für Bauwerber

## Merkblatt für Wasseranschlusswerber

Stand 25.04.2017

**Die Sicherheit der Wasserversorgung hat größte Bedeutung für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz und die Wasserbezieher. Arbeiten am Wasserleitungsnetz sind gefährlich. Deshalb sind folgende Hinweise genau einzuhalten:**

- 1) Vor Beginn der Arbeiten ist der **Antrag auf Wasserbezug** zu stellen und die positive **Erledigung** abzuwarten (**Beschluss des Vorstandes der Gemeinde St. Stefan**).  
Die vorgeschriebene Anschlussgebühr ist **vor Beginn der Herstellungsarbeiten** zu entrichten.
- 2) Grabungsarbeiten werden von der Versorgungsleitung bis zum Haus vom Anschlusswerber durchgeführt und bezahlt.
- 3) Die Grabungsarbeiten sind von einem Organ der Gemeinde zu überwachen.
- 4) **Der Beginn der Grabungsarbeiten ist mind. 2 Wochen im Vorhinein zu vereinbaren und eine Terminbestätigung einzuholen (03463/80221)** In begründeten Fällen kann die Gemeinde eine Verschiebung der vorgesehenen Arbeiten verlangen.
- 5) Sind Fremdgrundstücke von der Bautätigkeit betroffen, so hat sich der Anschlusswerber um die Grabungserlaubnis zu bemühen.
- 6) Um verlegte Leitungen nicht zu beschädigen, ist bei Grabungsarbeiten größte Vorsicht angebracht. Zwei Meter vor und zwei Meter nach dem erwarteten Leitungsverlauf ist ab einer Tiefe von 60 cm händisch zu graben.
- 7) Entstehen bei Grabungsarbeiten ohne Aufsicht Schäden an Leitungen, so beauftragt die Gemeinde St. Stefan ob Stainz ein konzessioniertes Unternehmen mit der Behebung dieser Schäden. Die Kosten trägt der Anschlusswerber und er haftet auch für Folgeschäden.
- 8) Wasserleitungen sind in einer Tiefe von 120 cm zu verlegen.
- 9) Die Herstellung der Abzweigung von der Versorgungsleitung, des Hausanschlusschiebers und das Verlegen der Hauszuleitungsrohre sowie die Festlegung der Hausmauerdurchführung und des Zählerstandortes, erfolgt ausschließlich durch Organe der Gemeinde St. Stefan ob Stainz bzw. durch die, von ihr beauftragten Fachfirma.

Zu bedenken ist, dass die Instandhaltung und Zugänglichmachung überbauter Anlagenteile auf Bestandsdauer zu Lasten der Hersteller dieser Über- bzw. Verbauten gehen!

Die bauseitige Abdichtung der Mauerdurchführung ist Sache des Anschlusswerbers.

Wir hoffen, dass wir mit diesen Informationen wertvolle Hinweise für die Sicherstellung einer geordneten Versorgung mit Trinkwasser und eine gute Zusammenarbeit geben konnten.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz  
Der Bürgermeister:

Stephan Oswald

Stand 27.04.2017

# Handbuch für Bauwerber

Notizen