

Baugesetz Steiermark

Für **Bauvorhaben** gilt das Steiermärkische Baugesetz (Stmk. BauG) welches am 4.4.1995 – LGBl. Nr.59 – erlassen wurde. In diesem Baugesetz ist geregelt welche Bauwerke bewilligungspflichtig, anzeigepflichtig oder bewilligungsfrei sind. **Bauansuchen** sind bei der Gemeinde zu welcher das Baugrundstück gehört, einzubringen.

Im Bauverfahren ist Behörde erster Instanz ist der Bürgermeister, Behörde zweiter Instanz der Gemeinderat (Gegen die Bescheide des Gemeinderates kann die Vorstellung an die Landesregierung erhoben werden). In Städten mit eigenem Statut ist die erste Instanz der Stadtsenat, zweite Instanz die Berufungskommission.

Bei Bauten des Bundes für öffentliche Zwecke (mittelbare Bundesverwaltung) ist in Städten mit eigenem Statut 1. Inst. der Bürgermeister, 2. Inst. der Landeshauptmann; im übrigen Land: 1. Inst. Die Bezirkshauptmannschaft, 2. Inst. der Landeshauptmann.

Gemäß Baugesetz kann ein Grundstück bebaut werden wenn:

- Bebauung nach ROG zulässig ist
- Hygienische einwandfreie Wasserversorgung vorhanden ist
- Energieversorgung und Abwasserentsorgung vorhanden ist
- Tragbarer Untergrund gegeben ist
- Keine Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Steinschlag, Rutschung vorhanden ist
- Für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden ist
- Mindest- oder Maximalgrößen für Bauplätze (kann von Gemeinde durch Verordnung festgelegt werden) eingehalten wird

•

Bei der Bebauung sind Nachbarschaftsrechte zu berücksichtigen.

- Gebäude sind unmittelbar aneinander zu bauen oder müssen Abstände haben die mindestens so viele Meter haben wie die Summe der beiderseitigen Geschoßzahlen, vermehrt um 4, ergibt (Gebäudeabstand)
- Jede Gebäudefront die nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet wird muß von dieser mindestens so viele Meter entfernt sein wie die Anzahl der Geschosse, vermehrt um 2, ergibt (Grenzabstand).
- Steht ein Gebäude an der Grundgrenze hat der Nachbar die Wahl anzubauen oder den Gebäudeabstand einzuhalten
- Als Geschosse in der jeweiligen Gebäudefront gelten jene die ausgebaut oder ausbaufähig sind
- Bei Gebäuden ohne übliche Geschoßeinteilung ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3.0m (Restgeschoßhöhen von mehr als 1.5m sind als Geschoß anzurechnen) vorzunehmen.
- Für Gebäude auf dem selben Bauplatz können geringere Abstände zugelassen werden

- Für Nebengebäude oder im Interesse des Ortsbildschutzes kann die Behörde geringere Abstände von Grundgrenzen oder Nachbargebäuden zulassen. Der Abstand hat jedenfalls 2.0m zu betragen
- Mit Zustimmung des Nachbarn können Nebengebäude an der Nachbargrundgrenze zugelassen werden
- Befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Nebengebäude an der Grundgrenze, ist nur der normale Grenzabstand einzuhalten
- Läßt der Verwendungszweck eine größere Belästigung der Nachbarn erwarten (oder zum Schutze des Ortsbildschutzes) kann die Behörde auch größere Abstände vorschreiben
- Die Abstandsbestimmungen gelten nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und einigen anderen Sonderfällen

Die Bauabstände sind zwingend einzuhalten. Es ist keine Toleranz vorgesehen !!

Dementsprechend sorgfältig muss daher bei der Festlegung der Gebäudeecken in der Natur vorgegangen werden. Weil die Grundstücksgrenzen, auf die sich ja die Abstandsmaße beziehen, im Einzelfall von bestehenden Zäunen oft abweichen können, ist als Grundlage für Baumaßnahmen ein entsprechender Urkundenplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dringend zu empfehlen. Nur in einer solchen öffentlichen Urkunde ist sowohl die rechtlich verbindliche Grundstücksgrenze wie die möglicherweise davon abweichende Lage von Zäunen, Mauern etc. dokumentiert und sie schützt damit vor unliebsamen und teuren Überraschungen.

Die amtlichen Katastralmappe allein ist für die Klärung der Grenzsituation grundsätzlich ungeeignet und ihre Verwendung für diesen Zweck sachlich falsch.. Dies deshalb, weil die Katastralmappe für Grundstücke des Grenzkatasters die Figur der Grenzen und die Koordinaten der Grenzpunkte als „Papiergrenze“ verbindlich dokumentiert. Ohne exakter Vermessung ist jedoch keinesfalls sichergestellt, daß die Gegebenheiten in der Natur (Mauern, Zäune, etc.) mit der rechtlichen Grenze (Papiergrenze des Grenzkatasters) auch übereinstimmen und damit unklar, von welchen Bezugspunkten die Abstände zu messen wären.

Im Grundsteuerkataster macht die Katastralmappe keinen Beweis über die Grundstücksgrenzen und darf grundsätzlich nicht als Grundlage für Abstandsmessungen herangezogen werden. Aus alten Urkundenplänen wird in aller Regel unmittelbar – also ohne exakte Vermessung vor Ort – auch nicht entnommen werden können, ob die in der Natur sichtbaren Grenzzeichen (Zäune, Mauern, Grenzmarken etc.) mit dem in den Unterlagen dargestellten Grenzverlauf („Papiergrenze“) übereinstimmen.

Alle Baupläne und Berechnungen dürfen nur von befugten Fachleuten erstellt werden. Pläne zur Änderung von Grenzen bei Parzellierungen und Grundabtretungen sowie zur lagerichtigen Darstellung der Grenzen als Grundlage für die Bewilligung eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes müssen von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen als öffentliche Urkunde ausgestellt und beurkundet sein.

Anlässlich der ersten Erteilung einer Baubewilligung auf unbebauten Grundstücken kann die Behörde den Grundeigentümer zu **Aufschließungsleistungen** verpflichten

wie z.B. die unentgeltliche und lastenfreie Abtretung der zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksteile bis zu einer Breite von 6m, höchstens aber 10% der Grundstücksfläche an das öffentliche Gut der Gemeinde. Die für die Abtretung und Übernahme entstehenden Kosten (Vermessung, Teilungsplan) sind von der Gemeinde zu tragen.

Die Behörde hat auf Anfrage über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit Auskunft zu geben und auf Antrag, sofern Bebauungspläne nicht erforderlich sind oder Bauungsrichtlinien nicht bestehen, mit Bescheid folgende **Bebauungsgrundlagen** festzulegen:

- Baugebietskategorie nach dem Flächenwidmungsplan
- Bauungsweise, Bauungsdichte, Bauungsgrad
- Straßenfluchtlinie und das Ausmaß der abzutretenden Grundfläche
- Höchstzulässige Höhe der Bauten
- Die Behörde hat binnen 8 Wochen zu entscheiden. Der Bescheid tritt nach 2 Jahren außer Kraft wenn nicht um Baubewilligung angesucht wird.

Bewilligungspflichtig sind folgende Vorhaben sofern sie nicht Anzeigepflichtig oder Bewilligungsfrei sind:

- Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen
- Nutzungsänderungen
- Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für KFZ, Garagen und Nebenanlagen
- Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen, jeweils ab einer Höhe von 1,5m
- Errichtung von Ölfeuerungsanlagen
- Länger als 3 Tage dauernde Aufstellung von Fahrzeugen die zum Aufenthalt oder Nächtigung von Personen geeignet sind außerhalb von Abstellflächen oder Garagen
- Abbruch von Gebäuden ausgenommen Nebengebäude

Anzeigepflichtig sind folgende Vorhaben sofern sie nicht Bewilligungsfrei sind:

- Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern mit den erforderlichen Abstellflächen mit oder ohne Schutzdächern, oder Garagen im Bauland bei Vorliegen eines Bauungsplanes oder Festlegung im Sinne §18 und die Nachbarn deren Grundstücke bis zu 30m von der Bauplatzgrenze entfernt liegen durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Bauvorhaben erklären.
- Nebengebäude wenn angrenzende Nachbarn einverstanden
- Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, Umspann.- und Kabelstationen, Einfriedungen und Stützmauern bis 1.5m, Ölfeuerungsanlagen bis 1000 Liter und 18 kW, Antennen und Funkanlagen über 5m, Veränderungen der natürlichen Höhenlage einer im Bauland gelegenen Fläche, Aufstellung von Motoren oder Apparaten.

Bewilligungsfreie Vorhaben (der Behörde schriftlich mitzuteilen) sind:

- Nebengebäude, landesübliche Zäune, Folientunnel, Hagelnetzanlagen, etc.
- Kleine baulichen Anlagen
- Umbauten einer baulichen Anlage oder Wohnung wenn keine Änderung der äußeren Gestaltung bewirkt wird
- Diverse andere Kleinbauvorhaben

Raumordnung und Bauvorschriften in der Steiermark

Im **Steirischen Raumordnungsgesetz** werden die Zielsetzungen der Raumordnung, die Entwicklungsprogramme sowie die Aufgaben des Raumordnungskatasters, definiert.

Demzufolge ist das Amt der Steiermärkischen Landesregierung für die überregionale Raumordnung (ÜRO) zuständig und hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung einen **Flächenwidmungsplan** durch Verordnung aufzustellen. Der Flächenwidmungsplan hat für das gesamte Gemeindegebiet für alle Flächen eine Nutzungsart nach

- Bauland,
- Verkehrsflächen und
- Freiland
-

festzulegen. Darüberhinaus sind ersichtlich zu machen:

- Flächen für die in der ÜRO eine besondere Nutzung vorgesehen ist (Eisenbahn, Landesstraße, öffentl. Wasserflächen etc.),
- Flächen mit einer Nutzungsbeschränkung (Grünzusammenlegungsgebiete),
- Gefahrenzonen, gefährdete Zonen (Hochwasser, Steinschlag, Lawinen Erdbeben etc.),
- Flächen und Anlagen die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen (Kirchen, Schulbauten, Friedhöfe, Parkanlagen etc.),
- Energieversorgungs- und Kanalsanierungsbereiche

Der **Flächenwidmungsplan** besteht aus einer **zeichnerischen Darstellung** samt Planzeichenerklärung, dem **Wortlaut** und dem **Erläuterungsbericht**. Im Zweifelsfall gilt der Wortlaut. Der Erläuterungsbericht hat als Ergebnis der Bestandsaufnahme einen Deckplan zu enthalten in dem die Versorgungsanlagen enthalten sind

Für die bauliche und wirtschaftliche Nutzung des **Baulandes** maßgebend ist die jeweilige Widmungsart. Dabei unterscheidet man **Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Gebiete für Einkaufszentren, Industriegebiete und Sondergebiete**.

Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebietes sind so aufeinander abgestimmt, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des Charakters der jeweiligen Art des Baulandes gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung oder Erschütterung möglichst vermieden werden.

Eine **Umwidmung** von im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungsgebieten ist im Allgemeinen anlässlich der alle 5 Jahr vorgesehenen großen Revision unter Bedachtnahme der überregionalen Festlegungen und Flächenbilanzen möglich.

Jede Gemeinde hat nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes mit der **Bebauungsplanung** zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne aufzustellen. Die Gemeinde kann festlegen, daß für verschiedene Bereiche des Baulandes eine Bebauungsplanung nicht notwendig ist. Für die Teile des Baulandes für welche keine Bebauungsplanung vorliegt, sowie bei Sondernutzung im Freiland dürfen Baubewilligungen erst nach Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens erteilt werden.

Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Im Bauland dürfen grundbücherliche **Teilungen von Grundstücken** nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen (Dies gilt nicht für Teilungen gemäß §§13 oder 15 LiegTeilG).

Die **Teilungsbewilligung gem. ROG § 35** ist zu versagen, wenn:

- die Teilung dem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder Raumordnungsgrundsätzen nicht entspricht,
- die Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken verhindert oder wesentlich erschwert,
- für bestehende Gebäude ein bauordnungswidriger Zustand herbeigeführt würde.