



INFORMATION FÜR DAS BAUEN

1. BAUBERATUNG:

Bei allen Fragen ist der erste Schritt zur Baubehörde. Um unnötigen Planungsaufwand zu vermeiden, bietet die Stadtgemeinde Fehring eine Bauberatung an. Dort erhält man unter anderem auch Auskunft, welche Unterlagen im Zusammenhang mit einer Einreichung um Bau- oder Abbruchgenehmigungen erforderlich sind.

Eine Bauberatung ist jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Terminvereinbarung möglich.
Ing. Judith Glanz-Raidl, Tel. Nr. 03155/2303-602, E-Mail: judith.glanz-raidl@fehring.gv.at

2. VOR DER PLANUNG:

VOR BEGINN DER PLANUNG SOLLTEN FOLGENDE VORAUSSETZUNGEN GEKLÄRT WERDEN:

Raumordnungsrechtliche Grundlagen:

Ist eine Bebauung nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (StROG) zulässig?

- Neu-, Zu oder Umbau im Baugebiet (reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Dorfgebiet, Gewerbegebiete, Industriegebiete)
- Neu-, Zu oder Umbau im Freiland im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung
- Um- und Zubauten bei rechtmäßig bestehenden Bauten im Freiland außerhalb der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung

Ver- und Entsorgungen:

Ist die Aufschließung des Grundstückes gegeben?

- Wasserversorgung
- Energieversorgung
- Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)

Bebauungsplan:

Gibt es bauliche Bestimmungen für das Grundstück?

Bebauungspläne beinhalten Vorgaben wie zum Beispiel die Bauungsweise, Fluchtlinien, zulässige Gebäudehöhe, etc. Die schriftlichen Festlegungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Ortsbildschutzzonen:

Im Stadtgebiet von Fehring gibt es drei Ortsbildschutzzonen:

- Zone 1 Historischer Ortskern
- Zone 2 Industriezone
- Zone 3 Vorstädtisches Mischgebiet.

In diesen Zonen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt, ein Ortsbildgutachten ist erforderlich.

Leitungsauskünfte sind entweder direkt an den technischen Bereichsleiter, **Ing. Alexander Streit, BSc, MSc**, Tel. Nr. 03155/2303-304, E-Mail: alexander.streit@fehring.gv.at oder an das **Bauamt der Stadtgemeinde Fehring**, Tel. Nr. 03155/2303-602, E-Mail: bauamt@fehring.gv.at zu stellen.

Das **Bauamt** gibt auf Anfrage Auskunft über: Flächenwidmungen, Bebauungspläne, Ortsbildschutzzonen, etc. **Bauamt der Stadtgemeinde Fehring**, Tel. Nr. 03155/2303-602, E-Mail: bauamt@fehring.gv.at

Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 - LStVG. 1964:

Für bauliche Anlagen innerhalb eines Abstandes von 15 m zu Landesstraßen bzw. 5 m zu Gemeindestraßen ist die Zustimmung der Straßenverwaltung bzw. die Zustimmung der Stadtgemeinde Fehring erforderlich. Dies gilt auch für neu zu errichtende Grundstückszufahrten.

Bei diesbezüglichen Fragen setzen Sie sich mit der Baubezirksleitung Südoststeiermark, Referat Straßenbau und Verkehrswesen, Bismarckstraße 11-13, 8330 Feldbach (für Landesstraßen) bzw. mit dem Bauamt der Stadtgemeinde Fehring (für Gemeindestraßen) in Verbindung.

Gefährdungen:

Befindet sich das Grundstück in einem Hochwasserabflussbereich?

Hochwasserabflussbereiche stellen die Überflutungsflächen bei einem bestimmtem Hochwasserereignis dar. Sie sind verfügbar für 30-, 100- und 300-jährliche Hochwassereignisse.

Gemäß Wasserrechtsgesetz sind Maßnahmen innerhalb des 30-jährigen Hochwasserabflussgebietes bewilligungspflichtig.

Befindet sich das Grundstück in einem Rutschungsgebiet?

In der Vergangenheit sind in der Steiermark zahlreiche Rutschungen, Steinschläge und Felsstürze aufgetreten, die beträchtliche Schäden an Häusern, Infrastruktur sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen verursacht haben. Mit dem Auftreten solcher Prozesse ist auch in der Zukunft zu rechnen.

Um diese Gefährdungen zu identifizieren stehen flächendeckend für die Steiermark Gefahrenhinweiskarten im Maßstab 1:25.000 für tiefgründige Rutschungen, für flachgründige Rutschungen sowie für Sturzprozesse zur Verfügung.

Nähere Informationen zu den Zonen der Naturgefahren findet Sie auf GIS-Steiermark - Gefahrenzonen (GIS: Geografisches Informations System) oder auch auf dem Online-Portal für Hochwasserinformation der Steiermark.

3. IN DER PLANUNGSPHASE:

ANREGUNGEN UND ANMERKUNGEN DER BAUBEHÖRDE DER STADTGEMEINDE FEHRING:

Nehmen Sie sich Zeit für den Planungsprozess!

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!

Gebäude sollten dem Gelände angepasst werden und nicht das Gelände dem Gebäude. Bauen in Hanglage erfordert gestalterisches Geschick und sorgfältige Planung. Ein Haus am Hang muss situationsbedingt anders aussehen als eines in der Ebene.

Um eventuell erforderliche Ergänzungen vor Fertigstellung der Einreichunterlagen berücksichtigen zu können, wird seitens der Baubehörde angeraten, einen Vorabzug schon vorab an das Bauamt zu übermitteln, damit eine Vorprüfung durchgeführt werden kann.

Beachten Sie bitte: Nur gesetzeskonforme Bauprojekte können bewilligt werden. Hauptverantwortlich hierfür ist Ihr Planer. Jeder kompetente Planer wird im Interesse des Bauherrn bemüht sein, vollständige und bewilligungsfähige Unterlagen einzureichen.

4. EINREICHUNG

ANSUCHEN

Um Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Die Einreichunterlagen sind vollständig in Papierform im Bauamt einzureichen.

Bedenken Sie, dass bei mangelhaften und unvollständigen Einreichunterlagen die Sachverständigen zeitintensive Verbesserungsaufträge erteilen. Dadurch können zusätzliche Kosten entstehen, die im Endeffekt der Bauwerber zu tragen hat.

KUNDMACHUNG UND LADUNG:

Nach vollständigem Vorliegen und Prüfung der Einreichunterlagen wird das Bauvorhaben zur Verhandlung ausgeschrieben.

Es ergehen die Ladungen zur Bauverhandlung an den Bauwerber und an die Anrainer (grundsätzlich Grundbesitzer innerhalb der 30-Meter-Entfernung vom Baugrundstück) bzw. erfolgt die Kundmachung der Verhandlung an der Amtstafel (Aushang mind. 10 – 14 Tage) sowie mittels Anschlags an der elektronischen Amtstafel unter www.fehring.at.

BAUVERHANDLUNG:

Das geplante Bauvorhaben wird an Hand der mit dem Ansuchen vorgelegten Unterlagen erörtert und der Ortsaugenschein durchgeführt. In der Bauverhandlung wird das gesamte beantragte Projekt nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien abgehandelt.

Der Nachbar kann gegen das Erteilen der Bewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, wie zum Beispiel Immissionsschutz, Abstände, Schallschutz, brandschutztechnische Ausführungen der Außenwände an der Nachbargrenze oder unzumutbare Belästigungen/Beeinträchtigungen wie Abwässer, Abgase von Feuerstätten oder Veränderung der Abflussverhältnisse.

Bei privatrechtlichen Einwendungen wird versucht auf eine Einigung der Parteien hinzuwirken.

Der Bauwerber und auch anwesende Nachbarn erhalten auf Wunsch eine Ausfertigung der Verhandlungsschrift.

Nachbar:

Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigter) der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen sowie jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können.

Keine Nachbarn sind Mieter, Pächter oder Dienstbarkeitsberechtigte!

BAUBEWILLIGUNG:

Mit dem Baubewilligungsbescheid wird eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung der Projektunterlagen (Einreichunterlagen) dem Bauwerber ausgefolgt.

Die Verfahrenskosten im Bescheid setzen sich zusammen aus:

Kommissionsgebühren, Barauslagen (Kosten für Befund und Gutachten der Sachverständigen), Verwaltungsabgaben und Bundesgebühren.

Ab Rechtskraft des Bescheides darf erst mit dem Bau begonnen werden.

Die Baubewilligung erlischt, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen 5 Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Im Baubescheid erfolgt auch die Vergabe der neuen Hausnummer bei Neubauten.

BAUABGABE:

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

Sie errechnet sich aus Einheitssatz je m² x Bruttogeschossfläche. Dabei sind Erdgeschosse zur Gänze, die übrigen Geschosse, wie Keller oder Dachgeschosse zur Hälfte zu berücksichtigen. Der derzeit gültige Einheitssatz beträgt **€ 11,40/m²**.

Für Zu- und Umbauten wird die jeweils neugewonnene Bruttogeschossfläche zur Berechnung herangezogen. Werden Betriebsobjekte für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung errichtet, so sind für Geschossflächen, die nicht dem Wohnen dienen, von der errechneten Bauabgabe nur 25 % vorzuschreiben.

Keine Bauabgabe fällt an: bei der Wiedererrichtung von Gebäuden für dasselbe Ausmaß – wenn für diese Fläche schon einmal eine Bauabgabe oder ein Aufschließungsbeitrag bezahlt wurden - und bei Nebengebäuden.

Die Abgabe dient der Herstellung von Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Oberflächenentwässerungen, Errichtung und Gestaltung von öffentlichen Kinderspielflächen sowie der Erstellung von Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien.

5. ANSCHLUSSGEBÜHREN:

KANALANSCHLUSS:

Befindet man sich im Verpflichtungsbereich Kanal (kürzeste Entfernung eines Bauwerkes von dem für den Anschluss in Betracht kommenden Kanalstrang nicht mehr als 100 m) besteht ein gesetzlicher Anschlusszwang an das Kanalnetz der Stadtgemeinde Fehring.

Die **Kanalanschlussgebühr** wird nach der Fertigstellungsanzeige bzw. spätestens 12 Monate nach der Baubewilligung vorgeschrieben und ist binnen 4 Wochen zur Zahlung fällig.

Berechnung: Bruttogeschossfläche x derzeit gültigem Einheitssatz von **€ 13,20/m² (inkl. 10 % Ust)**.

Erdgeschosse und Obergeschosse werden zur Gänze, Dachgeschosse und Kellergeschosse werden in die Berechnung je zur Hälfte eingerechnet.

Die Vorschreibung dieser einmaligen Gebühren erfolgt auf Grund der Flächenberechnung aus den Einreichunterlagen bzw. auf Grund der tatsächlich ermittelten Flächen.

Kontaktdaten für Kanalanschluss:

Kläranlage Fehring, Tel. Nr. 0664/413 78 86, E-Mail: klaeranlage@fehring.gv.at

WASSERANSCHLUSS:

Für die Herstellung eines Haus- oder Wohnungsanschlusses an die WVA der Stadtgemeinde Fehring sind die Wasserleitungsanschlusskosten sowie ein Wasserleitungsbeitrag zu entrichten.

Für Wohnhäuser (1-4 Wohneinheiten) betragen die Wasserleitungsanschlusskosten innerhalb eines Bereiches von 50 m vom Anschlusspunkt **€ 4.650,00 (inkl. 10 % Ust)**.

Die Höhe des Wasserleitungsbeitrages bestimmt sich aus dem Produkt von € 9,04 inkl. USt und der Bruttogeschoßfläche (in m²) eines Gebäudes. Erd- und Obergeschosse werden zur Gänze, Dach- und Kellergeschosse werden in die Berechnung je zur Hälfte eingerechnet.

Die Details hinsichtlich eines Wasseranschlusses sind den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Versorgung mit Wasser lt. Beschluss des Gemeinderates vom 24.11.2021 in Verbindung mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.2023 zu entnehmen.

Kontaktdaten für Wasseranschluss:

Wasserwerk Fehring, Tel. Nr. 0664/250 89 00, E-Mail: wasserwerk@fehring.gv.at

6. BAUPHASE:

BAUFÜHRER:

Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Baubeginns der Behörde anzuzeigen und die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu bestätigen.

Die von der Behörde ausgestellte Bauplakette (Roter Ring) ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

AUFLAGEN UND INFORMATIONEN:

In der Baubewilligung angeführte Auflagen und Informationen sind zu beachten.

LEITUNGEN:

Der Zeitpunkt ist bekannt zu geben, zu welchem Zeitpunkt der tatsächliche Zusammenschluss der Kanalleitung mit dem öffentlichen Kanal erfolgt. Gleichzeitig ist bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Wasserzählerstand bekannt zu geben.

Beim Zusammenschluss mit dem öffentlichen Kanal sollte die Abnahme bei noch offener Künette gemeinsam mit den zuständigen Angestellten der Kläranlage Fehring erfolgen. Das Datum der erstmaligen Benützung ist bekannt zu geben.

ÄNDERUNGEN DES BAUVORHABENS:

Änderung des bewilligten Bauvorhabens sind der Baubehörde mitzuteilen, damit beurteilt werden kann ob es sich um geringfügige oder mehr als geringfügige Änderungen handelt.

7. BENÜTZUNG DES OBJEKTES:

Ist das Bauvorhaben vollendet, ist vor der Benützung, um Fertigstellung anzusuchen.

Eine Benützung des Objektes ohne entsprechende Bewilligung (Fertigstellungsanzeige) ist gesetzlich nicht zulässig. Die Fertigstellungsanzeige ist beim Bauamt einzubringen.

Folgende Bescheinigungen sind beizulegen:

- Bescheinigung gemäß § 38 Abs (2) Z 1. Stmk BauG über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen
- bei baulichen Anlagen mit Rauch und Abgasfängen ein Überprüfungsbeurteilung gemäß § 38 Abs (2) Z 2. Stmk BauG über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten
- bei baulichen Anlagen mit elektrischen Anlagen ein Überprüfungsbeurteilung gemäß § 38 Abs (2) Z 3. Stmk BauG über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen
- gegebenenfalls eine Bescheinigung gemäß § 38 Abs (2) Z 4. Stmk BauG 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, die Gebäudehöhe sowie die Gesamthöhe der baulichen Anlage

Sollte eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten nicht vorgelegt werden können, so ist im Zuge der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

Eine Benützungsbewilligung für einen in sich abgeschlossenen Teil einer baulichen Anlage ist ebenfalls möglich. (Teilbenützungsbewilligung)

SONSTIGES:

Bei personenbezogenen Abgabeberechnungen (z.B. Müllabfuhr, fallweise Kanalbenützungsgebühr) ist das Datum der Ab-, Um- und Anmeldung maßgeblich.

Ab der tatsächlichen Benützung ist der **Meldepflicht** innerhalb von 3 Tagen nachzukommen (An- bzw. Ummeldung ist im Meldeamt durchzuführen).

11. GEMEINDEFÖRDERUNGEN:

- Haus- und Hofzufahrten: Pauschalbetrag von € 150,00
- Biogene Heizanlagen (Hackschnitzel-, Pellets- und Scheitholzheizung): bei Neubau eines Hauses oder Umstieg von fossilen Brennstoffen; Pauschalbetrag von € 350,00 pro Anlage
- Solaranlagen: € 50,00/m² Kollektorfläche, max. € 400,00 pro Anlage; Voraussetzung für die Auszahlung ist eine vorhandene Benützungsbewilligung für das Objekt.
- Photovoltaikanlagen: Kombinierte Errichtung einer Photovoltaikanlage mit mind. 5 kWp und einem Speicher mit mind. 5 kWh – gefördert mit einem Pauschalbetrag von € 500,00 pro Anlage; Voraussetzung für die Auszahlung ist eine vorhandene Benützungsbewilligung für das Objekt.

**Gutes Gelingen und viel Freude mit Ihrem Bauvorhaben
wünscht Ihnen das Team vom Bauamt der Stadtgemeinde Fehring!**

Bauamt Stadtgemeinde Fehring

Hatzendorf 7, 8361 Fehring

bauamt@fehring.gv.at

Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

Bauamtsleiter:

Franz Thurner

Tel. 03155/2303-303

franz.thurner@fehring.gv.at

Mitarbeiter:

Ing. Judith Glanz-Raidl

Tel. 03155/2303-602

judith.glanz-raidl@fehring.gv.at

Gabriel Mugrauer

Tel. 03155/2303-603

gabriel.mugrauer@fehring.gv.at

Manuela Payer

Tel. 03155/2303-601

manuela.payer@fehring.gv.at