

HANDBUCH FÜR BAUWERBER

Gemeinde Landl

Hilfestellungen für eine sorgenfreie Abwicklung von
Bauvorhaben

Inhalt:

- Überblick Bauverfahren
- Bitte beachten Sie
- Ergänzungen/Links/Hinweise

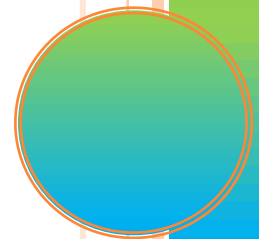
Kontakt:

Bauamtsleiter

Harald Meschek

bauamt@landl.gv.at

03633/2201-13



HANDBUCH FÜR BAUWERBER

GEMEINDE LANDL

Vorwort des Bürgermeisters Bernhard Moser:

Liebe Landlerinnen und Landler und all jene, die es werden wollen,

Als Bürgermeister der Gemeinde darf ich Sie von recht herzlich begrüßen.

Wir freuen uns sehr, dass Sie Landl als die Heimat ihres Bauvorhabens gewählt haben.

- Ein gutes Wohnangebot,
- das Erhalten und Schaffen von Arbeitsplätzen,
- eine ausgewogene Struktur an Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen,
- eine vernünftige touristische Weiterentwicklung,
- die besten Möglichkeiten für unsere jüngeren und älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger zu bieten,
- und der Schutz unserer einmaligen Natur- und Kulturlandschaft:

Das sind nur einige der Ziele, die wir, als Vertreter der Gemeinde im Rahmen der gegebenen rechtlichen Möglichkeiten auch mit Nachdruck verfolgen.

Wir bemühen uns um ein lebens- und liebenswertes Landl.

Mit dieser Broschüre halten Sie einen wertvollen Leitfaden in Händen, der eine aussichtsreiche Planung, eine reibungslose und rasche Abwicklung und die erfolgreiche Umsetzung Ihres Projektes unterstützt. Gemeinsam werden wir eine, den gesetzlichen Vorgaben und der Gemeinde entsprechende und natürlich Ihren Vorstellungen gerecht werdende Lösung finden.

Selbstverständlich stehen Ihnen das Bauamt, die Bürgerservicestellen und ich mit weiteren Informationen und Auskünften gerne zur Verfügung.

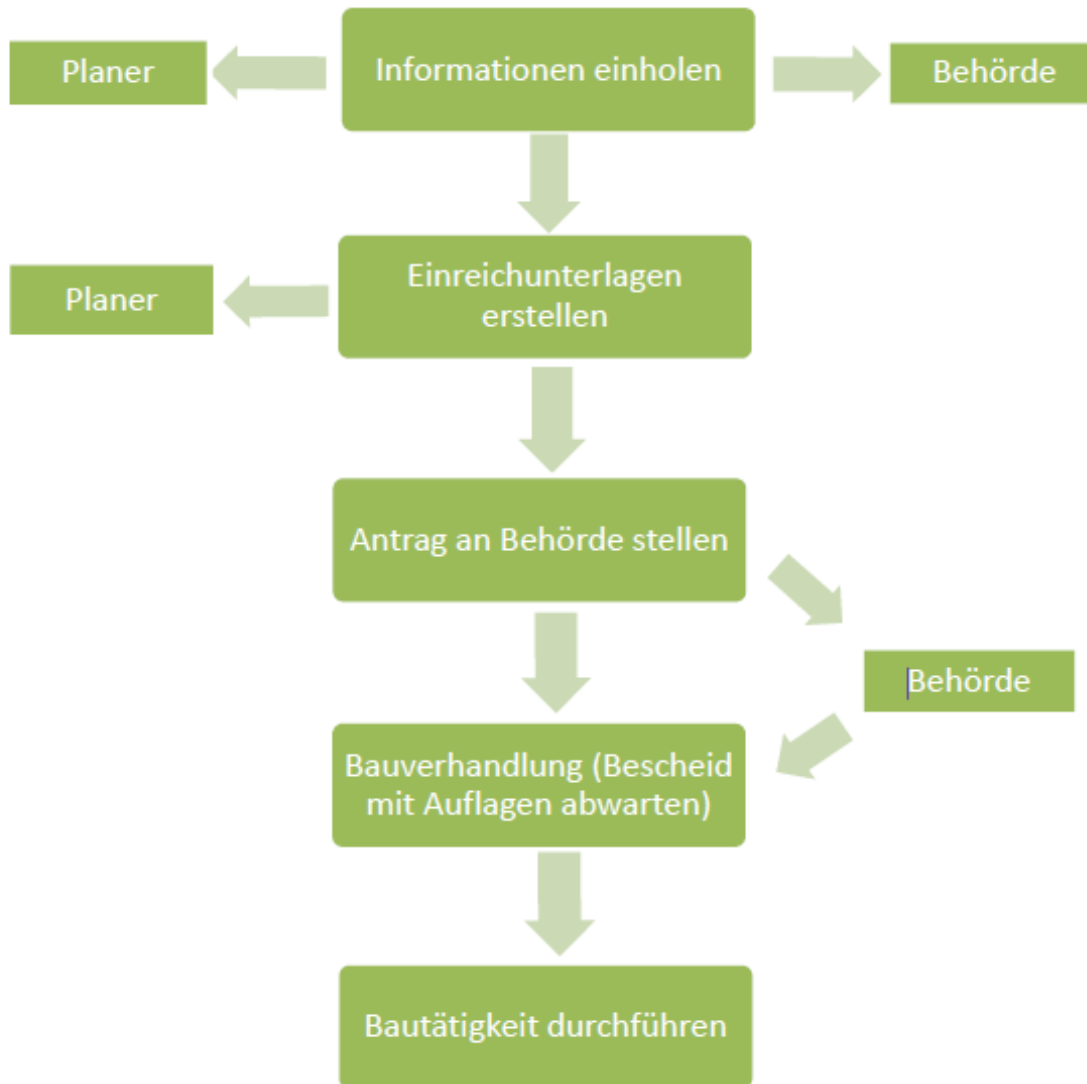
Der Bürgermeister

Bernhard Moser

Gemeinde Landl
Kirchenlandl 64
8931 Landl



Überblick Bauverfahren



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

GEMEINDE LANDL

1.1 Informationen einholen

Sie wollen so schnell wie möglich mit dem Bau bzw. Abbruch beginnen? Dann ist gute Vorbereitung die Voraussetzung für einen raschen und reibungslosen Ablauf Ihres Bau- oder Abbruchvorhabens.

Nach den §§19-21 im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. BauG.) ist ein Bau- oder Abbruchvorhaben baubewilligungspflichtig, anzeigepflichtig oder baubewilligungsfrei.

Wo können Informationen eingeholt werden?

- Die Behörde als erste Anlaufstelle gibt Auskunft, welche Unterlagen im Zusammenhang mit einer Einreichung um Bau- oder Abbruchgenehmigung erforderlich sind.
- Kontakt:
Gemeinde Landl
Kirchenlandl 64
8931 Landl
03633/2201
- Bauamt der Gemeinde Landl
Bauamtsleiter Harald Meschek
Kirchenlandl 64
8931 Landl
03633/2201-13



Für jegliche Art von Baufragen stehen Ihnen die Baubehörde, Montag bis Freitag von 08:00-12:00 Uhr und nach Vereinbarung zur Verfügung!

Weiters werden sind für Sie Informationen auch auf unserer homepage www.landl.at unter folgenden Link ersichtlich:

<http://www.landl.at/gemeinde/downloads.html>

1.2 Einreichunterlagen erstellen

Mit vollständigen und detaillierten Einreichunterlagen sparen Sie einerseits Zeit und Geld, andererseits ermöglichen Sie der Baubehörde eine rasche und effektive Abwicklung ihres Bauvorhabens.

Unterlagen, die für ein Bauansuchen nach §19 sowie §20 iSd. Stmk. BauG. erforderlich sind:

- Ansuchen
- Baubeschreibung in zweifacher Ausführung
- inklusive Oberflächenentwässerung
- Einreichpläne in zweifacher Ausführung
- Lageplan
- Grundrisse sämtlicher Geschosse
- Alle Ansichten, die für dieses Bauvorhaben relevant sind
- Angaben zur Bauplatzeignung
- Energieausweis
- Eigentumsnachweis (z.B.: Grundbuchauszug) bzw. Zustimmung des Grundeigentümers
- Eventuell die Zustimmung des Raumplaners

Unter folgendem Link finden Sie Unterlagen und Vorlagen für ihre Einreichung. Beachten Sie bitte jedoch, dass ihr Planer für die ordnungsgemäßen Einreichpläne zuständig ist.

<http://www.landl.at/gemeinde/downloads.html>

1.2.1 Bauplatzeignung

Nach §5 iSd. Stmk. BauG. ist eine Bebauung nur dann geeignet, wenn folgende Punkte erfüllt werden:

- Eine Bebauung muss nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz zulässig sein. Der entsprechende Grund soll demnach im Flächenwidmungsplan der entsprechenden Kategorie zugeordnet sein (z.B. muss für ein Unternehmen im Flächenwidmungsplan dieser Bereich als Gewerbegebiet eingestuft sein, damit der Bau als zulässig behandelt wird).
- Hierzu muss eine ausreichende Energie-, Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung sichergestellt sein.
- Weiters muss der Untergrund tragfähig sein oder darf keine Gefährdung der Standsicherheit vorweisen.
Liegt das Grundstück in einer Gefahrenzone d.h. sind Gefährdungen durch Lawinen, Hochwasser, Rutschungen, etc. zu befürchten.
- Falls noch keine Zufahrt zu diesem Grundstück gegeben ist, muss für eine geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt gesorgt werden.

1.2.2 Abstände

Gebäude sind entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder müssen voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Werden zwei Gebäude nicht unmittelbar aneinandergelassen, muss ihr Abstand mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe beidseitiger Geschoßanzahl, vermehrt um 4, ergibt.

Zur Grundgrenze ist der Grenzabstand einzuhalten. Dieser muss mindestens so viele Meter betragen, wie die Geschoßanzahl vermehrt um 2.

Steht ein Gebäude an der Grundgrenze, so hat der Nachbar die Möglichkeit, an der Grundgrenze anzubauen oder den erforderlichen Gebäudeabstand einzuhalten. Sobald das Gebäude an der zur Grundgrenze liegenden Seite Öffnungen (wie Türen oder Fenster) aufweist, muss der erforderliche Gebäudeabstand eingehalten werden.

Als Geschoße sind jene anzurechnen, die

- eine Mindestraumhöhe von 2,10 m aufweisen und
- deren Außenwandfläche im Mittel mind. 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegt.

Für Gebäude am selben Bauplatz kann die Behörde auch geringere Gebäudeabstände zulassen.

Sinnvoll wäre, sich von Ihrem Planer über die jeweiligen Abstände beraten zu lassen!

Weitere Informationen über Gebäudeabstände sowie Grenzabstände befinden sich in §13 iSd. Stmk. BauG. sowie §24 iSd. Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes.

1.2.3 Tipps zum Grundstückskauf

Wichtige Punkte, die beim Grundstückskauf zu beachten sind:

- Lage und Qualität des Grundstückes?
- Was darf ich laut Flächenwidmungsplan bauen?
- Liegt das Grundstück in einer Gefahrenzone?
- Liegt ein Bebauungsplan vor?
- Was sagt das Grundbuch über die Belastung? Sind Altlasten vorhanden?
- Wie groß ist die tatsächlich bebaubare Fläche?
- Sind (zukünftige) Störfaktoren vorhanden?

Vertrauen ist gut ~ Kontrolle ist besser! Um Unstimmigkeiten zu vermeiden, lassen Sie sich noch vor dem Ankauf von sämtlichen Anrainern planlich den Verlauf der Grundgrenzen bestätigen!

HANDBUCH FÜR BAUWERBER

GEMEINDE LANDL

1.3 Bauvorhaben einreichen

Nach Übermittlung der vollständigen Unterlagen an die Behörde, wird ihr Bauvorhaben nun weiter bearbeitet.

Es werden folgende Vorgaben überprüft:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan (Richtlinien, Dichte,...)
- Verordnungen, die gegen das Vorhaben sprechen

Zusätzlich wird auf die Gestaltung des Gebäudes - dem sogenannten Ortsbild - geachtet:

- Dachform (Satteldach, Pultdach, ...)
- Firstrichtung (First = Waagrechte Kante des Daches)
- Höhe

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

1.4 Bauverhandlung

Nachbarschaftsrechte sind:

- ❖ Die korrekten Abstände der ihm zugewandten Seiten
- ❖ Die brandtechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze
- ❖ Schall- und Immissionsschutz (keine gesundheitsgefährdete oder unzumutbare Belästigungen)

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 bleibt!

Deshalb werden alle Nachbarn nachrichtlich und rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Bauverhandlungstermin) eingeladen, um zur Bauverhandlung des Vorhabens zu erscheinen.

Ladungen zur Bauverhandlung werden auf der Amtstafel und auf der Homepage der Gemeinde Landl kundgemacht (Amtliche Mitteilungen).

- Bei der Bauverhandlung sind folgende Personen anwesend:
- Verhandlungsleiter
- Bausachverständiger
- Brandschutzsachverständiger
- Nachbarn
- Sonstige Beteiligte (z.B. Vertreter der Wildbach- und Lawinenverbauung)

HANDBUCH FÜR BAUWERBER

GEMEINDE LANDL

1.5 Bescheidübermittlung durch Behörde

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

Der geplante Bau bzw. Abbruch darf erst ab Rechtskraft des Bescheides durchgeführt werden.

Bescheidvorschreibungen:

- ❖ Baubewilligung/Baufreistellung
- ❖ Wasseranschluss
- ❖ Kanalanschluss

Die Bauabgabe wird durch einen separat erstellten Bescheid erfolgen. Die Bauabgabe errechnet sich aus dem Produkt von Einheitssatz je m² und der Bruttogeschoßfläche. Dabei sind EG zur Gänze, die übrigen Geschoße (Tiefgaragengeschosse, Keller, Obergeschoße, Dachgeschoße u. dgl.) zur Hälfte zu berechnen. Der Einheitssatz beträgt derzeit € 8,72 / m².

Nach Erteilung der Benützungsbewilligung oder Fertigstellungsanzeige werden einmalig Kanal- und Wasserabgaben vorgeschrieben.

1.6 Baudurchführung

Vor Baubeginn ist schriftlich, mündlich oder persönlich vom Bauführer eine Bauplakette bei der Behörde zu beantragen.

Für eine Ausstellung einer Bauplakette sind folgende Daten notwendig:

- Geschäftszahl (GZ)
- Baubeschreibung
- Bauführer
- Bauwerber
- Baubeginn

Die GZ entspricht der laufenden Nummer aller eingetragenen Bauvorhaben.

Diese befindet sich auf der Ladung/Kundmachung, auf der Verhandlungsschrift sowie auf dem Bescheid Baubewilligung bzw. Baufreistellung.

_____ Gemeinde

Bauplakette Nr. _____

Baubewilligung, Zl.: _____ Datum: _____

Baufreistellung, Zl.: _____ Datum: _____

Verwendungszweck: _____

Bauführer: _____

Baubeginn: _____, am _____

Dieser Ausweis ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

HANDBUCH FÜR BAUWERBER

GEMEINDE LANDL

1.7 Endbeschau

Als letzter Schritt vor Vollendung des Bauverfahrens ist vom Bauwerber ein Ansuchen um Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsanzeige mit Bauführerbescheinigung bei der Behörde einzubringen.

Achtung!!

Die Benützung eines Bauwerkes ohne Benützungsbewilligung ist strafbar! Im Schadensfall übernehmen Versicherungen für nicht benützungsbewilligte Bauwerke keine bis zum Zeitpunkt der Benützungsbewilligung auftretenden Bauwerkschäden!

Verfahrensablauf in der Bau- und Bauvollendungsphase:

- ❖ Bauvollendungsmeldung
(Fertigstellungsanzeige inkl. Bauführerbescheinigung oder Ansuchen um Benützungsbewilligung)
- ❖ Bestätigung der Baufirma
- ❖ Einreichung diverser Nachweise (Atteste, Bestätigungen)

Wenn alle Richtlinien ordnungsgemäß eingehalten wurden, wird letztmalig ein Bescheid für eine Benützungsbewilligung oder eine Fertigstellungsanzeige angefertigt, der in 14 Tagen nach Zustellung des Bescheides rechtskräftig wird.

Die Punkte 1.2 bis 1.7 beziehen sich auf den §15 sowie den §§17-28 iSd. Stmk. BauG.

2 Bitte beachten Sie

Wählen Sie ihren Planer mit Bedacht!

Planen erfordert hohe fachliche Erfahrung und vorrausschauendes Denken.

Wichtiger Faktor ist hier: ausreichend Zeit!

Ein Haus zu bauen ist die größte Lebensinvestition eines jeden Einzelnen und deshalb soll bei keinen Punkten gespart werden, um dieses Vorhaben bestmöglich umzusetzen.

Entscheiden Sie sich für den Ihrer Meinung nach kompetentesten Planer und arbeiten Sie mit ihm vorab einen Entwurf und eine begleitende Kostenschätzung für ihr Bauvorhaben aus.

Diese Kosten 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, Gartenanlage, Einfriedungen, etc.), sowie sämtliche Folgekosten der Bewirtschaftung und des Gebrauches des Hauses für die Dauer eines gesamten Lebenszyklus.

2.1 Wasser, Abwasser

Nach Fertigstellung des Objektes sind einmalig folgende Gebühren zu entrichten:

2.1.1 Wasseranschlussgebühren:

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist bei der Gemeinde Landl zu beantragen.

Der Anschluss selbst bzw. die Errichtung und die Instandhaltung der Hauswasserleitung obliegt ab dem Hausanschlußschieber Ihnen als Liegenschaftseigentümer, kann aber auf Antrag von der Gemeinde Landl, jedoch auf Ihre Kosten, durchgeführt werden.

Sind Wasserzähler erforderlich so wird der Einbau ausschließlich von der Gemeinde Landl vorgenommen. Der Einbau und die Eichung für 5 Jahre sind in der jährlichen Zählermiete enthalten.

Die Wasseranschlussgebühren werden laut den bestehenden Verordnungen der jeweiligen Ortsteile verrechnet.

Wird die Liegenschaft über die öffentliche Wasserleitung versorgt, ist für jedes Gebäude ein Wasseranschluss zu entrichten, egal ob das Gebäude selbst angeschlossen ist oder nicht. Für Zu- und Umbauten ist ein Ergänzungsbeitrag zu leisten.

Kontakt:

Kontakt Verrechnung
Wasseranschlussgebühr:
Harald Meschek
03633/2201-13



HANDBUCH FÜR BAUWERBER

GEMEINDE LANDL

2.1.2 Kanalanschlussgebühren:

Für Liegenschaften, die sich innerhalb von 100 m zum nächsten Kanalstrang der örtlichen Kanalisation befinden, besteht Kanalanschlußpflicht!

Die Errichtung und Instandhaltung des Hausanschlusses (vom Anschlussschacht bis zum Haus) obliegt Ihnen als Liegenschaftseigentümer.

Auf Antrag kann der Hausanschluss von der Gemeinde Landl, jedoch auf Ihre Kosten, errichtet werden.

Sind Wasserzähler erforderlich so wird der Einbau ausschließlich von der Gemeinde Landl vorgenommen. Der Einbau und die Eichung für 5 Jahre sind in der jährlichen Zählermiete enthalten.

Die Kanalanschlussgebühren werden wie folgt berechnet:

Bruttogeschoßfläche X Einheitssatz (lt den derzeit gültigen Verordnungen der Ortsteile) zuzüglich 10 % Ust.,

Wobei der Keller und das Dachgeschoss zur Hälfte angerechnet werden.

Ist die Liegenschaft an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, ist für jedes Gebäude Kanalanschlussgebühr zu entrichten. Für Zu- und Umbauten ist ein Ergänzungsbeitrag zu leisten.

Kontakt:

Kontakt Verrechnung
Kanalanschlussgebühr:
Harald Meschek
03633/2201-13



HANDBUCH FÜR BAUWERBER

GEMEINDE LANDL

3 Ergänzungen/Links/Hinweise

Die Gemeinde Landl versucht Ihnen jederzeit ein einwandfreies, schnelles und sorgenfreies Bauvorhaben zu ermöglichen und beantwortet für Sie gerne dem Vorhaben betreffende noch ausstehende Fragen.

Mit möglichst geringem Aufwand können Sie wertvolles Wissen direkt aus dem Steiermärkischen Baugesetz, Raumordnungsgesetz, Bautechnikverordnung sowie dem Landesstraßenverwaltungsgesetz einholen. Diese nachfolgend stehenden Links übermitteln Sie umgehend auf die aktuellen Fassungen der oben angeführten Steiermärkischen Gesetze:

Steiermärkisches Baugesetz (Stmk. BauG.)

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (StROG)

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069>

Steiermärkische Bautechnikverordnung (OIB-Richtlinien) (StBTV)

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20001271>

Steiermärkisches Landesstraßenverwaltungsgesetz (LStVG)

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000068>

Wir wünschen Ihnen ein gutes Gelingen für Ihre zahlreichen Ideen und freuen uns sehr auf weitere interessante Bauvorhaben!

Ihre Gemeinde Landl