

Info Bauamt

Sie möchten bauen?

Um den Wunsch so rasch als möglich verwirklichen zu können, sollten Sie sich vorher um alle Details kümmern und nichts dem Zufall überlassen. Führen Sie deshalb vor Planungsbeginn ein Gespräch mit der zuständigen Baubehörde.

Sie können folgende Informationen einholen:

- Welche Gesetze und Verordnungen müssen eingehalten werden?
- Ist das betroffene Bauvorhaben bewilligungspflichtig, anzeigepflichtig oder bewilligungsfrei?
- Wie hat ein Ansuchen auszusehen und welche Unterlagen sind anzuschließen?
- Auskünfte zum Bauakt
- Auskünfte zu Teilungs- und Raumordnungsangelegenheiten
- Auskünfte betreffend Aufschließung der Grundstücke (Straßen, Kanal, Wasser)

Im Bauamt erhältlich:

- sämtliche **Formulare** rund ums Bauen
- Auszüge aus der **Digitalen Katastermappe**

Bürgerservice für künftige Bauherren

Sie wollen bauen? Dann nützen Sie bitte das Service der Marktgemeinde Obdach und kommen Sie zur **Bauberatung** ins Gemeindeamt. Hier haben Sie die Möglichkeit, sich vorab über die Rahmenbedingungen hinsichtlich Planung und Bauvorschriften zu informieren.

Bewilligungspflicht, Anzeigepflicht und Bewilligungsfreiheit

Laut § 19 steirisches Baugesetz gilt, dass grundsätzlich jedes Vorhaben als bewilligungspflichtig anzusehen ist, das ist die so genannte Generalklausel zugunsten der Bewilligungspflicht. Erleichterungen (Anzeigepflicht § 20 und Bewilligungsfreiheit § 21) werden als Ausnahme von der Bewilligungspflicht gewertet.

Dieser erste Absatz ist für das Grundverständnis wichtig, denn nicht: „alles ist bewilligungsfrei und manches ist anzeige- bzw. bewilligungspflichtig“, sondern: **„alles ist bewilligungspflichtig und nur manches ist anzeigepflichtig bzw. bewilligungsfrei“**.

§ 19, bewilligungspflichtige Vorhaben

Sofern nicht in den §§ 20 und 21 anders geregelt, sind unter anderem bewilligungspflichtig

- Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen¹⁾
- Nutzungsänderungen, die auf Festigkeit, Brandschutz, Hygiene, Sicherheit von baulichen Anlagen Einfluss haben könnten oder die Nachbarrechte berühren

- Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen und Nebenanlagen
- Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils ab einer Höhe von mehr als 1,5 m
- Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen
- Abbruch von Gebäuden²⁾, ausgenommen Nebengebäuden³⁾

Das Bewilligungsverfahren wird dann entsprechend den §§ 22 ff BauG abgehandelt.

§ 20, anzeigepflichtige Vorhaben

Soweit nicht im § 21 anders geregelt, sind unter anderem anzeigepflichtig

- Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern⁴⁾ im Bauland,
- Errichtung, Änderung oder Erweiterung von
 - Abstellflächen für 3 bis 12 Kfz bzw. 6 bis 30 Krafträder
 - Garagen für max. 12 Kfz oder 30 Krafträder
 - Schutzdächer (Flugdächer) über 40 m² überdeckte Fläche
 - Nebengebäude
- Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen

wenn die Eigentümer der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke sowie jene Grundeigentümer, deren Grundstücke vom Bauplatz durch ein schmales Grundstück bis zu 6 m Breite getrennt sind, **durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt haben.**

Weiteres gilt die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils bis zu einer Höhe von 1,5 m als anzeigepflichtig. **Im Anzeigeverfahren (§ 33 BauG) ist nur der Bauwerber Partei.**

§ 21, bewilligungsfreie Vorhaben

Hierzu zählen unter anderem die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von

- Nebengebäuden (mit Ausnahme von Garagen), landesübliche Zäune, etc., im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft, sofern keine Nachbarrechte im Sinne des § 26 Abs. 1 Z 1 und 2 berührt werden
- Komposthaufen
- Abstellflächen für höchstens 2 PKW
- Schutzdächer unter 40 m² überdeckte Fläche
- Wasserbecken bis zu insgesamt 100 m³ Volumen
- Pergolen bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²
- Gerätehütten bis zu 40 m²

- Gewächshäuser bis zu 3,0 m Firsthöhe und 40 m²
- Stützmauern bis zu einer Höhe von 50 cm
- Lagerung von bis zu 300 l Heizöl
- Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke (ausgenommen öffentliche Verkehrsflächen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu gesamt 100 m²

Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor ihrer Ausführung der Gemeinde schriftlich zu melden und bewilligungsfreie Vorhaben dürfen Bau- und Raumordnungsvorschriften, z. B. Nachbarrechte und Abstände, nicht verletzen.

Für weitere Informationen zum Thema Verfahrensbestimmungen wenden sie sich bitte an die Gemeindestube.

1) **Bauliche Anlage (Bauwerk):** eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht, oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist, oder nach Ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

2) **Gebäude:** überdeckte, allseitig oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Menschen betreten werden können. Als Gebäude gelten jedoch auch mehrgeschossige offene Garagen und offene Garagen, die dem Abstellen von mehr als 6 Kraftfahrzeugen oder mehr als 15 Krafträdern dienen

3) **Nebengebäude:** eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²

4) **Kleinhäuser:** Häuser die ausschließlich dem Wohnen dienen und eine Gesamtwohnnutzfläche unter 600 m² sowie höchstens drei oberirdische Geschosse (einschließlich Dachgeschosse) haben

Walter Maier

(Bauamtsleiter)