



Bauwerber - Information

Geschätzte(r) Bauwerber(in) !

Die vorliegende Information soll einen Überblick über die verschiedenen Bauverfahren geben und den Ablauf von der Planung bis zum „Abbruch“ verständlich erklären. Wir sind bestrebt, das geplante Bauvorhaben rasch und nach den gesetzlichen Vorschriften abzuwickeln. Wichtige Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes bzw. des Stmk. Raumordnungsgesetzes sollen in einfachen und verständlichen Worten wiedergegeben werden:

1. Der erste Weg

sollte in das Bauamt führen. Hier werden folgende Punkte vorweg abgeklärt:

1. Passt das Bauvorhaben zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan?
2. Welches Bauverfahren ist für eine schnelle und korrekte Erledigung notwendig?
3. Gibt es noch weitere Bauvorhaben (Bestand oder Neu), welche gemeinsam miterledigt werden können?
4. Sind noch Benützungsbewilligungen ausständig?
5. Die vorliegende Bauwerber-Information bitte sorgsam lesen und beachten.

- Lagepläne über Ver- und Entsorgungsleitungen soweit vorhanden
- Löschwasserversorgung (soweit vorhanden bzw. notwendig)

Die Oberflächenwasserentsorgung ist rechtzeitig abzuklären.

3. Vorprüfung

Der Planverfasser hat das Projekt

- vom jeweiligen bautechn. Sachverständigen (Freigabe erst nach positiver Vorprüfung)
- vom Landschaftsschutzreferat der Bezirkshauptmannschaft außerhalb des Baulandes
- vom Ortsbildsachverständigen im „Marktbereich“

überprüfen zu lassen.

Bedenken Sie, dass bei mangelhaften und unvollständigen Einreichunterlagen die Sachverständigen zeitintensive Verbesserungsaufträge erteilen. Dadurch können zusätzliche Kosten von über € 2.000,- entstehen, die im Endeffekt der Bauwerber mit dem Baubescheid zu bezahlen hat.

Wird das Bauvorhaben nicht bewilligt, müssen die entstandenen Kosten (Bauberatung, Gutachten, etc.) mittels Kostenbescheid an den Bauwerber vorgeschrieben werden.

Jeder kompetente Planer wird im Interesse des Bauherrn bemüht sein, vollständige und bewilligungsfähige Unterlagen einzureichen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes wird im Besonderen hingewiesen.

2. Auftrag an kompetenten Planer

Ein kompetenter Planverfasser wird ein vollständiges Projekt erstellen, das den gesetzlichen Grundlagen entspricht.

Ebenso wird er den baulichen Bestand auf seine Rechtmäßigkeit prüfen und wenn notwendig – im Rahmen eines gemeinsamen Projektes – die Planunterlagen für einen rechtmäßigen Zustand herstellen.

Er kann dazu vom Bauamt das Baudatenblatt mit umfassenden Infos kostenfrei anfordern:

- Verzeichnis der aufliegenden baurechtlichen Verfahren mit gescannten Einreichplänen
- Anrainerverzeichnis mit 30-M-Nachbarn + Lageplan
- Auszug Flächenwidmungsplan+ev. Bebauungsplan+ev. Wortlaut+ev. Räuml. Leitbild
Download: <http://www.marktgemeinde-poellau.at/bauen-wohnen/bauamt/flaechenwidmungsplan/>

Erst wenn die schriftlichen Zusagen aller Sachverständigen vorliegen, können die vollständigen Projektunterlagen im Bauamt abgegeben werden. Nur gesetzeskonforme Einreichunterlagen können bewilligt werden. Hauptverantwortlich dafür ist der Planverfasser.

4. Landschaftsschutz

Das Pöllauer Tal wurde als Landschaftsschutzgebiet Nr. 48 definiert. Bauvorhaben, welche das äußere Erscheinungsbild verändern, sind von der Baubezirksleitung Oststeiermark, Referat Landschaftsschutz genehmigen zu lassen.

Ausgenommen davon sind Bauvorhaben

- im Bauland (bautechn. Sachverständige zuständig)
- in der Ortsbildzone des Marktes Pöllau (Ortsbildsachverständiger zuständig)
-
- land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude

Der Planer hat direkt mit der zuständigen Sachverständigen der Bezirkshauptmannschaft

- Frau DI(FH) Brigitte Luef,
☎03332/606-301,
bbl-os@stmk.gv.at

das Einvernehmen vor Fertigstellung der Pläne herzustellen und die schriftliche Zusage vorzulegen.

Das Ansuchen selbst wird vom Planer vorbereitet im Bauamt im Zuge des Bauansuchens gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde keinerlei Einfluss auf die Bestimmungen und Auflagen bzgl. Natur- und Landschaftsschutz hat.

5. Ortsbildschutz

In der Ortsbildzone des Marktes Pöllau (Zentrumsbereich) wird das Bauvorhaben zusätzlich vom Ortsbildsachverständigen

- Herrn Arch. DI Anton Handler, Herrengasse 21, 8230 Hartberg, ☎03332/62392,
office@arch-handler.at

beurteilt.

6. Baueinreichung

Folgende Einreichunterlagen sind im Bauamt abzugeben:

- Formular Bauansuchen
- 2 Einreichpläne mit allen Unterschriften, zusätzlich 3 Pläne bei Landschaftsschutzverfahren
- 2 Baubeschreibungen mit allen Unterschriften, zusätzlich 3 Baubeschreibungen bei Landschaftsschutzverfahren
- 1 Energieausweis für Wohnbauvorhaben (bei Um- und Zubauten genügt ein bauphysikalischer Nachweis)
- Nachweis der Bruttogeschossfläche gem. § 4/21 (im Freiland nur Geschossflächen)
- Nachweis der Bauplatzzeichnung
- Vermessungsurkunde oder Grenzkataster
- Nachweis Eigentum und Zustimmungserklärung aller Grundeigentümer
- Mitteilung über Servitute und Leitungsrechte am Bauplatz
- Mitteilung bzw. Berechnung über Oberflächenwasserentsorgung, Nachweis Versiegelungsgrad
- Löschwassermengenberechnung mit Angabe der Versorgungseinrichtung
- Planerbestätigung bei Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren
- zusätzlich bei Feuerungsanlagen: Inverkehrbringungsbescheinigung, mit technischem Bericht, Plan, Prüfzeugnis, Dichtheitsattest vom Rauchfangkehrermeister;
- zusätzlich bei geruchsrelevanten Veränderungen im Bereich der Tierhaltung: Immissionstechn. Gutachten mit medizinischem Gutachten

Jeder kompetente Planverfasser wird diese Unterlagen vollständig erstellen.

7. Bauverfahren

Das Steiermärkische Baugesetz unterscheidet zwischen folgenden Bauverfahren:

- Baubewilligungspflichtige Vorhaben gem. § 19
- Baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren gem. § 20 (mit Unterschrift der Nachbarn und eigener Planerbestätigung, Eigenverantwortung wird auf Bauherrn und Planer übertragen)

- Meldepflichtige Vorhaben gem. § 21 werden dem Bauamt schriftlich mitgeteilt (Nebengebäude und kleinere bauliche Anlagen, etc.)

Bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben gem. § 19 ist eine örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung unter Beiziehung des jeweiligen bautechnischen Sachverständigen notwendig:

- für die Ortsteile Pöllau und Rabenwald:
Baumeister Franz Schirnhofer,
8225 Obersaifen 210, ☎03335/3070,
baumeister.schirnhofer@aon.at
- für den Ortsteil Sonnhofen:
- Arch.DI Karl Pichler,
8200 Albersdorf 36, ☎0664/1842879,
projekte.pichler@bauakt.at
- für den Ortsteil Saifen-Boden und Schönegg:
- BM Patrick Steiner,
Neusafener Straße 83/3, 8230 Hartberg,
☎0664 1480767, office@plansteiner.at

Bei Vorhaben in Verbindung mit Abgasanlagen bzw. Feuerungsanlagen wird

- Rauchfangkehrermeister Günther Stalzer,
8225 Görzgasse 142, ☎0664/2814483,
gstalzer@htb.at

als brandschutztechnischer Sachverständiger hinzugezogen.

Aufgabe der Sachverständigen ist es, die Baubehörde fachlich zu unterstützen sowie Befund und Gutachten zu erstellen. Bei der örtlichen Begehung des Grundstückes müssen die Eckpunkte des künftigen Bauwerkes und die Grundgrenzen abgesteckt sein.

Zur Bauverhandlung sind die Bauwerber, die Grundeigentümer, der Planverfasser und die Nachbarn (grundsätzlich Grundbesitzer innerhalb der 30-Meter-Entfernung vom Baugrundstück) zu laden.

Der Nachbar kann gegen Erteilen der Bewilligung Einwendungen erheben, wenn die Nachbarinteressen verletzt werden (z.B. Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, Abstände, Gebäudehöhe, Schallschutz, Feuermauer, Brandgefahr, Abwasserbeseitigung, Immissionsgrenze, etc.).

Bei privatrechtlichen Einwendungen ist zunächst auf eine gütliche Einigung der Parteien hinzuwirken, wenn dies nicht gelingt, so sind diese

Einwendungen auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die Bauverhandlung dient zur Feststellung des Sachverhaltes und gibt den Parteien die Möglichkeit, zum Vorhaben Stellung zu nehmen und Einwendungen zu erheben. Grundsätzliche Voraussetzung für eine Baubewilligung sind z.B.

- entsprechender Standort ohne Gefährdungen (geeigneter rutschsicherer Boden, Hochwasserschutz, etc.)
- eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung
- wirtschaftliche Aufschließungsmöglichkeit mit Wasser, Energie und Verkehrsanbindung
- Einhaltung der Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes, Brandschutz, etc.
- Bewilligungsfähigkeit nach dem Steierm. Baugesetz bzw. nach den OIB-Richtlinien.

8. Bewilligungspflicht nach § 19

- Neubauten
- Zubauten (Vergrößerungen von Bauten in der Länge, Breite oder Höhe)
- Umbauten oder Nutzungsveränderungen (Dachgeschossausbau, Bauveränderungen welche auf die Festigkeit, Brandschutz, Sicherheit, äußere Gestaltung, Gesundheit, Nachbarrechte, Raumordnungsgesetz, Flächenwidmungsplan, etc. Einfluss nehmen können)
- Errichtung oder Änderung von KFZ-Abstellflächen, Garagen und Nebenanlagen
- Photovoltaikanlagen > 500 kWp sowie solartherm. Anlagen > 3.000 m²
- Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten

9. Vereinfachtes Verfahren nach § 20

Nachstehende Vorhaben können im vereinfachten Verfahren kostengünstiger abgewickelt werden:

- Neu-, Zu- und Umbauten von Kleinhäusern
- Nutzungsänderungen von Kleinhäusern
- Neu-, Zu- und Umbauten von KFZ-Abstellflächen oder Garagenplätzen
- Schutzdächer mit über 40 m² überdeckter Fläche
- Nebengebäude im Freiland

- Werbe- und Ankündigungseinrichtungen
- Einfriedungen über 1,5 Meter und Stützmauern über 0,5 Meter
- Öl- und Festbrennstoff-Feuerungsanlagen von 8-400 kW
- Solar- und Photovoltaikanlagen von 100 bis max. 500 kWp bzw. von 600 bis max. 3.000 m² Bruttosolar Kollektorfläche bzw. generell ab 3,5 Meter Höhe;
- Batteriespeicher ab 20 kWh (ohne Thermal-Runaway-Sicherheit) bzw. generell ab 100 kWh
- Geländeänderungen im Bauland und angrenzend mit Zustimmung der Nachbarn
- Aufstellen von Motoren, Maschinen und Apparaten (Klimaanlagen, etc.)
- größere Renovierungen
- Abbruch von Gebäuden
- Antennen und Funkmastanlagen
- Reitparcours und Hundeebrichtplätze
- Aufstellen von Fahrzeugen oder Einrichtungen mit Nächtigungsmöglichkeit ab 4 Tagen

- Öl- und Festbrennstoff-Feuerungsanlagen bis 8 kW
- Kesseltausch ohne baul. Änderungen oder Nutzungsänderungen von bewilligten Anlagen
- Gasanlagen unter bestimmten Voraussetzungen
- Lagerung von Heizöl bis 300 l
- Abbruch von Nebengebäuden
- Wärmepumpen im Außenbereich mit Nachweis Schallschutz
- Wärmepumpen und Klimaanlage bis 80 dB im Gebäudeinneren
- Errichtung Hauskanalanlagen und Sammelgruben
- Werbeeinrichtungen bis 2 m²
- Einbau von Treppenliften
- Hausfärbelungen und Fassadenwärmedämmung

Definition Nebengebäude:
 eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung bis 3 m Geschosshöhe und 5 m Firsthöhe und 40 m² bebauter Fläche

10. Meldepflicht nach § 21

Nachstehende Vorhaben sind u.a. meldepflichtig:

- Nebengebäude im Bauland sowie Garagen bis 40 m² verbauter Fläche
- Schutzdächer mit einer überdeckten Fläche bis 40 m² und mit max. 50 % seitlicher Umschließung
- Abstellflächen für KFZ mit je max. 3,5 t Gesamtgewicht bis 40 m²
- Skulpturen, Zierbrunnen, sakrale Bauten bis 3,0 m Höhe
- Wasserbecken bis 100 m³ Rauminhalt und Zisternen
- Flachsilos, Folientunnels, Zäune
- Kleinkompostieranlagen
- luftgetragene Überdachungen bis 100 m²
- Pergolen bis max 40 m² bebauter Fläche
- Stützmauern bis 50 cm Höhe
- Einfriedungen bis 1,5 M
- Solar- und Photovoltaikanlagen bis 100 kWp bzw. bis 600 m² Bruttokollektorfläche und max. 3,5 M Höhe
- Stationäre Batteriespeicher bis 20 kWh bzw. bis 100 kWh bei Thermal-Runaway-Sicherheit

Die Mitteilung muss in einer beurteilbaren Form stattfinden. Bringen Sie uns bitte dazu mit:

- Lageplan mit Gebäude- und Grenzabständen
- Grundriss, Ansichten und Schnitt
- ev. Inverkehrbringungsbescheinigung
- ev. techn. Beschreibung
- ev. Plandarstellung
- ev. Planerbestätigung
- ev. div. Nachweise (Schalleistungspegel, „no-thermal-runaway“, etc.)

Das Formular „Meldepflichtige Bauvorhaben“ füllen wir gerne für Sie aus

Bei solchen Bauvorhaben ist der Bauherr eigenverantwortlich für

- BH-Ansuchen um naturschutzrechtl. Bewilligung bzw. Ortsbildgutachten
- die ordnungsgemäße Ausführung durch ein befugtes Unternehmen
- Nachbarrechte
- Brandschutzbestimmungen, Statik und Sicherheitsvorkehrungen

11. Feuerungsanlagen

Jede Feuerungsanlage unterliegt vor deren Inbetriebnahme einem Genehmigungsverfahren. Je nach Feuerungsleistung ist zu unterscheiden, welches Verfahren notwendig ist:

- bis 8 kW Nennwärmeleistung → Meldepflicht nach § 21
- Kesseltausch ohne baul. Änderungen oder Nutzungsänderungen → Meldepflicht nach § 21
- von 8-400 kW Nennwärmeleistung → zumindest einfaches Verfahren nach § 20 oder im Rahmen mehrerer Projekte als Gesamtprojekt bewilligungspflichtig nach § 19.

12. Bewilligung

Die Gemeinde erteilt die Baubewilligung als Baubescheid mit den erforderlichen Auflagen.

Mit dem Bescheid wird auch eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung der Einreichunterlagen dem Bauwerber ausgefolgt.

Bei meldepflichtigen Bauvorhaben werden die eingereichten Unterlagen mit dem Eingangsstempel versehen und eine Kopie oder Parie der Einreichunterlagen dem Bauherrn retourniert.

13. Abgaben und Kosten

- Sachverständigenkosten: je n. Verhandlungs- und Beurteilungsdauer: durchschnittlich € 500,- bis € 3.000,- Achtung: Bei mangelnder Planungsqualität vervielfachen sich die Kosten, da der Sachverständige die Zeit für Verbesserungsarbeiten zu verrechnen hat!
- Stempelgebühren und Verwaltungsabgaben Gemeinde: je nach Umfang der Einreichunterlagen und Größe des Bauvorhabens durchschnittlich ca. € 200,- bis € 1.500,-
- Bauabgabe: € 13,04 pro Quadratmeter neu errichteter Geschossfläche (ab 01.01.2022), wobei Kellergeschosse und Dachgeschosse nur zur Hälfte verrechnet werden. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude werden nur mit 25 % verrechnet. Bei Nebengebäuden wird keine Bauabgabe verrechnet.
- Kanalisationsbeitrag: € 12,232 brutto pro Quadratmeter neu errichteter Bruttogeschossfläche, wobei Kellergeschosse und Dachgeschosse nur zur Hälfte verrechnet werden. Bei Zubauten wird ein Kanalisationsergänzungsbeitrag vorgeschrieben. An das Wohnhaus nicht angebaute Gebäude (4 eigene Wandflächen)

ohne Kanalanschluss und ohne Wasserversorgung werden dzt. auf Antrag nicht verrechnet.

- Wasserleitungsbeitrag: bei Anschluss an das öffentliche Gemeindewasserleitungsnetz werden pro Quadratmeter neu errichteter Bruttogeschossfläche € 9,625 verrechnet, wobei Kellergeschosse und Dachgeschosse nur zur Hälfte verrechnet werden. Bei Zubauten wird ein Wasserleitungsergänzungsbeitrag vorgeschrieben.
- Landschaftsschutzbewilligung: ca. € 150,- bis € 300,-;
- Ortsbildsachverständiger: ca. € 200,- bis € 500,-;

weitere Kosten: Notariatskosten, Planungskosten, Grunderwerbsteuer beim Finanzamt, Stromanschluss bei Feistritzwerke-Steweag AG, Telefonanschluss bei Telekom Austria, etc.

14. Bauführer

Der Bauherr hat sich zur Durchführung bewilligungspflichtiger Bauarbeiten eines hierzu gesetzlich berechtigten Bauführers zu bedienen.

Dieser Bauführer ist für die fachtechnische, bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung des Baues verantwortlich. Er muss vor Beginn der Bauarbeiten bei der Gemeinde die Bauplaketten abholen und sich mit Stempel und Unterschrift als Bauführer auf den Einreichunterlagen eintragen.

Bei Verlegung von Schmutzwasserkanälen ist von den ausführenden Firmen ein Dichtheitsattest einzufordern.

15. Bauausführung

Der Bauherr bzw. Bauführer muss bei allen Bauarbeiten jede Gefährdung und unzumutbare Belästigung durch Lärm, Staub und dgl. vermeiden. Abweichungen vom bewilligten Vorhaben sind u.U. bewilligungspflichtig. Kommen Sie ins Bauamt. Nach Rohbaufertigstellung ist der zuständige bautechn. Sachverständige zur Rohbaubeschau einzuladen.

16. Benützungsbewilligung mit oder ohne Endbeschau

Der Bauwerber hat vor Benützung der Baulichkeiten die Vollendung der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen und folgende Unterlagen vorzulegen:

- o Bescheinigung des Bauführers oder Befugten gem. §38, Abs.2 Stmk.Baugesetz über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung (damit entfällt die Endbeschau)
- o Bauführerstempel auf Bauplan und Baubeschreibung
- o Überprüfungsbefund des Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsgem. Ausführung der Rauchfänge
- o Überprüfungsbefund eines befugten Elektronunternehmens über die vorschriftsmäßige Errichtung und Mängelfreiheit der elektrischen Anlagen
- o Gebäudeeinmessungsplan bei Neu- und Zubauten von Gebäuden, wenn Bauansuchen nach dem 29.06.2022 gestellt wurde
- o bei Einbau von Feuerungsanlagen: Vorlage der Einreichunterlagen
- o bei wesentlichen Abweichungen vom Bauplan oder nachträglichen Zu- oder Ausbauten (z.B. Dachgeschossausbau), welche nicht im Einreichplan eingezeichnet sind, ist um eine neuerliche Baubewilligung anzusuchen.
- o bei speziellen Objekten: Bescheinigung eines befugten Unternehmens über die ordn.gem. Ausführung der Brandmeldeeinrichtungen, Lüftungsanlagen, etc.
- o Überprüfung aller Auflagen im Baubescheid bzgl. zusätzl. Bestätigungen:

Sollte die Bescheinigung des Bauführers gem. § 38 Abs 2, Stmk. Baugesetz, fehlen, gibt die Gemeinde den Termin für die Endbeschau bekannt.

Bei der Endbeschau wird durch den jeweiligen bautechnischen Sachverständigen die Einhaltung der Auflagen der Baubewilligung und der baurechtlichen Vorschriften überprüft. Die Pläne und Baubeschreibung müssen jedenfalls vom Bauführer abgestempelt sein.

Aufgrund der Endbeschau erstellt die Gemeinde bescheidmäßig die Benützungsbewilligung mit den erforderlichen Auflagen.

17. Instandhaltung von Bauten

Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Bauten in einem der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand gehalten werden.

18. Abbruch von Gebäuden

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist um die Abbruchbewilligung gem. § 20 im vereinfachten Verfahren mit folgenden Unterlagen anzusuchen:

- Lageplan mit Darstellung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude bzw. Gebäudeteile
- Beschreibung der technischen Ausführung, der Sicherheitsmaßnahmen, Lärm- und Staubschutz sowie Angaben über Sortierung und Verbleib des Bauschuttes.
- Eigentumsnachweis

19. Bauen im Freiland

Zur Bebauung im Freiland sei darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber einen außerordentlich restriktiven Maßstab anlegt. So bestehen nur folgende Möglichkeiten:

- Wohnhausersatzbauten und –zubauten für landwirtschaftliche Betriebe. Bei Nebenerwerbslandwirten muss die Gemeinde vorweg ein Gutachten der Agrarbezirksbehörde einholen.
- Vergrößerung von rechtmäßig bestehenden Wohnbauten im Freiland auf max. 250 m² Bruttogeschossfläche mit max. 2 WE, wenn in den letzten 10 Jahren ein durchgehender Hauptwohnsitz nachgewiesen wird.
- Zu- und Umbauten rechtmäßig bestehender Bauten. Dabei darf der Zubau max. 100 % des Bestandes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des 1. Flächenwidmungsplanes des jeweiligen Ortsteiles betragen.

Es gelten folgende Zeitpunkte:

Pöllau: 04.1982
 Rabenwald: 01.1981
 Saifen-Boden: 06.1984
 Schöneegg: 03.1982
 Sonnhofen: 05.1982

20. Hinweise Bauherren

Da für alle Bauvorhaben die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF. sowie die betreffenden Richtlinien und Normen verbindlich sind, wird nachstehend auf einige Bestimmungen hingewiesen, die im Zuge der Bauführung zu beachten, zu erfüllen oder einzuhalten sind und nicht durch Auflagen im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben werden.

Da die Aufzählung nicht vollständig sein kann, werden überdies Auskünfte und Beratungen durch

das Bauamt und ihren bautechnischen Sachverständigen angeboten.

Allgemeine und verfahrensrechtliche Vorschriften

1. **Bauführer:** Der Bauherr hat zur Durchführung bewilligungspflichtiger Vorhaben teilweise einen gesetzlich berechtigten Bauführer heranzuziehen (§ 34/1).
2. **Baubeginn:** Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Baubeginnes der Gemeinde anzuzeigen und die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und der Baubeschreibung zu bestätigen. Die Behörde übergibt dem Bauführer eine Bauplakette, welche gut sichtbar auf der Baustelle, während der Zeit der Bauführung anzubringen ist (§ 34/2).
3. **Unterbrechung der Bauführung:** Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, sind die Arbeiten auf der Baustelle einzustellen, bis ein neuer Bauführer bestellt ist (§ 34/5).
4. **Baudurchführung:** Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleistet ist und unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Nach Vollendung der Bauführung hat der Bauherr alle erforderlichen Aufräumungsarbeiten zu veranlassen, die im Interesse der Sicherheit, des Verkehrs und des Ortsbildes liegen (§ 35).
5. **Rohbaubeschau:** Der Bauherr hat die Behörde, wenn in der Baubewilligung nicht anders verlangt, die Fertigstellung des Rohbaues schriftlich anzuzeigen und die bewilligungsgemäße Ausführung durch den Bauführer nachzuweisen. Wird die bewilligungsgemäße Ausführung nicht nachgewiesen, ist um die Rohbaubeschau anzusuchen (§ 37).
6. **Fertigstellungsanzeige:** Der Bauherr hat nach Vollendung des Bauvorhabens oder von Teilen des Bauvorhabens, vor deren Benützung der Gemeinde die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.
7. **Zusätzliche Bewilligungen:** Sollten für ein Bauvorhaben mehrere Bewilligungen wie z.B. naturschutzrechtliche, straßenrechtliche, wasserrechtliche, etc. erforderlich sein, sind diese vom Bewilligungswerber möglichst vor Baubeginn zu erwirken. Die Koordination der verschiedenen Vorschriften obliegt dem Bewilligungswerber bzw. dem Planverfasser.

Bautechnische Vorschriften und Tipps

1. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes (ab 60 cm), bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, sind mit Absturzsicherungen (Geländer) oder Brüstungen zu sichern.
2. Geländer dürfen keine Leiterwirkung aufweisen (max. 2 cm). Sprossenabstände oder Abstände zwischen Geländerunterkante und Fußboden dürfen 12 cm nicht überschreiten.
3. Parapethöhen müssen mind. 85 cm und vom 3. Geschoß an mind. 95 cm betragen.
4. Bei Gebäudetreppen mit mehr als 3 Stufen ist mind. einseitig ein Handlauf anzubringen, unter best. Voraussetzungen sogar auf beiden Seiten (auf 85-110 cm Höhe).
5. Durchgangslichter von Innentüren müssen mind. 80 cm Breite und 200 cm Höhe aufweisen. Bei Räumen mit Bädern oder Toiletten müssen die Türen dann nach außen aufschlagen, wenn die Nutzfläche weniger als 1,80 m² beträgt.
6. Türverglasungen, Brüstungsverglasungen, Wandverglasungen usw. sind mit geeignetem Sicherheitsglas auszuführen oder mit Schutzvorrichtungen auszustatten.
7. Abschlüsse zum nicht ausgebauten Dachraum (Abschlusstüre, Einschubtreppe, Dachschrägen und Wände) sind brandschutzmäßig gem. OIB-RL herzustellen.
8. Geländeänderungen im Bauland und daran angrenzend sind bewilligungspflichtig.
9. Wenn Heizräume für Zentralheizungen errichtet werden, sind diese als eigene Brandabschnitte, in massiver Bauweise, mit ständig wirksamer Lüftung und mind. brandhemmenden Verbindungstüren, die nach außen aufschlagen, auszubilden.
10. Heizräume für Ölfeuerungsanlagen und Lagerräume für Heizöl sind überdies mit öldichten Böden und den erforderlichen Schwellen auszubilden. Tankraumtüren müssen eine Mindestdurchgangslichte von 80x120 cm erhalten. Die Betriebshinweise sind anzuschlagen.
11. Feuerungsanlagen für Heizzwecke und zur Nutzwassererwärmung, die neu errichtet werden, dürfen nur dann in Betrieb genommen werden, wenn alle baurechtlichen Nachweise

vorliegen. Bitte vor dem Kauf informieren.
Lassen Sie sich vom örtlichen
Rauchfangkehrermeister beraten.

12. Holz- oder andere brennbare Bauteile dürfen nicht in die Abgasfangumfassungswände eingebaut werden. Tragende, brennbare Bauteile müssen von der Außenseite eines Abgasfanges im Allgemeinen mind. 5 cm entfernt sein.
13. Das Abgasfangmauerwerk ist im Allgemeinen über die gesamte Länge zu verputzen (siehe Herstellerangaben).
14. Durch Schlitze (z.B. für Leitungen) darf die Stärke des Abgasfangmauerwerkes nicht verringert werden.
15. Reinigungsöffnungen für das Abgasfangmauerwerk müssen leicht zugänglich angeordnet werden. Sie sollen im Allgemeinen nicht in Wohnräumen, in Garagen oder in Räumen, in welchen feuergefährliche Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, angeordnet werden. Bei Unklarheiten ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen.
16. In Garagen sind die Betriebshinweise anzuschlagen.
17. In Garagen dürfen max. 20 l Kraftstoff, in dicht geschlossenen Behältern gelagert werden.
18. Zwischen Garagentoren bzw. Einfahrtstoren und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Freifläche für mind. ein Kraftfahrzeug auf eigenem Grund vorzusehen. Ausnahmen, welche bei automatischen, ferngesteuerten Toranlagen möglich sind, sind gesondert zu beantragen.
19. **Einfriedungen oder Zäune:** Diese sind mind. meldepflichtig, u.U. auch bewilligungspflichtig. Kommen Sie ins Bauamt.
20. **Oberflächenwasserentsorgung:** Die gesetzeskonforme sowie fachgerechte Oberflächenwasserentwässerung gewinnt aufgrund der zunehmenden Verbauung und Versiegelung immer mehr an Bedeutung.
21. **Foto-Dokumentation:** Machen Sie möglichst viele Fotos während der Bauarbeiten. Mit einem 10er-Baustahlgitter lassen sich Leitungsführungen an Boden, Wand und Decke einfach fotografisch festhalten. Unbezahlbar für die Rechtsnachfolger!
22. **Nachweise:** Rechnungen, Zertifikate, Bestätigungen und Schriftverkehr aufbewahren. Dies kann bei versteckten Baumängeln, welche erste Jahrzehnte später entdeckt werden, rechtlich besonders wichtig werden.
23. **Finanzierungsplan:** Bei der Erstellung sollten 10 % Reserve für unerwartete Zusatzkosten einkalkuliert werden.
24. **Fördermöglichkeiten:** Prüfen aller Fördermöglichkeiten (Gemeinde, Land, Bund).
25. **Grundgrenzen:** Die Abstände zu Grundgrenzen bzw. die bewilligte Lage ist genau einzuhalten. Ansonsten kann es zu rechtlichen Problemen bis hin zu einem Beseitigungsauftrag kommen.
26. **Leitungsträger:** Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Einvernehmen herzustellen mit
 - den zuständigen Leitungsträgern für die Trinkwasserversorgung
 - dem Reinhaltverband Pöllauer Tal für die Abwasserentsorgung Geschäftsf. DI Andreas Felberbauer, ☎03335/4192, office@rhv-poellauertal.at
 - den Feistritzwerken Gleisdorf für die Stromversorgung ☎03112/26530, office@feistritzwerke.at
 - die A1-Telekom für den Telefonanschluss ☎ 0800/664144, planinfo.sued@a1telekom.at
Leitungsansicht direkt online abrufbar: <https://www.a1.net/plugselfcare/application.xhtml>
 - die Landesstraßenverwaltung bei Bauarbeiten im Bereich der Landesstraße, ☎ 03332/606-323, bbl-os@stmk.gv.at
 - Regionalenergie Stmk., Florianigasse 9, 8160 Weiz, bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen, ☎ 03172/30321, info@regionalenergie.at

Die gegenständlichen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Irrtumsfreiheit. Die Marktgemeinde Pöllau behält sich allfällige Änderungen vor, die hier noch nicht eingearbeitet und berücksichtigt sind, jedoch zur Anwendung kommen.

Weitere Infos erhalten Sie gerne von den jeweils zuständigen Mitarbeitern des Bauamtes der Marktgemeindeamt Pöllau, 8225 Schulplatz 48 (ehemalige Schlossparkschule) während der Parteienverkehrszeiten oder nach tel. Terminvereinbarung:

Ortsteil Pöllau:
Ing. Elisabeth Ebenbauer, ☎03335/2038 700,
elisabeth.ebenbauer@poellau.gv.at

Ortsteile Rabenwald + Schöneegg:
Mag. Bettina Theiler-Almbauer, ☎03335/2038 702,
bettina.theiler@poellau.gv.at

Ortsteile Saifen-Boden + Sonnhofen:
Peter Retter, ☎03335/2038 701

peter.retter@poellau.gv.at

Wir möchten Sie soweit wie möglich unterstützen
und begleiten und wünschen Ihnen
alles Gute zu Ihrem Vorhaben.

