

Ehrenhausen an der Weinstraße

Marktplatz 2, 8461 Ehrenhausen

www.ehrenhausen.at, gde@ehrenhausen.gv.at

LEITFADEN FÜR BAUWERBER/INNEN

Dieser Leitfaden soll jedem zukünftigen Bauwerber / jeder zukünftigen Bauwerberin einen Überblick verschaffen, welche Schritte für ein ordnungsgemäßes und reibungsloses Bauverfahren (vom Bauansuchen bis zur Benützungsbewilligung) von großer Bedeutung sind.

1. Die ersten Schritte (vor dem Bauansuchen):

Informationen einholen über

- die rechtlichen Grundlagen der Bebauung Ihres Grundstücks (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, etc.),
- die rechtmäßigen Bestände der baulichen Anlagen (soweit vorhanden),
- die erforderlichen Bewilligungen (Baubewilligung, Naturschutzrechtliche Bewilligung, Gewerberechtliche Bewilligung, etc.) und
- die Einstufung Ihres Bauvorhabens. Liegt ein bewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 19), ein bewilligungspflichtiges Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 20) oder ein meldepflichtiges Vorhaben (§ 21) vor.

Tipp:

Diese Informationen erhalten Sie im Bauamt der Marktgemeinde Ehrenhausen. Stellen Sie rechtzeitig eine mündliche oder schriftliche Anfrage, da die Prüfung der Vorfragen nicht immer sofort erfolgen kann. Weiters gilt, umso detaillierter Ihre Angaben sind, umso schneller können die rechtlichen Vorfragen geklärt werden.

2. Bauberatung (Planungsphase):

Wenn alle Vorfragen geklärt sind, wird in der Regel der/die beauftragte Planverfasser/in (Architekt, Baumeister, etc.) einen Planentwurf erstellen. Wir empfehlen jedem/jeder Bauwerber/in oder jedem/jeder Planverfasser/in sich für eine kostenlose Bauberatung im Bauamt anzumelden. Zu dieser Bauberatung wird ein Bausachverständiger eingeladen, um das geplante Bauvorhaben aus bautechnischer Sicht vorab zu prüfen. Dies stellt eine

Empfehlung dar und keine Verpflichtung. Aus Erfahrung kann festgehalten werden, dass der Verfahrensablauf bei jenen Bauvorhaben, die vorab geprüft wurden, wesentlich beschleunigt werden kann. Die Termine für die kostenlose Bauberatung finden Sie auf der Homepage der Marktgemeinde Ehrenhausen.

3. Einreichunterlagen für bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 22 u. 23):

- Bauansuchen
- Eigentumsnachweis, nicht älter als 6 Wochen
- Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer ist
- gegebenenfalls die Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung
- Nachweis, dass das Grundstück aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes liegt
- Grundstücksverzeichnis jener Grundstücke, die bis zu 30 m vom Bauplatzgrenzen entfernt liegen
- Bauplatzeignung
- Projektunterlagen (Einreichplan und Baubeschreibung)
- Urkundlicher Nachweis über die Grundgrenzen, sofern nicht im Grenzkataster eingetragen! (laut § 22)

Es können auch weitere Unterlagen von der Baubehörde gefordert werden, wenn aus den oben angeführten Unterlagen allein nicht beurteilt werden kann, ob das Bauvorhaben den Vorschriften entspricht.

Die Einreichunterlagen sind von einem befugten Planverfasser (Architekt, Baumeister, etc.) zu erstellen und firmenmäßig zu unterfertigen.

Des Weiteren sind das Bauansuchen, die Bauplatzeignung und die Projektunterlagen vom Bauwerber und Grundeigentümer zu unterfertigen.

Hinsichtlich der Ansuchen inkl. Unterlagen für andere Bewilligungen, z.B. Naturschutz- oder Gewerberecht, ist mit den zuständigen Behörden Kontakt aufzunehmen.

Tipp:

Vollständige und ordnungsgemäße Einreichunterlagen sichern dem Bauwerber/der Bauwerberin ein schnelles und kostengünstiges Verfahren!!!

4. Die Bauverhandlung (nur für bewilligungspflichtige Vorhaben; § 24):

Die Bauverhandlung kann als „Kern“ des Baubewilligungsverfahrens bezeichnet werden. Sie dient nicht nur dazu, das Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den von der Baubehörde wahrzunehmenden Vorschriften – unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen – zu prüfen, sondern hier wird auch den Nachbarn und sonstigen Parteien oder Beteiligten die Möglichkeit zu geboten, zu dem Bauvorhaben Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Bauverhandlung findet immer ein Ortsaugenschein statt. Das Ergebnis der Bauverhandlung wird in einer Niederschrift festgehalten.

5. Baubewilligungsbescheid (§ 29):

Liegen die Voraussetzungen für die Baubewilligung vor, ergeht seitens der Baubehörde eine bescheidmäßige Erledigung. Der Bauwerber / Die Bauwerberin bekommt mit dem Baubescheid auch eine Ausfertigung der genehmigten Projektunterlagen zugestellt. Die Bewilligung gilt, vom Tag der Rechtskraftwerdung des Bescheides, für 5 Jahre.

Wird nicht innerhalb von 5 Jahren mit der Ausführung begonnen, erlischt die Bewilligung. Danach muss neuerlich um die Baubewilligung angesucht werden.

Mit dem Baubescheid werden auch die Kosten für die Bewilligung vorgeschrieben. Die sogenannten „Verfahrenskosten“ bestehen aus Kommissionsgebühren, Sachverständigengebühren, Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben. Die Verfahrenskosten können von Verfahren zu Verfahren unterschiedlich sein.

Tipp:

Nehmen Sie sich genug Zeit für die Planungsphase, denn gravierende Abweichungen von der Bewilligung bzw. den genehmigten Plänen oder eine Änderung der Nutzung sind nicht erlaubt bzw. sind diese einer neuerlichen Bewilligung zu unterziehen. Dies stellt zum einen eine Verzögerung der Bauarbeiten und zum anderen einen erheblichen Kostenaufwand (Planänderung und neuerliche Bewilligung) dar.

6. Bauabgabe (§ 15):

Mit der Baubewilligung ist jedem/jeder Bauwerber/in die Bauabgabe vorzuschreiben. Es handelt sich hierbei um eine zweckgebundene Gemeindeabgabe. Die Bauabgabe beträgt – bei Neu-, Zu- und Umbauten für die jeweils neu geschaffene Bruttogeschossfläche – € 11,40 / m², wobei nur das

Erdgeschoß mit 100% berechnet wird. Die übrigen Geschosse, z.B. Keller- oder Dachgeschoss, werden nur mit 50% (€ 5,00 / m² Bruttogeschossfläche) berechnet. Betriebsobjekte der land- und oder forstwirtschaftlichen Nutzung, die nicht dem Wohnen dienen, werden nur mit 25% berechnet.

7. Bauführer/Bauplaketten (§ 34; VOR BAUBEGINN!!!):

Der Bauherr / Die Bauherrin hat zur Durchführung von Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen (ausgenommen Nebengebäude), größeren Renovierungen, Garagen und bei Gesamtbauvorhaben einen gesetzlich berechtigten Bauführer heranzuziehen. Dieser hat den Baubeginn bekannt zu geben und die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu bestätigen. Dem Bauführer wird von der Baubehörde eine Bauplaketten mit einem roten Ring ausgestellt. Die Bauplaketten ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

8. Überprüfung der Baudurchführung/Rohbaubeschau (§ 37):

Der Bauherr / Die Bauherrin hat der Baubehörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen, hat die Behörde eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherren / der Bauherrin durchzuführen.

Tipp zu 7 und 8:

Sprechen Sie bereits bei der Beauftragung, zumindest vor Beginn der Bauarbeiten, mit Ihrem Bauführer über die Übernahme der Bauführung (Bauplaketten) und die Rohbauanzeige. Im Regelfall erledigt der Bauführer die Anzeige der Fertigstellung des Rohbaues inkl. der Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung.

9. Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung (§ 38):

Der Bauherr / Die Bauherrin hat der Baubehörde, bei Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen (ausgenommen Nebengebäude), größeren Renovierungen, Garagen und bei Gesamtbauvorhaben, die Vollendung der Bauvorhaben anzuzeigen.

Der sogenannten „Fertigstellungsanzeige“ sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers, eines Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters über die

- bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
- Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
 - Prüfbescheinigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Errichtung und Mängelfreiheit der elektrischen Anlagen;
 - gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen;
 - ein Vermessungsplan über die genaue Lage der baulichen Anlage.

Langt die Fertigstellungsanzeige samt allen erforderlichen Dokumenten ein und wurden alle erforderlichen Bescheinigungen von gesetzlich befugten Personen bzw. Unternehmen ausgestellt, gilt Ihre bauliche Anlage als bewilligt. Die bauliche Anlage darf ab diesem Zeitpunkt benützt werden. Eine Endbeschau bzw. ein Benützungsbewilligungsverfahren findet in diesem Fall nicht statt. Für die Fertigstellungsanzeige entstehen Ihnen seitens der Gemeinde keine Kosten.

Wird der Fertigstellungsanzeige keine Bescheinigung des Bauführers, Ziviltechnikers, Baumeisters oder Holz-Baumeisters angeschlossen, so hat der Bauherr / die Bauherrin gleichzeitig um die Benützungsbewilligung anzusuchen. In diesem Fall wird ein Benützungsbewilligungsverfahren eingeleitet. Das bedeutet, die Baubehörde hat sich davon zu überzeugen – unter der Beiziehung eines Sachverständigen – ob das Bauvorhaben der Bewilligung entspricht. Dies geschieht im Rahmen einer „Endbeschau/Endkommission“. Die übrigen Bescheinigungen sind jedenfalls vorzulegen.

Wird im Rahmen der „Endbeschau/Endkommission“ festgestellt, dass das vollendete Bauvorhaben der Bewilligung entspricht, ergeht seitens der Baubehörde ein Benützungsbewilligungsbescheid. In diesem Fall können, wenn erforderlich, auch Auflagen vorgeschrieben werden. Im Benützungsbewilligungsverfahren fallen neben den Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben auch Kommissionsgebühren und Sachverständigengebühren an.

Hinweis:

Die Benützung einer baulichen Anlage, z.B. ein Wohnhaus, ohne Fertigstellungsanzeige oder Benützungsbewilligung ist gesetzlich nicht zulässig. Daher ergeht die Empfehlung, sich rechtzeitig um die erforderlichen Bescheinigungen zu kümmern und die behördlichen Schritte zu tätigen.

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen sind:

Steiermärkisches Baugesetz 1995 idgF

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF

Es können auch weitere rechtliche Grundlagen für Ihr Bauvorhaben zutreffen. Dies kann jedoch von Bauvorhaben zu Bauvorhaben unterschiedlich sein.

Förderungen seitens der Gemeinde:

- Solar-/Photovoltaikanlagen: € 25,-/m², höchstens € 500,-
- Biomasse Feuerungsanlagen,
Nahwärmeschuss oder
Wärmepumpe € 300,-
- Errichtung Einfamilienhaus mit
Begründung Hauptwohnsitz € 1.000,-

Überblick über die entstehenden Kosten:

1. Baubewilligung (Punkt 5 auf der Seite 2 u. 3)
2. Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung (Punkt 9 auf der Seite 5)
3. Bauabgabe (Punkt 6 auf der Seite 3)
4. Einmaliger Kanalisationsbeitrag:

Der Kanalisationsbeitrag errechnet sich anhand der Bruttogeschossfläche mit einem Einheitssatz von € 16,29 pro m² Bruttogeschossfläche. Der Kanalisationsbeitrag ist ohne Rücksicht auf Ihren tatsächlichen Anschluss zu leisten. Die Beitragspflicht entsteht mit der erstmaligen Benützung der Baulichkeit oder ihrer Teile.

5. Wasseranschluss:

Für den Wasseranschluss entstehen Kosten in der Höhe von € 3.850,-.

6. Stromanschluss:

Für den Stromanschluss ist mit dem zuständigen Energieversorger das Einvernehmen herzustellen.

Für Fragen zu Bauangelegenheiten steht Ihnen unser Bauamt in der Marktgemeinde Ehrenhausen gerne zur Verfügung und begleitet Sie nach bestem Wissen und Gewissen bei der Realisierung Ihrer Bauwünsche.

Ansprechpersonen:

Elisabeth Frei
03453 / 2507 – 15
elisabeth.frei@ehrenhausen.gv.at

Daniel Petrowitsch
03453 / 2507 – 16
daniel.petrowitsch@ehrenhausen.gv.at

Parteiverkehrszeiten Bauamt:

Mo bis Do 08.00 - 12.00 Uhr und
Di und Do 13:00 – 14:30 Uhr

Amtsstunden Bürgerservice:

Mo bis Fr 08.00 - 12.00 Uhr und
Di und Do 13:00 – 14:30 Uhr

Die Marktgemeinde Ehrenhausen wünscht Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung ihres Bauvorhabens.