



# INFORMATION FÜR BAUVORHABEN

## 1. BAUBERATUNG:

Die Baubehörde bietet eine **Bauberatung** an, um alle **Fragen rund um die Bauplanung** zu beantworten.

Im Rahmen dieser Beratung erhalten Sie unter anderem Auskünfte darüber, welche Unterlagen für die Einreichung von Bau- oder Abbruchbewilligungen erforderlich sind, wie der Verfahrensablauf gestaltet ist, welche Bauvorschriften und Richtlinien zu beachten sind und welche weiteren Informationen für die Planung Ihres Bauvorhabens relevant 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](mailto: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 innerhalb von Baugebieten:**  
Dazu zählen reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Kerngebiete, Dorfgebiete, Gewerbegebiete sowie Industriegebiete.
- **Neu-, Zu- oder Umbau im Freiland:**  
Dies ist im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung zulässig.
- **Um- und Zubauten bei bestehenden Bauten im Freiland:**  
Gilt für rechtmäßig bestehende Bauten außerhalb der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung.

### Ver- und Entsorgungen:

Ist die Anschließung des Grundstückes gewährleistet?

- Wasserversorgung
- Energieversorgung
- Abwasserentsorgung

## Bebauungsplan:

### Gibt es bauliche Bestimmungen für das Grundstück?

Bebauungspläne enthalten Vorgaben wie beispielsweise Bauweise, Fluchtlinien, zulässige Gebäudehöhe und ähnliche Bestimmungen. Die schriftlichen Festlegungen des Bebauungsplans sind bei der Planung unbedingt zu berücksichtigen.

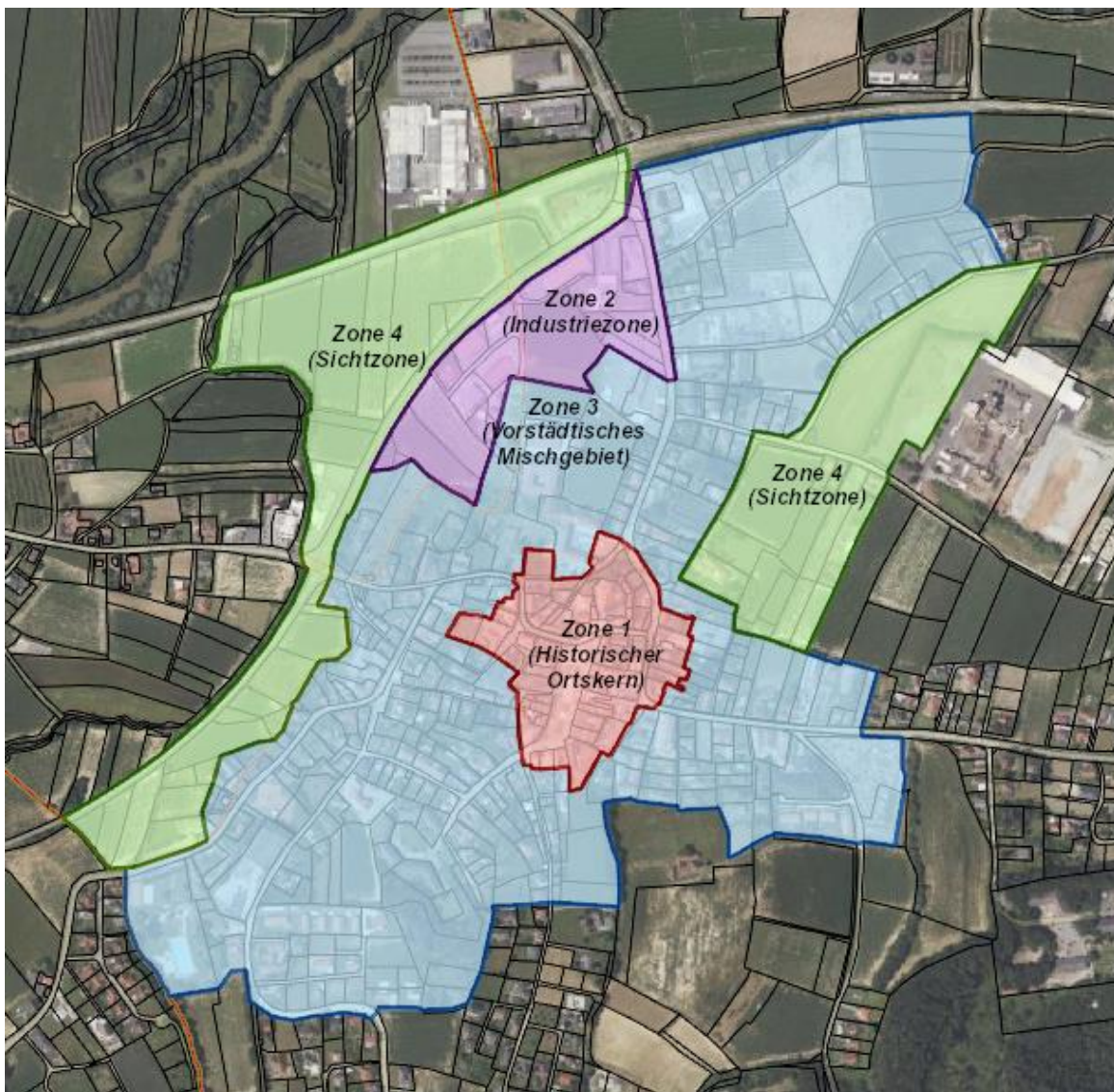
## Ortsbilschutzzonen:

Im Stadtgebiet von Fehring gibt es drei Ortsbilschutzzonen:

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

In diesen Zonen werden besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung gestellt.

Seitens der Stadtgemeinde wird eine Anfrage an den Ortsbilsachverständigen gestellt, der in weiterer Folge eine fachliche Stellungnahme abgibt.



## Leitungsauskünfte:

Anfragen zu Leitungen sind entweder direkt an den technischen Bereichsleiter, Ing. Alexander Streit, BSc, MSc, zu richten:

Tel.: 03155/2303-304 / E-Mail: [alexander.streit@fehring.gv.at](mailto:alexander.streit@fehring.gv.at)

Oder an das Bauamt der Stadtgemeinde Fehring:

Tel.: 03155/2303-602 / E-Mail: [bauamt@fehring.gv.at](mailto:bauamt@fehring.gv.at)

Das Bauamt erteilt auf Anfrage Auskünfte zu Themen wie Flächenwidmungen, Bebauungsplänen, Ortsbildschutzzonen und ähnlichen Angelegenheiten.

## **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 gleichermaßen 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:**

### **Liegt das Grundstück in einem Hochwasserabflussbereich?**

Hochwasserabflussbereiche stellen jene Flächen dar, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutet werden können. Entsprechende Ausweisungen liegen für 30, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse vor.

Gemäß Wasserrechtsgesetz (WRG. 1959) sind Maßnahmen innerhalb des 30-jährlichen Hochwasserabflussgebietes bewilligungspflichtig.

Zuständige Stelle für die "Wasserrechtliche Genehmigungen" ist die Bezirkshauptmannschaft Südoststeiermark

### **Liegt das Grundstück in einem Rutschungsgebiet?**

In der Vergangenheit sind in der Steiermark zahlreiche Rutschungen, Steinschläge und Felsstürze aufgetreten, die erhebliche Schäden an Gebäuden, Infrastruktureinrichtungen sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen verursacht haben. Auch künftig ist mit dem Auftreten derartiger Prozesse zu rechnen.

Zur Identifizierung entsprechender Gefährdungen stehen für die gesamte Steiermark flächendeckend Gefahrenhinweiskarten im Maßstab 1:25.000 zur Verfügung. Diese umfassen Darstellungen zu tiefgründigen und flachgründigen Rutschungen sowie zu Sturzprozessen.

Nähere Informationen zu den Zonen der Naturgefahren findet Sie auf [GIS-Steiermark - Gefahrenzonen](#) 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 ausreichend Zeit für den Planungsprozess.*

*Bitte beachten Sie, dass Ihre Gestaltungsmöglichkeiten grundsätzlich an der Grundstücksgrenze enden. Solange ein Nachbargrundstück unbebaut ist, wird häufig unterschätzt, in welchem Ausmaß eine spätere Bebauung die Aussicht beeinträchtigen oder durch beispielsweise hohe Bepflanzungen zu einer Reduktion des Tageslichteinfalls führen kann. Es wird daher empfohlen, die Planung so auszurichten, dass die Wohnqualität auch bei einer zukünftigen Bebauung angrenzender Grundstücke bestmöglich erhalten bleibt.*

*Gebäude sind dem Gelände anzupassen und nicht umgekehrt. Insbesondere das Bauen in Hanglage erfordert gestalterisches Feingefühl sowie eine sorgfältige und vorausschauende Planung. Ein Gebäude in Hanglage ist stets situationsbedingt anders zu konzipieren als ein Bauvorhaben in ebener Lage.*

Um etwaige Ergänzungen vor der endgültigen Fertigstellung der Einreichunterlagen berücksichtigen zu können, wird seitens der Baubehörde empfohlen, bereits vorab einen Vorabzug an das Bauamt zu übermitteln. Dadurch kann eine unentgeltliche Vorprüfung durch die Baubehörde erfolgen.

#### Bitte beachten Sie:

*Es können ausschließlich gesetzeskonforme Bauvorhaben bewilligt werden. Die Hauptverantwortung hierfür liegt bei Ihrem Planer. Ein fachkundiger Planer wird im Interesse des Bauherrn darauf achten, vollständige und bewilligungsfähige Unterlagen einzureichen.*

### 4. EINREICHUNG

#### **ANSUCHEN**

Die Erteilung der Baubewilligung ist schriftlich bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Die Einreichunterlagen sind vollständig in Papierform beim Bauamt einzureichen.

Die Unterlagen werden von unseren Sachverständigen geprüft. Sollten sie unvollständig oder mangelhaft sein, werden Verbesserungsaufträge erteilt. Durch die Prüfung und die damit verbundenen Nachbesserungen entstehen Kosten, die vom Bauwerber zu tragen sind.

#### **KUNDMACHUNG UND LADUNG:**

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

Die Ladungen zur Bauverhandlung erfolgen an den Bauwerber sowie an die Anrainer, grundsätzlich an die Grundbesitzer innerhalb eines Umkreises von 30 Metern um das Baugrundstück, ebenso wird die Verhandlung durch Kundmachung an der Amtstafel (Aushang mindestens 10–14 Tage) sowie mittels Anschlag an der elektronischen Amtstafel <https://www.fehring.at/buergerservice/amtstafel> veröffentlicht.

## **BAUVERHANDLUNG:**

Das geplante Bauvorhaben wird auf Grundlage der mit dem Ansuchen vorgelegten Unterlagen erörtert, und ein Ortsaugenschein wird durchgeführt. In der Bauverhandlung wird das gesamte beantragte Projekt gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien behandelt.

Nachbarn können Einwendungen gegen die Erteilung der Bewilligung erheben, soweit 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 durch Geländeänderungen.

Bei privatrechtlichen Einwendungen wird versucht, eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien herbeizuführen.

Auf Wunsch erhalten der Bauwerber sowie anwesende Nachbarn eine Ausfertigung der Verhandlungsschrift.

### **Nachbar:**

*Als Nachbar gilt der Eigentümer oder Inhaber eines Baurechts (Bauberechtigte) von Grundstücken, die an den Bauplatz angrenzen, sowie von Grundstücken, die in einem räumlichen Naheverhältnis zum vorgesehenen Bauplatz stehen, sodass vom geplanten Bau oder dessen bestimmungsgemäßer Nutzung Auswirkungen auf diese Grundstücke ausgehen können.*

*Keine Nachbarn im rechtlichen Sinne sind Mieter, Pächter oder Dienstbarkeitsberechtigte.*

## **BAUBEWILLIGUNG:**

Mit dem Baubewilligungsbescheid erhält der Bauwerber eine Ausfertigung der Projektunterlagen (Einreichunterlagen), die mit den entsprechenden Genehmigungsvermerken versehen sind. Diese Unterlagen bilden die verbindliche Grundlage für die Durchführung der Bauarbeiten.

Die im Bescheid angeführten Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus: Kommissionsgebühren, Barauslagen (Kosten für Befund und Gutachten der Sachverständigen), Verwaltungsabgaben und Bundesgebühren.

Die Bauarbeiten dürfen erst nach Rechtskraft des Bescheides begonnen werden. Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft mit dem Bau begonnen wird.

Im Baubescheid wird bei Neubauten auch die neue Hausnummer vergeben.

## **BAUABGABE:**

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

Sie errechnet sich aus Einheitssatz je m<sup>2</sup> x Bruttogeschossfläche. Dabei sind Erdgeschosse zur Gänze, die übrigen Geschosse, wie Keller oder Dachgeschosse zur Hälfte zu berücksichtigen. Der derzeit gültige Einheitssatz beträgt € 13,04/m<sup>2</sup>.

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 Kinderspielplätzen 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/m<sup>2</sup> (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](mailto: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 € 4.830,00 (inkl. 10 % Ust).

Die Höhe des Wasserleitungsbeitrages bestimmt sich aus dem Produkt von € 9,57 inkl. USt und der Bruttogeschossfläche (in m<sup>2</sup>) 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 17.12.2025 zu entnehmen.

#### Kontaktdaten für Wasseranschluss:

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

## 6. BAUPHASE:

Der Bauführer meldet den Beginn des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde. Mit der Übernahme der Bauführung bestätigt er die Kenntnis und Einhaltung der Pläne sowie der Baubeschreibung durch seine Unterschrift.

Vor Beginn der Arbeiten holt der Bauführer die von der Behörde ausgestellte Bauplakette (Roter Ring) ab und bringt sie gut sichtbar auf der Baustelle an. Die Plakette muss während der gesamten Bauphase sichtbar verbleiben.

Alle in der Baubewilligung angeführten Auflagen und Hinweise sind während der gesamten Bauphase zu beachten und umzusetzen.

### Allgemeine Informationen

*Wenn durch Arbeiten (z.B. Bauarbeiten) auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt wird, ist dafür eine Bewilligung gemäß § 90 Straßenverkehrsordnung (StVO) notwendig.*

*Beispiele für solche Bauarbeiten können sein:*

- *Grabungen für Kanal, Wasser, Gas, Fernwärme, Hausanschlüsse*
- *Aufstellung von Gerüsten oder Containern*
- *Baustelleneinrichtungen*

*Für Besorgung, Aufstellung und Entfernung der notwendigen Verkehrszeichen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen, Halte- und Parkverbote) und Verkehrsleiteinrichtungen (z.B. Umleitungen, Randbalken) ist die Bewilligungsinhaberin oder der Bewilligungsinhaber selbst verantwortlich. Der genaue Standort und der Zeitpunkt der Aufstellung und Entfernung der Verkehrszeichen müssen in einem Bautagebuch dokumentiert, der Beginn und das Ende der Bauarbeiten müssen der Behörde mitgeteilt werden.*

*Für notwendige Angaben (z.B. Straßenbezeichnung, Straßenkilometer) wenden Sie sich bitte an die jeweilige Straßenmeisterei, Gemeinde, Polizei oder an die Bezirkshauptmannschaft bzw. den Magistrat. Der Straßenkilometer kann auf Landesstraßen an den Kilometertafeln abgelesen werden (blaue oder weiße kleine Tafeln am Straßenrand).*

*Voraussetzungen*

- *Der Verkehr darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden*
- *Die Aufrechterhaltung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs muss in anderer Weise gewährleistet werden können.*

## ÄNDERUNGEN DES BAUVORHABENS:

Sämtliche Änderungen des bewilligten Bauvorhabens sind der Baubehörde bekannt zu geben.

Diese prüft, ob es sich um geringfügige oder um mehr als geringfügige Änderungen handelt. Änderungen, die über das geringfügige Maß hinausgehen, dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden behördlichen Bewilligung ausgeführt werden.

## 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 Überprüfungsbefund 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 Überprüfungsbefund 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)

**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](mailto:bauamt@fehring.gv.at)

Montag bis Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

**Bauamtsleiter:**

Franz Thurner

Tel. 03155/2303-303

[franz.thurner@fehring.gv.at](mailto:franz.thurner@fehring.gv.at)

**Mitarbeiter:**

Ing. Judith Glanz-Raidl

Tel. 03155/2303-602

[judith.glanz-raidl@fehring.gv.at](mailto:judith.glanz-raidl@fehring.gv.at)

Gabriel Mugrauer

Tel. 03155/2303-603

[gabriel.mugrauer@fehring.gv.at](mailto:gabriel.mugrauer@fehring.gv.at)

Manuela Payer

Tel. 03155/2303-601

[manuela.payer@fehring.gv.at](mailto:manuela.payer@fehring.gv.at)