



Allgemeine Beschreibung

Zuständigkeit:

Für die Vollziehung des Baurechtes ist im Allgemeinen die Gemeinde, in der das Baugrundstück gelegen ist, zuständig. Baubehörde erster Instanz ist grundsätzlich der Bürgermeister. Gegen Bescheide der Baubehörde erster Instanz ist als Rechtsmittel die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zulässig.

Bauvorhaben nach der Kärntner Bauordnung:

Die Kärntner Bauordnung unterscheidet zwischen bewilligungsfreien, vom Anwendungsbereich der K-BO ausgenommenen Vorhaben (§ 2 K-BO), mitteilungspflichtigen Bauvorhaben (§ 7 K-BO) und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben (§ 6 K-BO).

Bewilligungsfreie, vom Anwendungsbereich der K-BO ausgenommene Bauvorhaben:

Die in § 2 K-BO aufgezählten Bauvorhaben (zB vertikale Balkon- und Loggienverglasungen, Fahnenstangen bis zu 8 m Höhe, Markisen bis zu 40 m² Fläche, etc.) sind vom Anwendungsbereich der K-BO ausgenommen und damit bewilligungsfrei.

Mitteilungspflichtige Bauvorhaben:

Die in § 7 K-BO genannten Bauvorhaben (zB Errichtung von Gebäuden bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe, Errichtung von Feuerungsanlagen mit Nennwärmeleistung bis zu 50 kW) sind mitteilungspflichtig und sie müssen vor ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich bekannt gegeben werden. Auch mitteilungspflichtige Bauvorhaben müssen allerdings den Anforderungen des Flächenwidmungsplans, des Bebauungsplans, der Kärntner Bauvorschriften, etc. entsprechen und ist der Bauwerber für deren Einhaltung verantwortlich.

Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben:

Gemäß § 6 K-BO sind die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen auch die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, der Abbruch von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 50 kW.

Mit der Ausführung bewilligungspflichtiger Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn der Baubewilligungsbescheid rechtskräftig ist.

Baubewilligungsverfahren:

Über Anträge auf Erteilung einer Baubewilligung, die nicht schon im Vorprüfungsverfahren zurück- oder abzuweisen sind, hat die Behörde, zwingend eine mündliche Verhandlung unter Ladung sämtlicher Beteiligten (§ 16 Abs. 2 K-BO) durchzuführen, sofern nicht „ein vereinfachtes Verfahren“ gemäß § 24 der K-BO 1996 zur Anwendung kommt.

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren:

Die K-BO sieht für Wohnbauten geringeren Ausmaßes ein vereinfachtes Verfahren vor, in dem von einer mündlichen Verhandlung abgesehen werden kann. Das vereinfachte Bauverfahren ist anzuwenden, wenn sich der Antrag auf Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, höchstens zwei oberirdische Vollgeschoße sowie ein Dachgeschoß und höchstens vier Wohnungen haben, einschließlich der zu ihrer Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen, oder auf Stützmauern bis 3,5 m Höhe beziehen.



Baubeginn:

Der Baubeginn eines bewilligungspflichtigen Vorhabens ist der Behörde längstens binnen einer Woche schriftlich anzuzeigen.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides mit der Ausführung begonnen wird (§ 21 Abs 1 K-BO).

Bauausführung:

Der Inhaber der Baubewilligung hat zur Koordination und Leitung der Ausführung von Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d und e sowie § 7 Abs. 5 einen Bauleiter zu bestellen. Der Bauleiter muss gleichzeitig befugter Unternehmer im Sinne des § 29 Abs. 1 oder Sachverständiger sein und seiner Bestellung schriftlich zustimmen. Der Inhaber der Baubewilligung hat der Behörde vor Beginn der Ausführung des Vorhabens die schriftliche Zustimmung zu übermitteln. Der Bauleiter ist der Behörde gegenüber für die Einhaltung der Vorschriften des § 29 Abs. 1, er hat daher unter anderem dafür zu sorgen, dass bewilligungspflichtige Bauvorhaben nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden und ist dafür verantwortlich, dass sämtliche Bestätigungen nach § 39 Abs. 2 vorgelegt werden. Er hat dafür zu sorgen, dass auf der Baustelle die Namen der ausführenden Unternehmer an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar angebracht werden.

Bauvollendung:

Wurde ein genehmigtes Bauvorhaben vollendet, ist dies der Behörde binnen zweier Wochen schriftlich zu melden. Die Meldung kann für einen in sich abgeschlossenen Teil des Vorhabens erfolgen, wenn Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wurde.

Gleichzeitig mit der Meldung sind der Baubehörde Bestätigungen der befugten Unternehmer über die ordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens gemäß § 39 Abs. 2 K-BO 1996 (Ausführung des Vorhabens entsprechend der Baubewilligung einschließlich der ihr zugrundeliegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, nach den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften, etc.), vorzulegen.

Hinweis:

Bei Bauvorhaben, für welche ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren nach § 24 K-BO 1996 durchgeführt wurde, müssen die Belege nach § 39 Abs 2 K-BO 1996 der Baubehörde anlässlich der Bauvollendung nicht vorgelegt werden, sondern sind diese vom Inhaber der Baubewilligung für drei Jahre ab Meldung der Vollendung des Vorhabens aufzubewahren und im Falle der Aufforderung der Behörde zur Überprüfung zu übermitteln.

Folgende Formulare für das Bauverfahren liegen am Gemeindeamt auf:

- Ansuchen für mitteilungspflichtige Bauvorhaben
- Ansuchen für bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- Baubeginnsmeldung
- Zustimmungserklärung Bauleiter
- Bauvollendungsmeldung
- Unternehmerbestätigung



CHECKLISTE BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

1. ART DES BAUVORHABENS:

- A- Errichtung von Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen
- B- Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen
- C- Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- D- Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen
- E- Errichtung / Änderung von zentralen Feuerungsanlagen

2. BAUANSUCHEN:

Das Ansuchen für bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 6 K-BO hat folgende Unterlagen zu enthalten:

F-1 – Bauansuchen (1-fach):

Der Antrag ist bei der Baubehörde schriftlich einzureichen. Falls der Antrag von einem Bevollmächtigten unterfertigt ist, ist auch eine Vollmacht beizuschließen.

Formular: [Ansuchen für bewilligungspflichtige Bauvorhaben](#)

F-2 – Eigentumsnachweis (1-fach):

- a) Beleg über das Grundeigentum (Grundbuchsauszug nicht älter als 3 Monate);
- b) Beleg über die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Antragsteller nicht Eigentümer oder Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist nicht erforderlich, wenn es sich um Vorhaben innerhalb eines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjektes gemäß § 2 Abs. 2 und 3 WEG 2002 handelt; im Fall des gemeinsamen Eigentums der Ehegatten ist jedoch die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich;
- c) Beleg über die Zustimmung des Eigentümers eines Superädifikates zu Bauführungen an diesem, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer des Superädifikates ist.

F-3 – Anrainerverzeichnis (1-fach):

Über die im Einflussbereich des/der betreffenden Baugrundstück(e) liegenden Anrainer-Grundstücke ist ein Verzeichnis der Eigentümer (Miteigentümer) mit Angabe der Wohnadresse zu erstellen.

Im Einflussbereich liegen sämtliche Grundstücke welche höchstens 15 m von dem/den betreffenden Baugrundstück(e) entfernt sind oder im Immissionsschutzbereich etc. des/der Baugrundstück(e) liegen.



F-4 – Technische Belege (2-fach) nach Art des Bauvorhabens gemäß Punkt 1.:					
	A	B	C	D	E
F-4.1 - Baubeschreibung	X	X	X		X
F-4.2 - Lageplan	X	X		X	
F-4.3 - Grundrisse	X	X	X	X	X
F-4.4 - Schnitte	X	X	X	X	X
F-4.5 - Ansichten	X	X	X		X
F-4.6 – Energieausweis	X*	X*	X*		X*
<i>* Ausnahmen möglich, siehe F4 Erläuterungen</i>					

F-4.1 – Baubeschreibung (2-fach):

Die Beschreibung hat gemäß Kärntner Bauansuchenverordnung K-BAV idgF zu enthalten:

- a) Erläuterung des Vorhabens;
- b) Größe des Grundstückes, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll;
- c) Größe der überbauten Fläche;
- d) Größe des Brutto-Rauminhaltes;
- e) Bruttogeschoßflächenzahl samt deren Ermittlung;
- f) Angabe des Fluchtniveaus;
- g) Angabe der Gebäudeklasse;
- h) Angabe der Wärmedurchgangskoeffizienten – U-Werte – der außenliegenden Bauteile, der erdberührenden Bauteile und der Bauteile zu unkonditionierten Gebäudeteilen;
- i) Energieausweis; dieser ist sowohl in Schriftform als auch in elektronischer Form zu übermitteln;
- j) die Prüfung der technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Systemen;
- k) die Art der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Energiebereitstellung (insbesondere Heizung, Warmwasser und Kühlung);
- l) im Falle der Errichtung einer Luftwärmepumpe ihren Standort und die vom Hersteller für diesen Gerätetyp gemessene Schallemission als Schalleistungspegel.



F.4.2 – Lageplan (2-fach):

- a) Nordrichtung;
- b) Maßstab 1:500 (sofern erforderlich 1:200);
- c) Grenzen des Grundstückes und Ansätze der Grenzen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke - 15m Anrainer
- d) Grundstücksnummern samt Katastralgemeinde; bei Straßen auch deren Bezeichnung;
- e) die Lage des Vorhabens mit Maßangaben (insbesondere den Abständen zu den Grundstücksgrenzen);
- f) Höhe des Erdgeschossfußbodens (bezogen auf die absolute Höhe und/oder auf einen angegebenen Fixpunkt);
- g) die Darstellung der Anlagen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung;
- h) Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße (entsprechend der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens);
- i) die Anordnung vorgesehener Grünanlagen, Kinderspielplätze und Stellplätze für Kraftfahrzeuge;
- j) die Darstellung der Abstandsflächen (sämtlicher bestehender und neu zu errichtender baulicher Anlagen am Grundstück);
- k) im Falle der Errichtung einer Luftwärmepumpe ihren Standort samt relevanter Schallpegelkreise

Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße

Führt die im Lageplan darzustellende, der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke, so ist ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beizubringen.

F-4.3 – Grundriss (2-fach):

- a) Maßstab 1:100 (sofern erforderlich 1:50);
- b) nach Art und Verwendungszweck des Vorhabens die Angabe der Türnummern, die Geschosse mit Angabe des Verwendungszweckes der Räume, die Stiegen und Rampen, die Abgasanlagen, die Rohrleitungen und Schächte sowie die ortsfesten Lagerbehälter für Brennstoffe, die Maße aller im Grundriss angegebenen Darstellungen;
- c) die Höhenlage des angrenzenden Geländes – bei beabsichtigten Veränderungen auch die Höhenlage des projektierten Geländes.

F-4.4 – Schnitt (2-fach):

- a) Maßstab 1:100 (sofern erforderlich 1:50);
- b) die Höhenmaße aller im Schnitt angegebenen Darstellungen des Vorhabens;
- c) den Verlauf des angrenzenden Geländes und dessen Höhenlage bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens oder den angegebenen Fixpunkt, bei beabsichtigten Veränderungen auch den Verlauf des angrenzenden projektierten Geländes;
- d) nach Art und Verwendungszweck des Vorhabens das Steigungsverhältnis der Stiegen und Rampen.



F-4.5 – Ansichten (2-fach):

- a) den Maßstab 1:100 (sofern erforderlich 1:50);
- b) die Darstellung des Vorhabens, den Verlauf des angrenzenden Geländes – bei beabsichtigten Veränderungen auch den Verlauf des angrenzenden projektierten Geländes – und die angrenzenden baulichen Anlagen;
- c) die für die Ermittlung der Abstandsflächen maßgeblichen Höhenkoten.

F-5. – Zusatzbelege (1-fach):

(sofern für das Bauvorhaben erforderlich):

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf Flächen, für die im Flächenwidmungsplan ersichtliche Nutzungsbeschränkungen bestehen (wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzgebiete nach dem Wasserrechtsgesetz, Schutzbereiche entlang der Bundes- und Landesstraßen, in der Umgebung von Eisenbahnanlagen und um die Flugplätze, militärische Sperrgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz) oder bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, für die eine Bewilligung nach dem Kärntner Naturschutzgesetz 2002 oder dem Kärntner Nationalpark- und Biosphärenparkgesetz erforderlich ist, ist dem Bauansuchen auch die Bewilligung nach dem diese Nutzungsbeschränkung enthaltenden Gesetz (zB Kärntner Naturschutzgesetz, Wasserrechtsgesetz, Bundesstraßengesetz, Kärntner Straßengesetz, Denkmalschutzgesetz) bzw. dem Kärntner Naturschutzgesetz 2002 oder dem Kärntner Nationalpark- und Biosphärenparkgesetz im Falle des § 12 Abs. 2 K-BO 1996 anzuschließen.

Allgemeiner Hinweis:

Bei Bauvorhaben nach § 6 lit a bis c der Kärntner Bauordnung, das sind:

- a) die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;
- b) die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;
- c) die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern für die neue Verwendung andere öffentlich-rechtliche, insbesondere raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung;

hat die Baubehörde das beantragte Bauvorhaben einer Vorprüfung zu unterziehen.

Bei der Vorprüfung hat die Behörde festzustellen, ob dem Vorhaben

- a) der Flächenwidmungsplan,
- b) der Bebauungsplan,
- c) Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes,
- d) Interessen der Sicherheit im Hinblick auf
 - 1. seine Lage, insbesondere durch Lawinengefahr, Hochwassergefahr oder Steinschlag, und
 - 2. Seveso-Betriebe im Sinne des § 2 Z 1 K-SBG,

die auch im Falle der Erteilung von technisch möglichen und der Art des Vorhabens angemessenen Auflagen offensichtlich nicht gewahrt werden können,

- e) bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht behebbare Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße,
- f) bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht behebbare Hindernisse der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung entgegenstehen.



F4 TECHNISCHE BELEGE

>> ERLÄUTERUNGEN <<

A- Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen

Dem Antrag auf Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die **Beschreibung (F4.1)**, der **Lageplan (F4.2)** und der **Bauplan (F4.3 – F4.5)** anzuschließen.

B- Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen

Dem Antrag Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die **Beschreibung (F4.1)**, der **Lageplan (F4.2)** und der **Bauplan (F4.3 – F4.6)** anzuschließen. Außerdem ist in den Bauplänen außer der geplanten baulichen Maßnahme auch der **bestehende Zustand** ersichtlich zu machen.

C- Änderung der Verwendung von Gebäuden und Gebäudeteilen

Dem Antrag Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die **Beschreibung (F4.1)** und der **Bauplan (F4.3 – F4.6)** anzuschließen. Außerdem ist in den Bauplänen außer der beabsichtigten **Änderung der Verwendung** auch die **bisherige Verwendung** ersichtlich zu machen.

D- Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen

Dem Antrag auf Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen sind der **Lageplan (F4.2)** und der **Bauplan (F4.3 – F4.4)** anzuschließen.

E- Errichtung und Änderung von zentralen Feuerungsanlagen

Dem Antrag auf Errichtung von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 50kW, hinsichtlich der Etagenheizung jedoch nur dann, wenn sie mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, ist die **Beschreibung (F4.1)** und der **Bauplan (F4.3 – F4.6)** anzuschließen.

Bei Anträgen auf Änderung von zentralen Feuerungsanlagen ist neben der beabsichtigten Änderung auch der **bisherige Zustand** anzugeben.

Lageplan (F4.2)

Sofern sich die Änderungen nur auf das Innere beziehen ist die Vorlage eines **Lageplanes (F4.2)** entbehrlich.

Energieausweis (F 4.6)

Kein **Energieausweis** ist erforderlich wenn (vgl. OIB RL6 2019 Pkt. 1.2.2):

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, d.h. mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 5 °C, sowie nicht konditionierte Gebäude,
- provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer bis höchstens zwei Jahre,
- Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benutzung liegt. Dies gilt jedenfalls als erfüllt für Wohngebäude, die zwischen 1. November und 31. März an nicht mehr als 31 Tagen genutzt werden,



- Gebäude für Betriebsanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar in Betriebsanlagen entsteht,
- Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden.

Anforderungen bei **Einzelmaßnahmen** (vgl. OIB RL6 2019 Punkt 4.5)

Bei der Renovierung (ausgenommen bei größerer Renovierung) eines Gebäudes oder Gebäudeteiles der Gebäudekategorie 1 bis 12 (Wohngebäude + Nicht-Wohngebäude) mittels Einzelmaßnahmen sowie bei der Erneuerung eines Bauteiles – unbeschadet seines prozentuellen Anteiles an der Gebäudehülle – dürfen bei konditionierten Räumen maximale Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte), die nach einer der beiden folgenden Methoden ermittelt werden, nicht überschritten werden:

- Vor der Erneuerung eines Bauteiles oder vor der größeren Renovierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles ist ein Sanierungskonzept zu erstellen, dessen Ziel die Erreichung der Anforderungen gemäß Punkt 4.3.1 für die größere Renovierung von Wohngebäuden bzw. Punkt 4.3.2 für die größere Renovierung von Nicht-Wohngebäuden ist. Erneuerte bzw. thermisch verbesserte Einzelkomponenten oder Schritte einer größeren Renovierung dürfen nicht einem solchen Sanierungskonzept widersprechen.
- Auf ein derartiges Sanierungskonzept kann verzichtet werden, wenn die maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten für Bauteile der (thermischen) Gebäudehülle gemäß Punkt 4.4 um mindestens 18 % und ab 1.1.2021 um mindestens 24 % unterschritten werden. Bei Gefälledämmungen ist analog zu Punkt 4.4.2 und bei erdberührten Bauteilen analog zu Punkt 4.4.3 vorzugehen.