

Informationsblatt für Bauvorhaben

gemäß § 5 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. 62/1996 idF. LGBl. 85/2013

Die Kärntner Bauordnung unterscheidet zwischen bewilligungsfreien, mitteilungspflichtigen (§ 7) sowie bewilligungspflichtigen (§ 6) Bauvorhaben. Weiters bestehen auch gewisse Ausnahmen (§ 2). Im Allgemeinen ist der Bürgermeister zuständiges Organ für die Vollziehung aller baurechtlichen Angelegenheiten im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde (Behörde I. Instanz).

1. Bewilligungsfreie, mitteilungspflichtige Bauvorhaben (§ 7)

Die in § 7 K-BO 1996 taxativ aufgezählten Vorhaben sind der Baubehörde rechtzeitig vor der beabsichtigten Durchführung schriftlich mitzuteilen (genauer Ausführungsort und kurze Beschreibung, eventuell Lageplan mit Abständen zu benachbarten Grundstücken und Gebäuden sowie Bemaßungen des geplanten Bauwerks).

Sämtliche Vorhaben müssen dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bleiburg entsprechen. Zudem sind Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes und Ortsbildschutze seitens der Baubehörde zu prüfen. Die Bauvorhaben müssen unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften 1985 (K-BV 1985), LGBl. 56/1985 idF. LGBl. 80/2012, erfolgen und es dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die dem Kärntner Bauproduktengesetz (K-BPG), LGBl. 46/2013 idF. LGBl. 85/2013, entsprechen!

Werden Vorhaben **entgegen den Bestimmungen des § 7 K-BO 1996 ausgeführt**, so ist seitens der Baubehörde die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes bescheidmässig zu verfügen. Weiters erfolgt eine Weiterleitung an die Verwaltungsstrafbehörde!

Es wird empfohlen, sich im Vorfeld am Bauamt genau zu erkundigen, ob das geplante Vorhaben auch tatsächlich ohne Baubewilligung durchgeführt werden darf!

2. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 6)

Soweit ein Vorhaben nicht von der Kärntner Bauordnung 1996 ausgenommen ist oder unter die bewilligungsfreien, mitteilungspflichtigen Bauvorhaben fällt, besteht laut § 6 eine generelle **Bewilligungspflicht für die Errichtung, die Änderung und den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen**. Weiters besteht eine Bewilligungspflicht für die **Änderung**

der Verwendung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie für die **Errichtung und Änderung von zentralen Feuerungsanlagen** mit einer **Nennwärmeleistung über 50 kW**.

Die Baubewilligung ist schriftlich bei der Baubehörde zu beantragen, wobei der Antrag Art, Lage und Umfang des geplanten Vorhabens beinhalten muss. Die genauen Formerfordernisse sind in der **Kärntner Bauansuchenverordnung 2012** (K-BAV 2012), LGBL. 98/2012 idF. LGBL. 102/2012, geregelt und genauestens einzuhalten! Dem Bauansuchen sind folgende Belege und Beilagen beizugeben:

- Beleg über das **Grundeigentum** (z.B. Grundbuchauszug, Kaufvertrag)
- Beleg über die **Zustimmung des Grundeigentümers** oder **Miteigentümers** sowie Zustimmung eventueller **Superädifikatseigentümer**
- **Anrainerverzeichnis** (Eigentümer jener Grundstücke, welche in einem Radius von 15 m, gemessen von der Grenze des Baugrundstückes, liegen)
- **Pläne** (Lageplan, Schnitte, Grundrisse, Ansichten) und **Beschreibungen** (Baubeschreibung, Berechnungen, ggf. Energieausweis) in **2-facher Ausfertigung**.
Wichtig: Die Pläne und Beschreibungen müssen von einem hierzu **befugten Unternehmer** (Planungsberechtigung!) **firmenmäßig gefertigt** sein. Weiters müssen alle Unterlagen auch **von sämtlichen Bauwerbern unterfertigt** sein.

Nach Vorlage aller erforderlichen Unterlagen erfolgt eine **Vorprüfung nach § 13 K-BO 1996** seitens der Baubehörde. Dabei werden insbesondere die **Verkehrerschließung** (Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße), die **Abwasserentsorgung und Wasserversorgung** sowie eventuelle **Widersprüche zum Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan** geprüft. Zudem sind Auswirkungen auf das **Landschaftsbild sowie den Ortsbildschutz** zu berücksichtigen, wobei in gewissen Fällen auch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission einzuholen ist. Je nach Bauvorhaben können auch noch **andere relevante Sachverhalte** geprüft werden (Sicherheit, Gesundheit, etc.).

Wenn im Rahmen der Vorprüfung keine Versagungsgründe vorliegen, wird eine **Bauverhandlung** ausgeschrieben. Diese Bauverhandlung findet in der Regel an Ort und Stelle des geplanten Vorhabens statt, wobei neben den im Anrainerverzeichnis angeführten Parteien und den Bauwerbern auch noch andere Beteiligte (Sachverständige etc.) und Parteien geladen werden können.

Gemäß den Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 idF. BGBl. I Nr. 161/2013, beträgt die generell zulässige behördliche **Erledigungsfrist 6 Monate, gerechnet vom Tag des Einlangens des Bauansuchens.**

Sollten Belege, auch nach erfolgter Anforderung (Verbesserungsauftrag), nicht oder nicht vollständig beigebracht werden, so muss die Baubehörde den Antrag zurückweisen. In allen anderen Fällen wird nach Durchführung der Bauverhandlung ein Baubescheid erlassen. **Dieser Baubescheid kann auch allfällige Auflagen beinhalten, welche unbedingt einzuhalten sind.**

Sollten Sie beabsichtigen, **ein bereits genehmigtes Bauvorhaben ändern zu wollen**, nehmen Sie bitte Kontakt mit der Baubehörde auf. Grundsätzlich ist eine Abänderung von Bauvorhaben laut § 36 K-BO 1996 auf Antrag zulässig. Allerdings gelten dafür die gleichen Formerfordernisse wie bei einer Neueinreichung!

3. Vereinfachtes Verfahren (§ 24)

Die Kärntner Bauordnung 1996 sieht unter § 24 für gewisse Bauvorhaben die Durchführung eines verkürzten Verfahrens vor. Dies gilt vor allem für die **Errichtung, die Änderung und den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen und gewisse Größenordnungen nicht überschreiten.** Mit dieser Regelung sollen in erster Linie die Verfahren für die Errichtung und Änderung von Wohnhäusern und den zu ihrer Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen beschleunigt werden.

Die verkürzte behördliche **Erledigungsfrist beträgt hier 4 Monate ab Einlangen des Bauansuchens** bei der zuständigen Baubehörde. Eine Bauverhandlung wie unter Punkt 2 beschrieben findet hierbei im Regelfall nicht oder nur unter gewissen Umständen statt.

Die wichtigsten Informationen im Überblick:

1. Nehmen Sie in jedem Fall **rechtzeitig Kontakt mit der zuständigen Baubehörde** auf und erkundigen Sie sich über die in der Gemeinde geltenden Bebauungsbedingungen (Bebauungsplan, Teilbebauungspläne, Flächenwidmungsplan, Gefahrenzonenplan, Erschließungskosten etc.).
2. Jedes Bauvorhaben muss der Behörde entweder schriftlich mitgeteilt werden oder von dieser auf Antrag bewilligt werden (Erledigungsfrist maximal 4 oder 6 Monate).

-
3. **Vorhaben müssen immer dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan entsprechen!**
 4. Eine **Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße** muss entweder durch direkte Anbindung des betroffenen Grundstückes oder über ein im Grundbuch eingetragenes Servitut gewährleistet sein.
 5. Für den **Anschluss an das öffentliche Kanalisationssystem** muss das betroffene Grundstück im **Entsorgungsbereich der Kanalisationsanlage** liegen. Weiters fallen Abgaben nach dem Kärntner Gemeindekanalisationsgesetz 1999, LGBl. 62/1999 idF. LGBl. 85/2013, an, wobei der **Anschlussbeitrag € 2.543,55 pro ermittelter Bewertungseinheit** beträgt (inkl. Steuern). Weiters wird laufend eine **Bereitstellungsgebühr** vorgeschrieben.
 6. Für den **Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage** muss das betroffene Grundstück im **Versorgungsbereich der Wasserversorgungsanlage** liegen. Weiters fallen Abgaben nach dem Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetz 1997, LGBl. 107/1997 idF. LGBl. 85/2013, an, wobei der **Anschlussbeitrag pro ermittelter Bewertungseinheit € 1.453,46** (inkl. Steuern) beträgt. Die laufenden Gebühren richten sich nach dem tatsächlichen Wasserverbrauch.

Für eine private Wasserversorgung (z.B. eigene Quelle etc.) sind der Baubehörde im Zuge des Bauansuchens auch entsprechende Nachweise (Trinkwasserzeugnis, Brunnenbautechnisches Gutachten etc.) vorzulegen.
 7. Sollten für die Erteilung der Baubewilligung auch noch **Bewilligungen anderer Behörden** (z.B. Natur- oder Wasserrechtsbehörde, Forstbehörde, Bundesdenkmalamt) erforderlich sein, so sind diese **bereits zum Zeitpunkt des Bauansuchens der Baubehörde vorzulegen**. Solche Bewilligungen sind wesentliche Voraussetzungen für einen positiven Abschluss des Bauverfahrens.
 8. Die **Planunterlagen, Berechnungen und Beschreibungen dürfen nur von befugten Unternehmen** erstellt werden.
 9. **Bauvorhaben dürfen nur von befugten Unternehmen ausgeführt werden.** Vergewissern Sie sich daher bei der Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft) über die genauen Gewerbeberechtigungen einzelner Unternehmen. Weiters dürfen auch nur **zulässige Bauprodukte nach dem Kärntner Bauproduktengesetz** verwendet werden!

Mit **Baubeginnmeldung ist vom Bauwerber auch ein Bauleiter** (befugter Unternehmer oder Sachverständiger) bekannt zu geben.

-
10. **Abänderungen von bewilligten Bauvorhaben sind generell auf Antrag zulässig** und müssen ebenfalls bescheidmäßig bewilligt werden. Ein entsprechendes Verfahren (Vorprüfung etc.) wird daher auch in diesem Fall durchgeführt.
 11. Die **Vollendung von Bauvorhaben** ist der Baubehörde unter Beigabe allfälliger **Bestätigungen der bauausführenden Unternehmen und Attesten** schriftlich mitzuteilen. Weiters ist ggf. auch ein **positiver Befund über die Abgasanlagen** eines befugten Rauchfangkehrermeisters vorzulegen.
 12. **Konsenslose oder konsenswidrige Bauvorhaben** werden seitens der Baubehörde ausnahmslos beanstandet und entsprechende Verfahren zur **Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes** eingeleitet. Zudem erfolgt eine **Weiterleitung an die Verwaltungsstrafbehörde**.
 13. Straßenbezeichnungen und dazugehörige Hausnummern sowie Türnummerierungen werden ausnahmslos seitens der Stadtgemeinde Bleiburg vergeben!
 14. Die Baubehörde ist jederzeit befugt, den Bauzustand von Objekten sowie die Einhaltung der Baubewilligung und sonstigen Vorschriften zu überprüfen. Seitens der Grundstücks- und Objekteigentümer ist den Bediensteten der Behörde daher Zutritt zu allen Gebäuden und Gebäudeteilen zu gewähren.

Beachten Sie bitte in Ihrem eigenen Interesse die Einhaltung der Bestimmungen des Kärntner Baurechts und informieren Sie sich rechtzeitig am Bauamt Bleiburg bei Bauamtsleiterin Silvia Riedl oder Paul Stöckl, MSc!

Den genauen Wortlaut der einzelnen angeführten Gesetze können Sie online im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes unter www.ris.bka.gv.at nachlesen.

Die Bebauungsplanverordnungen, der Flächenwidmungsplan etc. können während der Amtsstunden am Stadtgemeindeamt eingesehen werden. Um Voranmeldung wird ersucht.