
Die Stadtgemeinde Wolfsberg – Baurechtsabteilung- informiert:

DIE KÄRNTNER BAUORDNUNG (K-BO) 1996, idgF.

Die Kärntner Bauordnung unterscheidet grundsätzlich 3 Kategorien von Bauvorhaben.

I. Von der Kärntner Bauordnung sind ausgenommen: § 2 K-BO 1996 (Keine Baubewilligung erforderlich, nicht mitteilungsspflichtig)

(1)

- a) des Verkehrswesens bezüglich Bundesstraßen, Eisenbahnen, Seilbahnen, Luftfahrt oder Schifffahrt,
- b) des Bergwesens,
- c) die einer Bewilligung nach wasserrechtlichen Vorschriften bedürfen, ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Wassernutzung dienen,
- d) die einer Bewilligung oder Anzeige nach § 37 AWG 2002 bedürfen.

(2)

- a) bauliche Anlagen des Verkehrswesens bezüglich Straßen im Sinne des Kärntner Straßengesetzes 1991 – K-StrG, sowie des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 189/2013;
- b) Wartehäuschen, Haltestellenüberdachungen und ähnliche Einrichtungen für Verkehrszwecke bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe;
- c) Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe;
- d) Leitungsanlagen für Elektrizität, Gas und Erdöl, sowie Fernwärmeleitungen, ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Leitungsnutzung dienen;
- e) bauliche Anlagen, die einer Bewilligung nach dem Kärntner Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2011 – K-ElWOG bedürfen, ausgenommen Gebäude, die nicht unmittelbar der Elektrizitätserzeugung dienen;
- f) Transformatorengelände, die einer Bewilligung nach dem Kärntner Naturschutzgesetz 2002 – K-NSG 2002 bedürfen;
- g) Fernmeldeanlagen, ausgenommen ihre hochbaulichen Teile;
- h) Telefonzellen;
- i) in die Dachfläche integrierte oder unmittelbar parallel dazu montierte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu 40 m² Fläche;
- j) Blitzschutzanlagen;
- k) vertikale Balkon- und Loggienverglasungen;
- l) Fahnenstangen bis zu 8 m Höhe, Teppichstangen bis zu 2,50 m Höhe, Markisen bis zu 40 m² Fläche u.ä.;
- m) Springbrunnen, Statuen, Grillkamine u.ä. bis zu 3,50 m Höhe;
- n) bauliche Anlagen für Kinderspielplätze bis zu 3,50 m Höhe;
- o) bauliche Anlagen zur Verwertung (Eigenkompostierung) biogener Abfälle im Sinne der Kärntner Abfallwirtschaftsordnung 2004 – K-AWO;
- p) Überdachungen für kommunale Müllinseln bis zu 20 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe;
- q) Werbe- und Ankündigungsanlagen bis zu 2 m² Gesamtfläche;
- r) die Errichtung und Änderung von Bildstöcken und ähnlichen kleineren sakralen Bauten bis zu 2 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe;
- s) Grabstätten bis zu 3,50 m Höhe, ausgenommen Gebäude;
- t) Hochstände, Hochsitze, Futterstellen sowie Wildzäune im Sinne des Kärntner Jagdgesetzes 2000 – K-JG und Weidezäune;

- u) Wohnwägen, Mobilheime und andere bauliche Anlagen auf Rädern auf bewilligten Anlagen nach dem Kärntner Campingplatzgesetz – K-CPG;
- v) bauliche Anlagen für militärische Übungen oder Befestigungen; militärische Meldeanlagen und Munitionslager.

II. **Bewilligungsfreie Bauvorhaben: § 7 K-BO 1996** **Mitteilungspflichtig**

Grundsätzlich benötigen bauliche Vorhaben, die in den Geltungsbereich der Bauordnung fallen, eine **Baubewilligung**. Es gibt jedoch eine Reihe von Bauvorhaben, die zwar in den Geltungsbereich der Bauordnung fallen, für die es aber keiner Bewilligung bedarf. Die folgenden Vorhaben sind **bewilligungsfrei**, müssen jedoch **vor Baubeginn der Behörde schriftlich mitgeteilt werden:**

- a) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Gebäuden **bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe;**
- b) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von zentralen **Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW;**
- c) die **Änderung von Gebäuden**, soweit
 1. sie sich nur auf das Innere bezieht und keine tragenden Bauteile betrifft, sofern keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt, oder
 2. es sich um die Anbringung eines Vollwärmeschutzes ohne Änderung der äußeren Gestaltung handelt, oder
 3. es sich um den Austausch oder die Erneuerung von Fenstern handelt, wenn deren Größe und äußere Gestaltung unverändert bleibt, oder
 4. es sich um den Einbau von Treppenschrägaufzügen in nicht allgemein zugänglichen Bereichen von Gebäuden handelt;
- d) die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz im Sinn des § 6 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 1994 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz;
- e) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Parabolantennen;**
- f) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu 40 m² Fläche**, sofern nicht § 2 Abs. 2 lit. i zur Anwendung kommt;
- g) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von für die Dauer der Bauausführung erforderlichen **Baustelleneinrichtungen;**
- h) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von baulichen **Anlagen, die der Gartengestaltung dienen**, wie etwa Pergolen, in Leichtbauweise, **bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe;**
- i) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Wasserbecken bis zu 80 m³ Rauminhalt**, sofern sich diese nicht innerhalb von Gebäuden befinden;
- j) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Einfriedungen** in Leichtbauweise bis zu 1,50 m Höhe;
gemeinsam mit einer **Sockelmauer** im Sinne der lit. k bis zu 2 m Gesamthöhe;
gemeinsam mit einer **Stützmauer** im Sinne der lit. l bis zu 2,50 m Gesamthöhe;
- k) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Sockelmauerwerken** bis zu 0,50 m Höhe;
- l) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Stützmauern** bis zu 1 m Höhe;
- m) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch eines **überdachten Stellplatzes pro Wohngebäude bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe**, auch wenn dieser als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt wird;
- n) die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **baulichen Anlagen für den vorübergehenden Bedarf von höchstens vier Wochen** im Rahmen von Märkten,

- Kirchtagen, Ausstellungen, Messen und ähnlichen Veranstaltungen (z.B. Festzelte, Tribünen, Tanzböden, Kioske, Stände, Buden);
- o)** die **Instandsetzung** von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die **keine tragenden Bauteile betrifft** und keine Auswirkungen auf die Sicherheit, die Gesundheit oder auf die äußere Gestaltung hat;
 - p)** die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Folientunneln** im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft oder des Gartenbaues bis zu 50 m Länge, 3 m Breite und 3,50 m Höhe;
 - q)** die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Terrassenüberdachungen bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe**, auch wenn dieser als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt wird;
 - r)** die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von **Werbe- und Ankündigungsanlagen bis zu 16 m² Gesamtfläche**;
 - s)** der Abbruch von Luftwärmepumpen;
 - t)** die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen, sofern das Vorhaben mit den in lit. a bis s angeführten Vorhaben im Hinblick auf seine Größe und die Auswirkungen auf Anrainer vergleichbar ist;
 - u)** Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages, ausgenommen eines baubehördlichen Auftrages, ausgeführt werden;
 - v)** Vorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden,
 - w)** die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von baulichen Anlagen im Nahbereich von bestehenden Grenzübergangsstellen zur Regelung, Lenkung und Überwachung des Eintrittes in das Bundesgebiet sowie die Änderung der Verwendung in eine solche Anlage;
 - x)** die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in ein Gebäude oder einen Gebäudeteil zur Unterbringung von Personen im Sinne des § 2 des Kärntner Grundversorgungsgesetzes – K-GrVG.

Wichtig:

Bei diesen Vorhaben ist besonders zu beachten, dass sie u.a. den Bestimmungen der §§

- **13 Abs. 2 lit. a bis c** (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes)
- **17 Abs. 2** (Verbindung zu einer öffentl. Fahrstraße, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung)

Derartige Vorhaben nach § 7 sind **vor Beginn** der Ausführung der Behörde schriftlich mitzuteilen.

Die Mitteilung hat den Ausführungsort einschließlich der Grundstücksnummer (Parz.) und eine kurze Beschreibung des Vorhabens zu enthalten.

Ein entsprechendes Formblatt liegt bei der Baubehörde auf.

III. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben: § 6 K-BO 1996 Baubewilligung erforderlich

Sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach § 7 handelt, bedarf einer Baubewilligung:

- 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;
- d) der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen;
- e) die Errichtung und die Änderung von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 50 kW, hinsichtlich der Etagenheizungen jedoch nur dann, wenn sie mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden.

Ein entsprechendes Formblatt liegt bei der Baubehörde auf.

Welche Belege muss ich vorlegen?

Bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben sind nachstehende Unterlagen bei der Baubehörde vorzulegen:

§10 (1) An Belegen sind beizubringen:

- a) ein Beleg über das Grundeigentum;
- b) ein 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 der Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs. 10 WEG 2002 ist jedoch die Zustimmung des anderen Partners erforderlich;
- c) ein Beleg über die Zustimmung des Eigentümers eines Superädifikates zu Bauführungen an diesem, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer des Superädifikates ist;
- d) ein Verzeichnis der Anrainer nach § 23 Abs. 2 lit. a, bezogen auf die angrenzenden Grundstücke und jene Grundstücke, die vom Baugrundstück höchstens 15 m entfernt sind, mit Angabe der Wohnanschrift;
- e) Verzeichnis der Anrainer nach § 23 Abs. 2 lit. b mit Angabe der Wohnanschrift;
- f) die **Pläne und Beschreibungen** nach Abs. 2.

(2) Die Landesregierung hat Form und Inhalt der zur Beurteilung von Vorhaben erforderlichen Pläne und Beschreibungen durch Verordnung zu bestimmen.

(3) Sind zur Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf Interessen der Sicherheit und Gesundheit Detailpläne oder Berechnungen erforderlich, sind auch diese Belege beizubringen. Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf Eigenschaften des Vorhabens, die bei der Behörde amtsbekannt sind.

(4) **Pläne, Berechnungen und Beschreibungen müssen in zweifacher Ausfertigung** beigebracht werden und von einem zur Erstellung solcher Unterlagen Berechtigten erstellt und unterfertigt und vom Bewilligungswerber unterfertigt sein. Die Haftung des Planverfassers für die richtige und fachgerechte Erstellung der Unterlagen wird weder durch behördliche Überprüfungen noch durch die Erteilung einer Bewilligung nach diesem Gesetz berührt.

Einzureichende Unterlagen:	Hinweise:
Bauansuchen	Falls der Antrag von einem Bevollmächtigten unterfertigt ist, ist eine Vollmacht vorzulegen
Eigentumsnachweise	Allen Anträgen auf Erteilung einer Bau-bewilligung sind anzuschließen: a) wenn der Antragsteller selbst Eigentümer des Grundstückes ist, auf dem das Vorhaben ausgeführt werden soll, ein Beleg über sein Eigentum;

	<p>b) wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder Alleineigentümer ist, ein Beleg über die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer; 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 der Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs. 10 WEG 2002 ist jedoch die Zustimmung des anderen Partners erforderlich;</p> <p>c) ein Beleg über die Zustimmung des Eigentümers eines Superädifikates zu Bauausführungen an diesem, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer des Superädifikates ist.</p> <p><u>Als Belege über das Eigentum gelten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ein Grundbuchsauszug, der nicht älter als 3 Monate sein darf (erhältlich beim Bezirksgericht - Grundbuch oder Notar) oder 2. eine Urkunde, auf Grund derer das Eigentum im Grundbuch einverleibt werden kann. (Kaufvertrag etc.)
Verzeichnis der Anrainer	<p>ein Verzeichnis der Anrainer nach § 23 Abs. 2 lit. a, bezogen auf die angrenzenden Grundstücke und jene Grundstücke, die vom Baugrundstück höchstens 15 m entfernt sind, mit Angabe der Wohnanschrift;</p> <p>ein Verzeichnis der Anrainer nach § 23 Abs. 2 lit. b (Wohnungseigentümer gemäß § 2 Abs. 5 WEG 2002) mit Angabe der Wohnanschrift;</p> <p>Die Anrainer sind beim Vermessungsamt zu erheben.</p>
Baubeschreibung Technischer Bericht (2-fach)	<p><u>Die Baubeschreibung hat zu enthalten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a) die Erläuterung des Vorhabens, b) die Größe des Grundstückes, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, c) die Größe der bebauten Fläche, d) die Größe des umbauten Raumes, e) die Nettogeschossflächendichte (das Verhältnis der Größe der Geschossflächen von Außenmauer zu Außenmauer, gemessen zu der gemäß lit. b angegebenen Quadratmeterzahl), f) Angaben für die Ermittlung der Abstandsflächen, g) Angaben über den energiesparenden Wärmeschutz im Sinne des § 43 der K-BV
Energieausweis (2-fach)	
Lageplan (Maßstab: 1:500) (2-fach)	<p><u>Der Lageplan hat folgende Angaben zu enthalten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a) die Nordrichtung, b) den Maßstab, c) die Grenzen des Grundstückes, auf dem das Vorhaben ausgeführt werden soll, und die Grenzen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, d) die Nummern der Grundstücke nach lit. c samt Angaben der Katastralgemeinde; bei Straßen ist neben der Grundstücksnummer auch deren Bezeichnung anzuführen, e) vorhandene bauliche Anlagen auf den Grundstücken nach lit. c, wobei bei bestehenden Gebäuden, die auf demselben Grundstück liegen, auch die Abstandsflächen (§ 5 der KBV) dieser bestehenden Gebäude darzustellen sind, f) der Standort des Vorhabens mit Maßangaben, g) die Angabe der Höhe des Erdgeschossfußbodens, h) die Darstellung der Anlagen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, i) die Verbindung zu einer öffentl. Fahrstraße, j) die Anordnung vorgesehener Grünanlagen, Kinderspielplätze und Stellplätze für KFZ, k) die Darstellung der Abstandsflächen gemäß der K-BV
Baupläne (Maßstab: 1:100) (2-fach)	<p>Diese haben die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit den erforderlichen Maßangaben zu enthalten (<u>auch Darstellung des Urgeländes und des projektierten Geländes sowie des Geländes der angrenzenden Grundstücke</u>).</p>
Nachweis über die Wasserversorgung	Tiefbauamt – Wasserwerk

	Bei privater Wasserversorgung ist beizubringen: 1. ein bakteriologischer Befund (erhältlich über BH-Wolfsberg, Gesundheitsamt) 2. ein chemischer Befund (erhältlich über BH-Wolfsberg, Gesundheitsamt) 3. eine Bestätigung über die Ergiebigkeit des Brunnens bzw. der Quelle
Nachweis über die Abwasserbeseitigung	Tiefbauamt – Wasserwerk (gegebenfalls wasserrechtliche Bewilligung der BH Wolfsberg)

Zusatzbelege (falls erforderlich):

- wasserrechtlicher Bewilligungsbescheid (Bezirkshauptmannschaft Wolfsberg)
- denkmalschutzrechtlicher Bewilligungsbescheid (Bundesdenkmalamt)
- naturschutzrechtlicher Bewilligungsbescheid (Bezirkshauptmannschaft Wolfsberg)
- forstrechtlicher Bewilligungsbescheid (Rodungsbewilligung) (Bezirkshauptmannschaft Wolfsberg)
- Vereinbarung bei Bauvorhaben im Bereich von Bundesstraßen (Straßenbauamt Wolfsberg)
- straßenrechtlicher Bewilligungsbescheid betreffend die Ausnahmegenehmigung
- vom Bauverbot im Verbotsbereich von Landesstraßen (Amt der Kärntner Landesregierung im Wege der Stadtgemeinde Wolfsberg) bzw. von Gemeindestraßen (Gemeindestraßenverwaltung)
- Bewilligungsbescheid nach dem Mineralrohstoffgesetz

Vollendungsmeldung:

Gleichzeitig mit der Meldung der Vollendung des Vorhabens (bei bewilligungspflichtigen Vorhaben) sind vom Bauleiter (Bauherr, Unternehmen, beauftragte Person) sämtliche Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer vorzulegen, und zwar:

1. Kaminbeschaubefund (Rauchfangkehrermeister)
2. Dichtheitsattest für die Senkgrube (Zivilingenieurbüro oder ausführende Bauunternehmen)
3. Bestätigung(en) über die plan-, fach-, bescheid- und normgemäße Ausführung des bewilligten Bauvorhabens (Zivilingenieurbüro od. ausführende Unternehmen) betreffend sämtliche Gewerbe (Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Heizungsinstallation, Dachdecker, Zimmermannsarbeiten, etc.)
4. Dichtheitsattest(e) für die ölführenden Leitungen (Zivilingenieurbüro oder Heizungsinstallationsunternehmen)
5. Attest(e) für die öldichte Ausführung des Öllagerraumes (Zivilingenieurbüro, Bau- oder Malermeister)
6. Emissionsmessprotokoll bei Öl- und Gasheizungsanlagen (befugte Prüforgane)

Die Vollendung eines Bauvorhabens ist binnen einer Woche der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

Bei vollständiger Vorlage der Atteste darf das Gebäude benützt werden.

Über die vollständige Vorlage der Belege wird auf Antrag von der Gemeinde eine Bestätigung über die vollständige Beibringung der Belege ausgestellt (wichtig z.B. für Wohnbauförderung, Grundsteuerbefreiung, etc.).

Was sonst noch zu beachten ist:

1. Mit der Durchführung der Arbeiten darf erst **nach Rechtskraft** des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (Rechtskraft tritt 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides ein).

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen **zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft** mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wurde.
Eine **Verlängerung** der Baubewilligung ist auf **Antrag möglich**.

2. Mit der Baubewilligung wird Ihnen eine **Ausführungsplakette** übermittelt. Diese Plakette ist an der Baustelle an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar anzubringen.
3. Der beabsichtigte **Beginn der Ausführung** des Bauvorhabens (längstens 1 Woche vor Baubeginn) ist der Baubehörde schriftlich zu melden.
4. Sollten sich im Zuge der Ausführung eines Vorhabens **Abweichungen vom genehmigten Bauplan** als notwendig erweisen, so ist hierfür unter Vorlage der erforderlichen Pläne und Beschreibungen die Genehmigung der Baubehörde zu erwirken.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der K-BO sowie der im Baubescheid vorgeschriebenen Auflagen wird ausdrücklich hingewiesen.
5. Auf die **Einhaltung der Bestimmungen der K-BO** sowie der im Baubescheid vorgeschriebenen Auflagen wird ausdrücklich hingewiesen.
§ 50 der K-BO sieht für die Übertretungen Strafbestimmungen vor und zwar Geldstrafen bis zum Höchstausmaß von € 20.000.
6. Grundsteuerbefreiung:
Für bauliche Anlagen, mit denen neuer Wohnraum geschaffen wird, besteht nach den Bestimmungen des Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1974 die Möglichkeit der zeitlichen Befreiung von der Grundsteuer. Ein entsprechender Antrag liegt bei der Gemeinde (Steuerabteilung) auf und ist binnen 6 Monaten nach Meldung der Vollendung des Vorhabens unter Beilage der erforderlichen Unterlagen bei der Steuerabteilung einzubringen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen jeglicher Art werden Sie ersucht, unbedingt und r e c h t z e i t i g das Einvernehmen mit der Baurechtsabteilung herzustellen, um später auftretende Schwierigkeiten zu vermeiden.