

Kärntner Bauordnung

Die **Kärntner Bauordnung** regelt das Bauvorhaben und definiert die bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauvorhaben.

Der Inhalt und Umfang eines Bauantrages wird in der **Kärntner Bauansuchenverordnung** definiert. Die Kärntner Bauvorschriften regeln das „Wie“ des Bauens. Darin enthalten sind Abstandsflächenregelungen, die grundsätzlichen Anforderungen wie etwa an Baustoffe oder Bauteile, Mindestabmessungen der Raumhöhen, Gang- und Stiegenbreiten, Ausbildung von Rauch- und Abgasfängen, Belichtung, Abwasserbeseitigung etc.

Die **Baufaufgaben** Wohnungen, Hochhäuser, Schulen, Kindergärten und Horte, Veranstaltungsräume, Kinoräume, Gaststätten, Garagen, landwirtschaftliche Bauten, Krankenanstalten, sowie bauliche Vorkehrungen für Behinderte und Ölfeuerungsanlagen werden detailliert behandelt.

(Kärntner Bauordnung 1996, LGBl 62/1996, Änderungen LGBl Nr. 52/1997, Nr. 13/2000, Nr. 31/2001, Nr. 134/2001;)

Behörde erster Instanz in Angelegenheiten, die zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehören, ist der Bürgermeister, in Angelegenheiten, die nicht zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehören, die Bezirksverwaltungsbehörde.

Behörde zweiter Instanz ist der Gemeindevorstand bzw. in Klagenfurt und Villach der Stadtsenat. Behörde zweiter Instanz nach der Bezirksverwaltungsbehörde ist die Landesregierung.

Ergeben sich in einem Verfahren Auffassungsunterschiede, ob durch das Vorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden, so haben sowohl der Bewilligungswerber als auch die Behörde das Recht an die **Ortsbildpflegekommission** (§11 des Ortsbildpflegegesetzes 1990) mit dem Antrag auf Erstattung eines Gutachtens heranzutreten.

Der **Bauplatz** gilt als jene räumliche Einheit, auf der Baumaßnahmen erfolgen; er darf nur aus einem Grundstück bestehen. Die Anbindung eines Bauplatzes an das öffentliche Straßennetz ist sowohl durch unmittelbaren Anschluss oder auch mittels eines grundbücherlich sichergestellten Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes über Grundstücke Dritter möglich. Bei der erstmaligen Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz sind Aufschließungskosten an die Gemeinde zu entrichten; werden bestehende Bauplätze unterteilt oder vergrößert, fällt eine Ergänzungsabgabe an.

Im Bebauungsplan sind die Regeln für die Verkehrserschließung sowie für die Bebauung des gesamten Siedlungsgebietes oder Teilen davon festgelegt.

Darin enthalten sind die **Mindestgröße** des Baugrundstückes, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Bebauungsweise, die Geschossanzahl oder die Bauhöhe, das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Im Teilbebauungsplan dürfen je nach örtlichen Erfordernissen festgelegt werden: der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien (= Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (= Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung...)

Bauvorhaben sind im Hinblick auf ihren Umfang bewilligungs- (§6 Kärntner Bauordnung) oder bewilligungsfrei (§ 7 Kärntner Bauordnung). Parteienstellung im Baubewilligungs-verfahren haben neben dem Bauwerber die Nachbarn (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke).

Haupt- und Nebengebäude (Garagen) dürfen auf dem Bauplatz nicht willkürlich situiert werden, sondern müssen sich nach den gesetzlichen **Abstandsbestimmungen** richten. Diese Abstandsbestimmungen (Bauwisch etc.) beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen und stellen Entfernungen dar, die entweder genau einzuhalten sind (Anbauzwang) oder als Mindestabstände nicht unterschritten werden dürfen.

Dementsprechend sorgfältig muss daher bei der Festlegung der Gebäudeecken in der Natur vorgegangen werden. Weil die Grundstücksgrenzen, auf die sich ja die Abstandsmaße beziehen, im Einzelfall von bestehenden Zäunen oft abweichen können, ist als Grundlage für Baumaßnahmen ein entsprechender Urkundenplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dringend zu empfehlen. Nur in einer solchen öffentlichen Urkunde ist sowohl die rechtlich verbindliche Grundstücksgrenze wie die möglicherweise davon abweichende Lage von Zäunen, Mauern etc. dokumentiert und sie schützt damit vor unliebsamen und teuren Überraschungen.

Die amtlichen Katastralmappe allein ist für die Klärung der Grenzsituation grundsätzlich ungeeignet und ihre Verwendung für diesen Zweck sachlich falsch.. Dies deshalb, weil die Katastralmappe für Grundstücke des Grenzkatasters die Figur der Grenzen und die Koordinaten der Grenzpunkte als „Papiergrenze“ verbindlich dokumentiert. Ohne exakter Vermessung ist jedoch keinesfalls sichergestellt, daß die Gegebenheiten in der Natur (Mauern, Zäune, etc.) mit der rechtlichen Grenze (Papiergrenze des Grenzkatasters) auch übereinstimmen und damit unklar, von welchen Bezugspunkten die Abstände zu messen wären.

Im Grundsteuerkataster macht die Katastralmappe keinen Beweis über die Grundstücksgrenzen und darf grundsätzlich nicht als Grundlage für Abstandsmessungen herangezogen werden. Aus alten Urkundenplänen wird in aller Regel unmittelbar – also ohne exakte Vermessung vor Ort – auch nicht entnommen werden können, ob die in der Natur sichtbaren Grenzzeichen (Zäune, Mauern, Grenzmarken etc.) mit dem in den Unterlagen dargestellten Grenzverlauf („Papiergrenze“) übereinstimmen.

Alle Baupläne und Berechnungen dürfen nur von befugten Fachleuten erstellt werden. Pläne zur Änderung von Grenzen bei Parzellierungen und Grundabtretungen sowie zur lagerichtigen Darstellung der Grenzen als Grundlage für die Bewilligung eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes müssen von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen als öffentliche Urkunde ausgestellt und beurkundet sein.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde notwendig, in der durch den Bauführer die Übereinstimmung des fertigen Bauwerkes mit den bewilligten Plänen sowie mit den sonstigen Auflagen der Baubewilligung bestätigt wird.

Kärntner Raumordnungsgesetz

Im **Kärntner Raumordnungsgesetz** werden die Zielsetzungen der Raumordnung, die Entwicklungsprogramme, die Aufgaben des Raumordnungskatasters, sowie die Zusammensetzung des Raumordnungsbeirates definiert.

Im **Kärntner Gemeindeplanungsgesetz** wird das Örtliche Entwicklungskonzept, die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung geregelt.

Der Gemeinderat hat durch Verordnung einen **Flächenwidmungsplan** zu erlassen durch den das Gemeindegebiet in Bauland, Grünland und Verkehrsflächen gegliedert wird. Im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Kärntner Raumordnungsgesetzes und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen muß die Gemeinde ein Örtliches Entwicklungskonzept erstellen.

Im **Flächenwidmungsplan** werden die Widmungen für alle Flächen des Gemeindegebietes festgelegt, wobei das Gesetz grundsätzlich zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen unterscheidet. Die Bauland- und Grünlandgebiete untergliedern sich in der Folge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Widmungsarten, womit jeweils der Rahmen ihrer möglichen Nutzung definiert ist. Die Abgrenzung der einzelnen Widmungen ist in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes dokumentiert; darüber hinaus sind auch Zonen kenntlich gemacht, für die auf Grund anderer Gesetze Beschränkungen gelten, wie etwa Naturschutzgebiete, Gefährdungsbereiche entlang von Eisenbahnen oder Hochwasserüberflutungsgebiete. Eine umfangreiche Legende als Teil des Planes informiert über die Bedeutung der Abkürzungen und Symbole.

- Für die bauliche und wirtschaftliche Nutzung der **Baulandbereiche** maßgebend ist die jeweilige Widmungsart (§§ 3ff Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995). **Als Baugebiete kommen in Betracht: Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete und Sondergebiete.**

Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebietes sind so aufeinander abzustimmen, dass unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes gegebenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung möglichst vermieden wird.

Innerhalb des Baulandes hat der Gemeinderat durch Verordnung jene Grundflächen als **Aufschließungsgebiete** festzulegen, für deren widmungsgemäße Verwendung unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz und unter Bedachtnahme auf das örtliche Entwicklungskonzept wegen ausreichend vorhandener und verfügbarer Baulandreserven in siedlungspolitisch günstigeren Lagen kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf besteht und deren widmungsgemäßer Verwendung sonstige öffentliche Rücksichten, insbesondere wegen ungünstiger natürlicher Verhältnisse oder wegen ungenügender Erschließung, entgegenstehen.

Flächen für Appartementshäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, müssen als **Sonderwidmung**

festgelegt werden, ebenso Flächen für Einkaufszentren, Veranstaltungszentren.

Umwidmungen von Grundland in Bauland (Neufestlegung von Bauland) dürfen unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz nur erfolgen, wenn das im Flächenwidmungsplan festgelegte Bauland nach seiner Gliederung, seinem Ausmaß und seiner lagemäßigen Anordnung den Erfordernissen in der Gemeinde nicht mehr genügt.

Das **Verfahren** zur Umwidmung ist gleich dem Verfahren zum Beschluss eines Flächenwidmungsplanes. Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist durch vier Wochen im Gemeinderat (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben und der Landesregierung, den sonst berührten Landes- und Bundesdienststellen, den angrenzenden Gemeinden und den in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen unter Einräumung einer Frist von vier Wochen zur Stellungnahme mitzuteilen.

Ein **vereinfachtes Verfahren** ist bei der Umwidmung von Grundflächen in Bauland möglich. Hier bedarf es bei Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen nicht der Zustimmung der Landesregierung.

EU-Bürger sind hinsichtlich des Grunderwerbs (geregelt im Kärntner Grundverkehrsgesetz 1994) mit Staatsangehörigen gleichgestellt, wenn der Rechtserwerb im Rahmen des Vertrages über die Europäische Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und den danach geltenden Vorschriften erfolgt (wie z.B. in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, in Ausübung der Niederlassungsfreiheit etc.) Lediglich beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Genehmigung durch die Grundverkehrskommission zu beantragen. Dies gilt jedoch auch für österreichische Staatsbürger.