



Die Gemeinde Dellach im Drautal – Bauamt - informiert:

Wichtige Informationen zur KÄRNTNER BAUORDNUNG (K-BO) 1996, idgF.

Die Kärntner Bauordnung unterscheidet grundsätzlich 3 Kategorien von Bauvorhaben.

1. Ausnahmen nach § 2 K-BO 1996 (keine Baubewilligung erforderlich, nicht mitteilungspflichtig)

Von der Kärntner Bauordnung sind unter anderem folgenden Bauvorhaben ausgenommen:

- Blitzschutzanlagen
- Dachflächenfenster, wenn keine tragenden Bauteile betroffen sind
- Springbrunnen, Statuen, Grillkamine uä. bis zu 3,50 m Höhe
- Werbe- und Ankündigungsanlagen bis zu 2 m² Gesamtfläche
- die Errichtung und Änderung von Bildstöcken uä. kleinen sakralen Bauten bis zu 2 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe
- Raum- und Kombiheizgeräte mit Wärmepumpe im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 813/2013 bis zu einem Schalleistungspegel im Freien von 45 dB

(Vollständige Auflistung der Ausnahmen siehe § 2 der Kärntner Bauordnung K-BO 1996 idgF.)

2. Mitteilungspflichtige Vorhaben nach § 7 K-BO 1996

Grundsätzlich benötigen bauliche Vorhaben, die in den Geltungsbereich der Bauordnung fallen, eine **Baubewilligung**. Es gibt jedoch eine Reihe von Bauvorhaben für die es keine Bewilligung braucht. Diese Vorhaben sind **bewilligungsfrei**, müssen jedoch **vor Baubeginn der Behörde schriftlich mitgeteilt werden**.

Zu diesen mitteilungspflichtigen Vorhaben nach § 7 Kärntner Bauordnung gehören unter anderem folgende Bauvorhaben:

die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von

- Gebäuden **bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe**
- zentralen **Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW**
- **Sockelmauerwerken** bis zu 0,50 m Höhe
- **Stützmauern** bis zu 1 m Höhe

- **Wasserbecken bis zu 80 m³** Rauminhalt, wenn sich diese nicht innerhalb von Gebäuden befinden, sowie dazugehörige Abdeckungen für das Schwimmbecken bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m
- **Senk- und Sammelgruben bis zu 40 m³** Rauminhalt
- **Folientunneln** im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft oder des Gartenbaues bis zu 50 m Länge, 5 m Breite und 3,50 m Höhe
- **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen**, die auf der **Dachfläche** angebracht werden oder in die **Fassade** integriert oder unmittelbar parallel dazu ausgeführt werden
- **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu 100 m²** Fläche, wenn diese **als Zubau zu einem Gebäude** ausgeführt werden
- baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, wie etwa **Pergolen**, in Leichtbauweise, **bis zu 40 m²** Grundfläche und **3,50 m Höhe**
- **Terrassen bis zu 40 m²** Grundfläche sowie **Terrassenüberdachungen bis zu 40 m²** Grundfläche und **3,50 m Höhe**, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden
- einem **überdachten Stellplatz pro Wohngebäude bis zu 40 m²** Grundfläche und **3,50 m Höhe**, auch wenn dieser als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt wird
- **Notstromanlagen**
- Raum- und Kombiheizgeräte mit Wärmepumpe im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 813/2013, wenn diese keine unzumutbaren oder das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Immissionen verursachen.

die **Änderung von Gebäuden**, soweit

- **sie sich nur auf das Innere bezieht** und keine tragenden Bauteile, ausgenommen statisch unbedenkliche Leitungsdurchbrüche bis zu einem lichten Durchmesser von 0,30 m, betrifft, wenn **keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt**
- es sich um den Einbau von **Treppenschrägaufzügen** in nicht allgemein zugänglichen Bereichen von Gebäuden handelt
- es sich um einen **statisch unbedenklichen Durchbruch einer Außenwand bis zu 2,5 m²** oder die **Erweiterung eines bestehenden Durchbruches einer Außenwand bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 m²** handelt
- es sich um den **Austausch oder die Erneuerung von Fenstern** handelt, wenn deren Größe und äußere Gestaltung nur unwesentlich geändert werden
- es sich um die Anbringung einer **Außendämmung** handelt, wenn die äußere Gestaltung nur unwesentlich geändert wird
- es sich um die **Erneuerung eines Daches** inklusive Errichtung eines Unterdaches handelt, wenn die äußere Gestaltung nur unwesentlich geändert wird und keine tragenden Bauteile betrifft.

(Vollständige Auflistung der mitteilungspflichtigen Vorhaben siehe § 7 der Kärntner Bauordnung K-BO 1996 idgF.)

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

Die Mitteilung hat zu enthalten:

- den **Ausführungsort** einschließlich der Katastralgemeinde und der Grundstücksnummer;
- den **Energieausweis**, wenn ein solcher nach § 44d K-BV auszustellen ist;
- eine kurze **Beschreibung des Vorhabens**

Das entsprechende Formular (Bauanzeige) kann auf der Homepage heruntergeladen werden und liegt im Gemeindeamt auf.

3. **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben nach § 6 K-BO 1996** Baubewilligung erforderlich

Sofern es sich nicht um ein mitteilungspflichtiges Vorhaben handelt, braucht es eine Baubewilligung für:

- 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.

Welche Belege muss ich vorlegen?

Bei **baubewilligungspflichtigen Vorhaben** sind nachstehende Unterlagen bei der Baubehörde vorzulegen:

Einzureichende Unterlagen:	Hinweise:
<u>Bauansuchen</u>	Falls der Antrag von einem Bevollmächtigten unterfertigt wird, ist eine Vollmacht vorzulegen.
<u>Eigentumsnachweis</u>	<p><u>Als Eigentumsnachweis gilt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Grundbuchsauszug, der nicht älter als 3 Monate ist (erhältlich beim Bezirksgericht - Grundbuch oder Notar) oder - eine Urkunde, auf Grund derer das Eigentum im Grundbuch einverleibt werden kann (Kaufvertrag) oder - ein Nachweis über einen außerbücherlichen Eigentumserwerb (Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung, Ersitzung etc.).
<u>Baubeschreibung</u> Technischer Bericht (2-fach)	<p><u>Die Baubeschreibung hat zu enthalten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Erläuterung des Vorhabens 2. die Größe des Grundstückes, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll 3. die Größe der überbauten Fläche 4. die Widmung des Grundstückes, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll 5. die Bruttogeschossflächenzahl (das Verhältnis der Summe der Brutto-Grundrissflächen oder der nach dem Bebauungsplan maßgeblichen Flächen zu der gemäß lit. b angegebenen oder nach dem Bebauungsplan maßgeblichen Quadratmeterzahl) samt deren nachvollziehbaren Ermittlung;

	<ol style="list-style-type: none"> 6. die Angabe des Fluchtniveaus 7. die Angabe der Gebäudeklasse 8. die Angabe der Wärmedurchgangskoeffizienten U-Werte - der außenliegenden Bauteile, der erdberührenden Bauteile und der Bauteile zu unkonditionierten Gebäudeteilen, sofern kein Energieausweis erforderlich ist 9. den Energieausweis im Sinne des § 44d der Kärntner Bauvorschriften. Dieser ist sowohl in Schriftform als auch in elektronischer Form zu übermitteln 10. die Prüfung der technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Systemen im Sinne des § 44a Kärntner Bauvorschriften 11. die Art der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Energiebereitstellung (insbesondere Heizung, Warmwasser und Kühlung) 12. im Falle der Errichtung einer Luftwärmepumpe ihren Standort und die vom Hersteller für diesen Gerätetyp gemessene Schallemission als Schalleistungspegel.
<p><u>Lageplan</u> (Maßstab: 1:500) (2-fach)</p>	<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 Ansätze der 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 gemäß § 5 der Kärntner Bauvorschriften dieser bestehenden Gebäude darzustellen sind f) die Lage des Vorhabens mit Maßangaben insbesondere den Abständen zu den Grundstücksgrenzen g) die Angabe der Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen angegebenen Fixpunkt h) die Darstellung der Anlagen für die Verbringung der Oberflächenwässer, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie allfällige Energieversorgungsleitungen i) eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße j) die Anordnung vorgesehener Grünanlagen, Kinderspielplätze und Stellplätze für Kraftfahrzeuge k) die Darstellung der Abstandsflächen gemäß § 5 der Kärntner Bauvorschriften l) im Falle der Errichtung einer Luftwärmepumpe ihren Standort.
<p><u>Baupläne</u> (Maßstab: 1:100) (2-fach)</p>	<p>Diese haben die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit den erforderlichen Maßangaben zu enthalten. Die Schnittführung ist so zu wählen, dass die Höhenentwicklung des Vorhabens ablesbar ist. (Auch Darstellung des Ureländes und des</p>

	projektierten Geländes sowie des Geländes der angrenzenden Grundstücke).
Nachweis über die Wasserversorgung	Bei privater Wasserversorgung ist beizubringen: <ul style="list-style-type: none"> - ein bakteriologischer Befund - ein chemischer Befund - eine Bestätigung über die Ergiebigkeit des Brunnens/der Quelle
Nachweis über die Abwasserbeseitigung	(gegebenfalls wasserrechtliche Bewilligung der BH Spittal a.d. Drau)

Pläne, Berechnungen und Beschreibungen müssen in **zweifacher Ausfertigung** beigebracht werden und **von einem zur Erstellung solcher Unterlagen Berechtigten (Baumeister, Architekt etc.) erstellt und unterfertigt** und vom Bewilligungswerber unterfertigt sein.

Falls erforderlich kann die Baubehörde auch Zusatzbelege (wasserrechtliche, denkmalschutzrechtliche, forstrechtliche Bewilligungsbescheide etc.) anfordern.

 Mit der Durchführung der Arbeiten darf erst **nach Rechtskraft** des Baubewilligungsbescheides begonnen werden.

Baubeginnmeldung:

Der Beginn der Bauarbeiten muss binnen einer Woche der Behörde schriftlich gemeldet werden.

Das entsprechende Formular (**Baubeginnmeldung**) kann auf der Homepage heruntergeladen werden und liegt im Gemeindeamt auf.

Bauvollendungsmeldung:

Bei bewilligungspflichtigen Vorhaben muss der Bauleiter (Bauherr, Unternehmen, beauftragte Person) gleichzeitig mit der Meldung der Vollendung des Vorhabens (**Bauvollendungsmeldung**) auch **Bestätigungen über die plan-, fach-, bescheid- und normgemäße Ausführung** des bewilligten Bauvorhabens **betreffend sämtlicher Gewerbe** (Baumeister, Elektriker, Installateur, Dachdecker, Zimmerer etc.) vorlegen.

Von der Baubehörde können noch weitere Bestätigungen verlangt werden wie z.B.:

- Kaminbeschubefund (falls ein Kamin errichtet wurde)
- Dichtheitsattest bei Errichtung einer Senkgrube.

Die entsprechenden Formulare (**Bauvollendungsmeldung, Unternehmerbestätigung**) können auf der Homepage heruntergeladen werden und liegen im Gemeindeamt auf.

Die Vollendung des Bauvorhabens ist binnen zwei Wochen der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

Bei vollständiger Vorlage der Bestätigungen darf das Gebäude benützt werden.

Was sonst noch zu beachten ist:

1. Wenn ein neues Gebäude an das Gemeindefwasserversorgungs- bzw. Gemeindeabwasserentsorgungsnetz angeschlossen wird, fallen Anschlussbeiträge an. Die Beiträge werden nach der Nutzfläche der Wohnung bemessen. Der Wasseranschlussbeitrag beträgt 1.453 EUR je BWE und der Kanalanschlussbeitrag beträgt 2.543,55 EUR je BWE.
2. Für neu geschaffenen Wohnraum besteht eventuell die Möglichkeit einer zeitlichen Befreiung von der Grundsteuer. Nähere Informationen dazu erhalten Sie im Gemeindeamt.
3. Auf die **Einhaltung der Bestimmungen der K-BO** sowie der im Baubescheid **vorgeschriebenen Auflagen** wird ausdrücklich hingewiesen.
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 einzuholen.
5. 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**.



Bei der Durchführung von Baumaßnahmen jeglicher Art werden Sie ersucht, unbedingt und rechtzeitig das Einvernehmen mit dem Bauamt herzustellen, um später auftretende Schwierigkeiten zu vermeiden.