



Die Kärntner Bauordnung (zuletzt geändert mit LGBL. Nr. 73/2021 v. 21.10.2021) unterscheidet zwischen drei verschiedenen Bauvorhaben. Je nachdem, um welches Bauvorhaben es sich handelt, sind unterschiedliche Vorgehensweisen vorgesehen.

## Meldefreie Bauvorhaben

Für diese Bauvorhaben ist weder ein Bauansuchen, noch eine Mitteilung bei der Baubehörde einzureichen (Ausnahmen gemäß § 2 der Kärntner Bauordnung, K-BO). Dies betrifft ua bauliche Angelegenheiten im Zuständigkeitsbereich des Bundes (welche zB eine wasserrechtl. Bewilligung benötigen oder im Bereich des Forstwesens), bauliche Anlagen im Sinne des Ktn. Straßengesetzes sowie des Ktn. Jagdgesetzes, Dachflächenfenster (wenn keine tragenden Bauteile betroffen sind), Kinderspielplätze (mit einer freien Fallhöhe bis zu 3 m und einer Gesamthöhe bis 4,50 m), etc.

---

## Mitteilungspflichtige Bauvorhaben

Gewisse Bauvorhaben können mit einer Baumitteilung (Bauanzeige) errichtet werden. Trotzdem ist der Bauwerber verpflichtet, alle baurechtlichen Vorhaben (K-BV, etc.) in Eigenverantwortung einzuhalten. Diese Bauvorhaben sind vor Beginn der Ausführung der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. **Die Mitteilung hat den Ausführungsort (Katastralgemeinde + Grundstücksnummer), eine kurze Beschreibung des Vorhabens sowie einen Lageplan mit Situierung zu enthalten.**

Mitteilungspflichtig sind:

### ➤ Die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von

- ✚ Gebäuden bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe;
- ✚ zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW;
- ✚ Einfriedungen in Leichtbauweise bis zu 2,00 m Höhe, auch wenn diese gemeinsam mit einer Sockelmauer ausgeführt werden; gemeinsam mit einer Stützmauer bis zu 2,50 m Gesamthöhe;
- ✚ Sockelmauerwerken bis zu 0,50 m Höhe;
- ✚ Stützmauern bis zu 1 m Höhe;
- ✚ Wasserbecken bis zu 80 m<sup>3</sup> Rauminhalt, wenn sich diese nicht innerhalb von Gebäuden befinden, sowie dazugehörige Abdeckungen für das Schwimmbecken bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m;
- ✚ Senk- und Sammelgruben bis zu 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt;
- ✚ baulichen Anlagen für den vorübergehenden Bedarf von höchstens vier Wochen im Rahmen von Märkten, Kirchtagen, Ausstellungen, Messen und ähnlichen Veranstaltungen (zB Festzelte, Tribünen, Tanzböden, Kioske, Stände, Buden);
- ✚ Werbe- und Ankündigungsanlagen bis zu 16 m<sup>2</sup> Gesamtfläche;
- ✚ Gasanlagen, die einer Bewilligung nach dem Kärntner Gasgesetz – K-GG bedürfen;
- ✚ Folientunneln im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft oder des Gartenbaues bis zu 50 m Länge, 5,00 m Breite und 3,50 m Höhe;
- ✚ für die Dauer der Bauausführung erforderlichen Baustelleneinrichtungen;
- ✚ 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 m<sup>2</sup> Fläche, wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden;



- ✚ baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, wie etwa Pergolen, in Leichtbauweise, bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe;
  - ✚ Terrassen bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Terrassenüberdachungen bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden;
  - ✚ einem überdachten Stellplatz pro Wohngebäude bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe, auch wenn dieser als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt wird;
  - ✚ Verkehrsflächen bis zu 150 m<sup>2</sup>;
  - ✚ 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 m<sup>2</sup> oder die Erweiterung eines bestehenden Durchbruches einer Außenwand bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 m<sup>2</sup> 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.
- **Der Abbruch von Gebäuden mit einer Kubatur bis zu 1.000 m<sup>3</sup>, die nicht an eine bauliche Anlage eines anderen Grundstückes angebaut sind.**
- **Die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen, wenn das Vorhaben mit den vorab angeführten Vorhaben im Hinblick auf seine Größe und die Auswirkungen auf Anrainer vergleichbar ist.**
- **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.**
- **Die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Freizeitwohnsitz im Sinne des § 5 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 und von Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz.**
- **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.**
- **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.**
- **Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages, ausgenommen eines baubehördlichen Auftrages, ausgeführt werden.**
- **Vorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden.**



## Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben ist vor Beginn der Arbeiten ein schriftliches Bauansuchen bei der Baubehörde (Gemeinde) gemäß Kärntner Bauansuchenverordnung zu stellen. Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung hat Art, Lage und Umfang des Vorhabens zu enthalten, einen Eigentumsnachweis bzw. einen Beleg über die Zustimmung des Grundeigentümers sowie die technischen Belege.

Sofern es sich nicht um ein mitteilungspflichtiges Vorhaben (nach § 7 K-BO) handelt, bedarf einer Baubewilligung:

- **Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;**
- **Die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;**
- **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;**
- **Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen;**
- **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.**

## Abstandsflächen und Wirkung von Abstandsflächen - § 5 und 6 der Kärntner Bauvorschriften

- ✚ oberirdische Gebäude und sonstige baulichen Anlagen sind entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voreinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben
- ✚ die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes zu ermitteln
  - die Abstandsfläche muss so tief sein wie  $\frac{6}{10}$  des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer in Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von  $45^\circ$  einfällt
  - bei der Ermittlung der Abstandsflächen sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile nicht zu berücksichtigen
  - übersteigen Vorbauten und Bauteile das Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30 m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird
- ✚ ergibt sich aus dieser Berechnung eine Tiefe der Abstandsflächen von weniger als 3,00 m, so ist als Tiefe der Abstandsfläche 3,00 m anzunehmen
- ✚ in Abstandsflächen dürfen nur Gebäude errichtet werden – und zwar unabhängig davon, ob sie in Verbindung mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage oder für sich alleine errichtet werden
  - die an keiner Stelle höher als 1,50 m sind
  - Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten – wie Einzelgaragen oder Nebengebäude von ähnlicher Form und Größe von höchstens 25 m<sup>2</sup> Grundfläche wenn diese nicht höher als 3,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen, ein Lichteinfall hinsichtlich des zu errichtenden Vorhabens nicht verhindert und hinsichtlich bestehender Gebäude nicht verschlechtert wird und wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden
- ✚ Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen uä bis zu einer Ausladung von 1,30 m
- ✚ überdeckte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene und höchstens 2,00 m breite und 2,50 m hohe Zugänge
- ✚ Aufzugsanlagen zur Personenbeförderung als Zubau zu bestehenden Gebäuden



## Technische Belege (in zweifacher Ausfertigung):

- ✚ **Lagepläne** (im Maßstab 1:500 oder 1:200 – wenn erforderlich), diese haben zu enthalten:
  - die Nordrichtung
  - den Maßstab
  - **die Grundstücksgrenzen**
  - die Grundstücksnummern
  - vorhandene bauliche Anlagen – am selben Grundstück auch die Abstandflächen dieser
  - **die Lage des Vorhabens mit Maßangaben – insbesondere den Abständen zu den Grundstücksgrenzen**
  - **die Angabe der Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen angegebenen Fixpunkt in der Natur**
  - die Darstellung der Anlagen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
  - Darstellung der Versicherung/Entwässerung von befestigten Flächen
  - die Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße
  - **die grafische und bemaßte Darstellung der Abstandflächen gem. § 5 K-BV**
  - im Falle der Errichtung einer Luftwärmepumpe – ihren Standort
  
- ✚ **Baupläne** (im Maßstab 1:100 oder 1:50 – wenn erforderlich), diese haben zu enthalten:
  - **Grundrisse – aus welchen die Höhenlage des angrenzenden Geländes – bei beabsichtigten Veränderungen auch die Höhenlage des projektierten Geländes ersichtlich ist**
  - **Schnitte – aus welchen die Höhenentwicklung des Vorhabens ablesbar ist**
  - **Ansichten – mit Darstellung des Vorhabens**
  - **den Verlauf des angrenzenden Geländes – bei beabsichtigten Veränderungen auch den Verlauf des angrenzenden projektierten Geländes und die angrenzen baulichen Anlagen**
  - **die für die Ermittlung der Abstandsflächen maßgeblichen Höhenkoten**
  
- ✚ **Beschreibungen**, diese haben zu enthalten:
  - **Erläuterung des Vorhabens**
  - Größe des Grundstücks, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll
  - Größe der überbauten Fläche
  - Größe des Brutto-Rauminhalts
  - **Bruttogeschossflächenzahl (nachvollziehbare Berechnung aller Gebäude am Grundstück)**
  - Angabe des Fluchtniveaus
  - Angabe der Gebäudeklasse
  - **Energieausweis (schriftlich und elektronisch)**
  - Art der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Energiebereitstellung – insbesondere Heizung, Warmwasser, Kühlung)
  - im Falle der Errichtung einer Luftwärmepumpe ihren Standort und die vom Hersteller für diesen Gerätetyp gemessene Schallemission als Schallleistungspegel
  
- ✚ Technische Berichte (falls erforderlich)
  
- ✚ evtl. Detailpläne/Berechnungen/Detailangaben (falls erforderlich)

**Pläne, Berechnungen und Beschreibungen müssen von einem zur Erstellung solcher Unterlagen Berechtigten erstellt und unterfertigt und vom Bewilligungswerber unterfertigt sein!**

---

Zusätzlich zu den Bauvorschriften sind die Vorgaben des **Bebauungsplans** für das jeweilige Baugrundstück einzuhalten. Diese erhalten Sie im Bauamt oder auf [grosskirchheim.gv.at](http://grosskirchheim.gv.at).