



Marktgemeindeamt Greifenburg

9761 Greifenburg, Hauptstraße Nr. 240

UID Nr.: ATU59363735, Gemeindegennziffer: 20609, DVR 0004855, www.greifenburg.gv.at
Tel.: 04712-216, Fax.: 04712-216-30, E-Mail: greifenburg@ktn.gde.at

Information: erforderliche Unterlagen für Bauverfahren

Zuständigkeit bei Bauverfahren:

Für die Vollziehung des Baurechtes ist im Allgemeinen die **Gemeinde in der das Baugrundstück gelegen ist** zuständig. **Baubehörde erster Instanz ist grundsätzlich der Bürgermeister**. Gegen Bescheide der Baubehörde erster Instanz ist als Rechtsmittel die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zulässig.

unterschiedliche Bauvorhaben nach der Kärntner Bauordnung (K-BO):

Die Kärntner Bauordnung unterscheidet zwischen

- a.) **bewilligungsfreien**, vom Anwendungsbereich der K-BO **ausgenommenen Vorhaben** (Die in § 2 K-BO aufgezählten Bauvorhaben – z.B. vertikale Balkon- und Loggienverglasungen, Fahnenstangen bis zu 8 m Höhe, Markisen bis zu 40 m² Fläche, etc. - sind vom Anwendungsbereich der K-BO ausgenommen und damit bewilligungsfrei),
- b.) **mitteilungspflichtigen Bauvorhaben** (Die in § 7 K-BO genannten Bauvorhaben – z.B. Errichtung von Gebäuden bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe, Errichtung von Feuerungsanlagen mit Nennwärmeleistung bis zu 50 kW etc. - sind mitteilungspflichtig, sie müssen vor ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich bekannt gegeben werden. Auch mitteilungspflichtige Bauvorhaben müssen den Anforderungen des Flächenwidmungsplans, des Bebauungsplans, der Kärntner Bauvorschriften, der Kärntner Bauordnung etc. entsprechen und der Bauwerber ist für deren Einhaltung verantwortlich. Für die Meldung von mitteilungspflichtigen Bauvorhaben stellt die Marktgemeinde Greifenburg im Amt und auf der Homepage ein Formular zur Verfügung.) und
- c.) **bewilligungspflichtigen Bauvorhaben** (Gemäß § 6 K-BO sind die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bewilligungspflichtig. Einer Baubewilligung bedürfen auch die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, der Abbruch von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 50 kW).

Baubewilligungsverfahren:

- In baubewilligungspflichtigen Bauverfahren prüft die Behörde in einem ersten Schritt, der sogenannten „**Vorprüfung**“ die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und ob die Einreichunterlagen vollständig sind.
- Es werden **reguläre Verfahren nach § 6 K-BO** und **vereinfachte Verfahren nach § 24 K-BO** (für die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen und höchstens vier Wohneinheiten bzw. die Errichtung von Stützmauern bis 3,5 m Höhe) unterschieden. Die Verfahren unterscheiden sich vor allem im Prüfumfang und dem Verfahrensablauf - für Sie als Bauwerber ergeben sich für die Einreichung jedoch kaum merkliche Unterschiede.
- Die Marktgemeinde Greifenburg führt bei allen baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben eine **mündliche Verhandlung** durch, zu der alle Parteien (Bauwerber, Grundstückseigentümer, Superädifikatseigentümer) und Anrainer eingeladen werden. Darüber hinaus werden Bauverhandlungen **an der Amtstafel und auf der Homepage** der Gemeinde **kundgemacht**.
- Danach wird der erstinstanzliche **Baubescheid vom Bürgermeister** erlassen.
- Gegen den Baubescheid kann das Rechtsmittel der **Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht** erhoben werden.
- Mit dem **Beginn des Baus darf erst nach Rechtskraft des Bescheides** begonnen werden (Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Entscheidung über etwaige Beschwerden). Es ist möglich entsprechende Rechtsmittelverzichte einzubringen.

- Nach Beendigung des Bauvorhabens ist eine **Bauvollendungsmeldung** einzureichen. Bitte beachten Sie, dass davor keine Nutzungsbewilligung vorliegt!
- Die **Baubewilligung** gilt grundsätzlich für zwei Jahre ab Rechtskraft des Baubescheides. Eine Verlängerung kann aus wichtigen Gründen innerhalb der zwei Jahre schriftlich beantragt werden.

Bauansuchen für Bauvorhaben nach § 6 und § 24 K-BO haben entsprechend den Vorgaben der Kärntner Bauansuchenverordnung zumindest Folgendes zu enthalten:

- **1x Bauansuchen mit Unterschrift des Bauwerbers** (bitte führen Sie darin an: Name und Anschrift des Bauwerbers, Datum, Gegenstand der Einreichung, Parzellenummer, Katastralgemeinde und den Betreff: Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung)
- **1x Eigentumsnachweis**
 - Grundbuchsauszug nicht älter als 3 Monate (erhältlich bei Notaren, beim Grundbuch beim Bezirksgericht Spittal oder bei einigen Banken) oder notarieller Kaufvertrag
 - ggf. zusätzlich Zustimmung aller Grundeigentümer (Miteigentümer oder wenn das Grundstück jemand anderem gehört) / Zustimmung von Superädifikatseigentümern
- **2x Lageplan** im Maßstab 1:500 mit folgenden Angaben: Nordrichtung, Maßstab, sämtliche Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks und Ansätze der Grundstücksgrenzen der angrenzenden Parzellen, Parzellenummern des Baugrundstücks und der angrenzenden Grundstücke, vorhandene bauliche Anlagen und deren Abstandsflächen, Abstandsflächen des Bauvorhabens graphisch und mit Bemaßung, Angabe der Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezogen auf die absolute Höhe oder einen Fixpunkt, Anlagen für Wasser und Abwasser, Nachweis einer entsprechenden Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße, ggf. Standort der Luftwärmepumpe. (Der Lageplan kann auch im Bauplan enthalten sein)
- **2x-3x Bauplan** im Maßstab 1:100 mit folgenden Inhalten:
 - Grundriss mit Maßen und Benennung von Art und Verwendungszweck der Räume und Höhenlage zum angrenzenden Urgelände
 - Schnitt mit Höhenmaßen und Geländeverlauf und Steigungsverhältnis von Stiegen und Rampen
 - Ansichten mit Geländeverläufen (Urgelände und projektiertes Gelände) und Höheknotten zur Ermittlung der Abstandflächen

(Es wird angeregt den Bauplan dreifach einzureichen, da der Bauplan an der Baustelle vorzuhalten ist und gemäß unserer Erfahrung danach verunreinigt ist. Wenn um Wohnbauförderung angesucht wird, werden Pläne und Beschreibung ein zusätzliches Mal benötigt).

Der Bauplan ist vom Planverfasser und dem/den Bauwerber(n) zu unterzeichnen!

- **2x-3x Baubeschreibung** mit folgenden Angaben: Erläuterung des Vorhabens, Größe des Grundstücks, Größe der überbauten Fläche, Größe des Brutto-Rauminhaltes, Bruttogeschoßflächenzahl samt deren Ermittlung, Fluchtniveau, Gebäudeklasse, U-Werte, Art der Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung und Energiebereitstellung (Heizung, Warmwasser und Kühlung)

Die Baubeschreibung ist vom befugten Unternehmen und dem/den Bauwerber(n) zu unterzeichnen!

- **1x Energieausweis** für Neubauten und bei größeren Renovierungen (in Druck und digital)
- Bei **Luftwärmepumpen** deren Standort und Schallemission sowie ein Gutachten eines Sachverständigen (keine unzumutbaren Immissionen)
- Mögliche **Zusatzbelege** werden vom Bauamt im Zuge der Vorprüfung bekanntgegeben.

Wir ersuchen die **Baubeschreibung und die Baupläne vom Planer auch digital** an die Emailadresse nadja.kreiner-russek@ktn.gde.at senden zu lassen, da das Einholen von notwendigen Stellungnahmen von Sachverständigen (Bausachverständiger, WLIV, Brandschutz etc.) dadurch erleichtert und beschleunigt wird.