

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
1. Allgemeiner Teil	1
1.1. Die Begriffe des Bau- und Raumplanungsrechtes	1
1.1.1. Raumplanungsrecht	1
1.1.2. Baurecht	1
1.2. Rechtsgrundlagen	2
1.2.1. Verfassungsrechtliche Grundlagen des Raum- planungsrechtes	2
1.2.2. Einfachgesetzliche Grundlagen des Raum- planungsrechtes	3
1.2.3. Verfassungsrechtliche Grundlagen des Baurechtes	5
1.2.4. Einfachgesetzliche Grundlagen des Baurechtes	5
2. Raumplanung	7
2.1. Aufbau und Hierarchie	7
2.2. Überörtliche Entwicklungsprogramme	8
2.2.1. Allgemeines	8
2.2.2. Das Entwicklungsprogramm für Versorgungs- infrastruktur	8
2.3. Örtliche Entwicklungskonzepte	10
2.3.1. Allgemeines	10
2.3.2. Inhalt	11
2.3.3. Verfahren zur Erlassung und Änderung	12
2.3.4. Sonderproblem: Rechtsqualität und Verbindlichkeit des örtlichen Entwicklungskonzeptes	13
2.4. Flächenwidmungsplan	17
2.4.1. Allgemeines	17
2.4.2. Widmung und Ersichtlichmachung	17
2.4.3. Bauland	18
2.4.3.1. Dorfgebiete	19
2.4.3.2. (Reine) Wohngebiete	20

2.4.3.3.	(Reine) Kurgebiete	21
2.4.3.4.	Gewerbegebiete	21
2.4.3.5.	Geschäftsgebiete	21
2.4.3.6.	Industriegebiete	22
2.4.3.7.	Sondergebiete	22
2.4.3.8.	Sonderwidmung für Freizeitwohnsitze	23
2.4.3.9.	Sonderwidmung für Einkaufszentren	24
2.4.3.10.	Sonderwidmung für Veranstaltungszentren	26
2.4.3.11.	Aufschließungsgebiete	27
2.4.4.	Grünland	31
2.4.4.1.	Allgemeines	31
2.4.4.2.	Landwirtschaftliche Nutzungen im Grünland	31
2.4.4.3.	Sondernutzungen im Grünland	33
2.4.4.4.	Sonstige Bauten im Grünland	35
2.4.5.	Verkehrsflächen	36
2.4.6.	Vorbehaltsflächen	36
2.4.7.	Verfahren zur Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen	38
2.4.8.	Wirkungen des Flächenwidmungsplanes	44
2.4.8.1.	Grundsätzliches zur Wirkung des Flächen- widmungsplanes	44
2.4.8.2.	Einzelbewilligung nach § 14 Abs 5 K-BO	45
2.5.	Baulandrückwidmungen	47
2.5.1.	Rückwidmung	47
2.5.2.	Entschädigung	50
2.5.2.1.	Allgemeines	50
2.5.2.2.	Zu entschädigende Aufwendungen	51
2.5.2.3.	Verfahren	52
2.5.2.4.	Kostenersatz	56
2.5.2.5.	Rückzahlung von Entschädigungen	57
2.6.	Bebauungsplan	57
2.6.1.	Allgemeines	57
2.6.2.	Inhalt	57
2.6.3.	Verfahren zur Erlassung und Änderung	59
2.7.	Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne	60
2.8.	Gestaltungsplan	60
2.9.	Die Vertragsraumordnung	61
2.10.	Befristete Bausperre	64
2.11.	Umweltprüfungen in der Raumordnung	65
2.11.1.	Strategische Umweltprüfung	65
2.11.2.	Raumverträglichkeitsprüfung	66

3. Baurecht	68
3.1. Die wichtigsten Begriffe	68
3.1.1. Bauliche Anlage	68
3.1.2. Gebäude	70
3.1.3. Neubau, Änderungen (Umbau und Zubau)	70
3.1.4. Bauwerber (Bewilligungs-, Konsens-, Projekt- werber)	71
3.1.5. Anrainer (Nachbar)	71
3.1.6. Einwendungen	72
3.1.7. Das Baugrundstück (Bauplatz) und seine Bebauung	72
3.1.8. Ortsbild	73
3.2. Die einzelnen Bauvorhaben	74
3.2.1. Allgemeines	74
3.2.2. Bewilligungspflichtige Vorhaben	74
3.2.3. Bewilligungsfreie, mitteilungs-pflichtige Vorhaben	75
3.2.4. Bewilligungsfreie, vom Anwendungsbereich der K-BO ausgenommene Vorhaben	80
3.2.5. Sonderfall: Gelände-/Niveauveränderungen	80
3.2.6. Rechtmäßiger Bestand	81
3.2.7. Exkurs: UVP-pflichtige Vorhaben	84
3.3. Zuständigkeiten im Bauverfahren	86
3.3.1. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	86
3.3.2. Baubehörde erster und zweiter Instanz	86
3.3.3. Ausnahmen von der Zuständigkeit der Gemeinde ...	87
3.4. Das Mitteilungsverfahren	89
3.5. Das Baubewilligungsverfahren	90
3.5.1. Allgemeines	90
3.5.2. Ansuchen	91
3.5.3. Zusatzbelege	93
3.5.4. Vorprüfungsverfahren	95
3.5.4.1. Das allgemeine Vorprüfungsverfahren	95
3.5.4.2. Vorprüfungsverfahren zum Schutz der örtlichen Bautradition	96
3.5.5. Die mündliche Verhandlung	98
3.6. Der Anrainer im Bauverfahren	100
3.6.1. Der Begriff des Anrainers	100
3.6.2. Einwendungen im Bauverfahren	101
3.6.2.1. Allgemeines	101
3.6.2.2. Zulässige Einwendungen im Einzelnen	103
3.6.2.2.1. Die widmungsgemäße Verwendung des Baugrund- stückes	103
3.6.2.2.2. Die Bebauungsweise	104

3.6.2.2.3.	Die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes	104
3.6.2.2.4.	Die Lage des Vorhabens	104
3.6.2.2.5.	Die Abstandsbestimmungen	105
3.6.2.2.6.	Die Bebauungshöhe	106
3.6.2.2.7.	Die Brandsicherheit	106
3.6.2.2.8.	Der Schutz der Gesundheit der Anrainer	107
3.6.2.2.9.	Der Immissionsschutz der Anrainer	108
3.6.2.3.	Die heranrückende Wohnbebauung	108
3.6.2.4.	Unzulässige Einwendungen	111
3.6.3.	Zur Rechtzeitigkeit der Erhebung von Einwendungen	112
3.6.3.1.	Allgemeines	112
3.6.3.2.	Ausschlaggebender Zeitpunkt	113
3.6.3.3.	Die erforderliche doppelte Kundmachung	114
3.6.3.4.	Inhalt der Kundmachung	115
3.6.3.5.	Fehlerhafte Kundmachung	116
3.6.4.	Die Quasi-Wiedereinsetzung	116
3.6.5.	Der übergangene Anrainer	118
3.6.6.	Pflichten des Anrainers	119
3.7.	Das vereinfachte Verfahren	120
3.8.	Die Baubewilligung	123
3.8.1.	Die Voraussetzungen für die Erteilung der Bau- bewilligung und die Entscheidung der Behörde	123
3.8.2.	Charakteristika und Rechtswirkungen eines (Baubewilligungs-)Bescheides	125
3.8.2.1.	Bescheidbegriff	125
3.8.2.2.	Bescheidbestandteile	126
3.8.2.3.	Wirkungen von Baubewilligungsbescheiden	128
3.8.3.	Auflagen	129
3.9.	Rechtsschutz im Bauverfahren	131
3.9.1.	Allgemeines	131
3.9.2.	Berufung	131
3.9.2.1.	Formales	131
3.9.2.2.	Inhalt der Berufung	132
3.9.2.3.	Wirkungen der Berufung	133
3.9.2.4.	Entscheidung über Berufungen	134
3.9.3.	(Bescheid-)Beschwerde	135
3.9.3.1.	Exkurs zur Vorstellung	135
3.9.3.2.	Formales	135
3.9.3.3.	Inhalt der Beschwerde	136
3.9.3.4.	Wirkung der Beschwerde	137

3.9.3.5.	Das Vorverfahren und die Beschwerde- vorentscheidung	137
3.9.3.6.	Das Verfahren vor dem LVwG	137
3.9.4.	Verfahren vor dem VfGH	138
3.9.4.1.	Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen VfGH und VwGH	138
3.9.4.2.	Formales	139
3.9.4.3.	Die Wirkung von VfGH-Beschwerden	139
3.9.4.4.	Die Entscheidungsbefugnis des VfGH	139
3.9.4.5.	Sonderverfahren: Individualantrag auf Normen- kontrolle	140
3.9.5.	Verfahren vor dem VwGH	141
3.9.5.1.	Unterscheidung zwischen ordentlicher und außer- ordentlicher Revision	141
3.9.5.2.	Formales	142
3.9.5.3.	Die Wirkung von Revisionen	142
3.9.5.4.	Das Vorverfahren vor dem LVwG	143
3.9.5.5.	Die Entscheidungsbefugnis des VwGH	143
3.9.6.	Schutz gegen Maßnahmen unmittelbarer ver- waltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt	144
3.9.7.	Schutz gegen die Untätigkeit der Behörden und der Verwaltungsgerichte	145
3.9.7.1.	Allgemeines	145
3.9.7.2.	Der Devolutionsantrag	145
3.9.7.3.	Die Säumnisbeschwerde an das LVwG	147
3.9.7.4.	Der Fristsetzungsantrag an den VwGH	148
3.10.	Aufhebung und Nichtigkeitserklärung von Baubewilligungen	149
3.10.1.	Allgemeines	149
3.10.2.	Nichtigkeitserklärung gem § 68 Abs 4 AVG	150
3.10.3.	Aufhebung/Nichtigkeitserklärung nach den landes- gesetzlichen Vorschriften	150
3.10.4.	Spezielle Nichtigkeitstatbestände	151
3.10.4.1.	§ 5 K-ROG	151
3.10.4.2.	§ 19 K-GplG	152
3.10.4.3.	§ 25 K-BO	152
3.10.5.	Wirkung von Nichtigkeitserklärungen	153
3.10.6.	Wiederaufnahme des Verfahrens	153
3.10.7.	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	155
3.11.	Baubeginn, Ausführung und Vollendung	157
3.11.1.	Baubeginn	157
3.11.2.	Baudurchführung und Überprüfung	158
3.11.3.	Bauvollendung, Fertigstellungsanzeige und Benutzungsbewilligung	159

3.12.	Baupolizeiliche Aufträge	161
3.12.1.	Allgemeines	161
3.12.2.	Baueinstellung	163
3.12.3.	Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes	165
3.12.4.	Erhaltungspflicht und Instandsetzungsauftrag	167
3.12.5.	Beseitigungsauftrag im öffentlichen Interesse	168
3.12.6.	Räumung	169
3.13.	Strafbestimmungen	169
4.	Bautechnische Vorschriften	171
4.1.	Einleitung	171
4.2.	Abstandsbestimmungen	171
4.2.1.	Allgemeines	171
4.2.2.	Der einzuhaltende Abstand	172
4.2.3.	Berechnung der Abstandsflächen	173
4.2.4.	Vergrößerung und Verringerung der Abstandsflächen	177
4.2.5.	Der Abstand bei baulichen Anlagen	180
4.2.6.	Die Wirkung von Abstandsflächen	181
4.2.7.	Exkurs: Grenzproblematik	182
4.3.	OIB-Richtlinien	183
5.	Aufschließungsleistungen	186
5.1.	Allgemeines	186
5.2.	Wasserversorgung	186
5.2.1.	Erforderlichkeit der Wasserversorgung	186
5.2.2.	Anschlusspflicht und Anschlussrecht	187
5.2.3.	Beiträge und Gebühren	190
5.2.3.1.	Wasseranschlussbeitrag	190
5.2.3.2.	Wasserbezugsgebühren	190
5.2.3.3.	Aufschließungsbeitrag	190
5.3.	Abwasserentsorgung	191
5.3.1.	Erforderlichkeit der Abwasser- und Niederschlagswässerbeseitigung	191
5.3.2.	Anschlusspflicht und Anschlussrecht	192
5.3.3.	Beiträge und Gebühren	193
5.3.3.1.	Kanalanschlussbeitrag	193
5.3.3.2.	Kanalgebühren	194
5.3.3.3.	Aufschließungsbeitrag	194
6.	Zweitwohnsitzregelungen in Kärnten	195
6.1.	Allgemeines	195
6.2.	Definitionen	195

6.3.	Bau- und widmungsrechtliche Bestimmungen	196
6.3.1.	Allgemeines	196
6.3.2.	Die Errichtung eines Freizeitwohnsitzes	197
6.3.3.	Die Umwandlung von bestehenden Gebäuden in einen Freizeitwohnsitz	197
6.3.4.	Der Erwerb eines Freizeitwohnsitzes	199
6.4.	Die grundverkehrsgesetzlichen Bestimmungen	199
6.5.	Abgabenrechtliche Bestimmungen	200
6.5.1.	Die Abgabentatbestände	200
6.5.2.	Kumulierte Verschreibung	201
7.	Besondere Rechtsfragen zu Grundstücken	203
7.1.	Allgemeines zum Vermessungswesen	203
7.1.1.	Aufgaben und Befugnisse der Vermessungs- behörden	203
7.1.2.	Die Unterscheidung zwischen Grenzkataster und Grundsteuerkataster	203
7.1.3.	Der Grenzkataster	204
7.2.	Sonderbestimmungen für die Teilung von Grundstücken	206
7.2.1.	Genehmigung von Grundstücksteilungen	206
7.2.2.	Grundabtretung bei der Teilung von Grund- stücken	207
Anhang	211
1.	Verfahrensabläufe im Überblick	211
2.	Rechtsgrundlagen	219
2.1.	K-ROG	219
2.2.	K-GplG	228
2.3.	K-BO	260
2.4.	K-BV	287
Stichwortverzeichnis	307