

BAUHERREN INFORMATION

DEZEMBER 2013

Aktuelles vom Architekturbüro Karl

Bauen im Freiland

„Wir haben ein Wohnhaus im Freiland und möchten gerne vergrößern. Was müssen wir beachten?“ Diese und ähnliche Anfragen traten in den letzten Monaten vermehrt auf. Was in Bezug auf Bauen im Freiland möglich ist oder nicht, erfahren Sie hier.

Die Raumplanung regelt in der Steiermark die Widmung eines Grundstücks. Jedes Gemeindegebiet ist in einem Flächenwidmungsplan erfasst. Dieses Planungsinstrument weist den Flächen innerhalb einer Gemeinde eine spezifische Nutzung zu. Damit soll eine einheitliche und überregionale Bebauungsentwicklung sichergestellt werden. Dieses überregionale Entwicklungskonzept wurde in den 1980er Jahren gesetzlich verankert. Davor gab es keine überregionale Planung, und die Gemeinden bzw. die Bürgermeister entschieden im Einzelfall über die jeweilige Nutzung und Bebauung eines Grundstücks.

Viele Gebäude, die vor Inkrafttreten des ersten Flächenwidmungsplanes rechtmäßig errichtet wurden, befinden sich heute im sogenannten Freiland. Ein Bestandsgebäude deutet daher nicht zwangsläufig auf die Widmung als Bauland hin.

Ich hatte in diesem Jahr mehrfach Anfragen von Bauherren mit Grundstücken und Wohnhäusern im Freiland. Sie stellten mir unter anderem folgende Fragen: „*Ich habe ein Grundstück im Freiland und möchte gerne ein Wohnhaus darauf errichten oder das bestehende erweitern. Darf ich das und was gilt es zu beachten?*“

Grundsätzlich gilt, dass auf einem unbebauten Grundstück mit der Widmung Freiland nicht ein Wohnhaus gebaut werden darf. Jedoch gibt es auch Ausnahmen. Befindet sich das unbebaute Grundstück in einer kleinräumigen Ansammlung von Wohnhäusern und ist das freie Grundstück im Flächenwidmungsplan als Auffüllungsgebiet deklariert, ist eine Bebauung mit einem Wohnhaus möglich. Die neue Bebauung muss aber mit dem Bestand ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Zu- und Umbauten dürfen durchgeführt und um die vorhandene Fläche, die vor Inkrafttreten des ersten Flächenwidmungsplanes bestand, vergrößert werden. Somit ist eine Verdoppelung der vorhandenen Fläche möglich. Die jeweilige Nutzung muss aber erhalten bleiben. Eine Wohnfläche darf nur als Wohnfläche sowie eine Kellerfläche nur als Kellerfläche verdoppelt werden. Es ist jedoch nicht möglich, das bestehende Gebäude abzureißen und ein neues Gebäude mit der gleichen Nutzung und verdoppelter Fläche zu errichten.

Jedes Bauvorhaben im Freiland muss vom zuständigen Raumplaner der Gemeinde begutachtet und für einen Baubescheid positiv beurteilt werden. Für eine rasche und positive Beurteilung ist ein professioneller Entwurf des geplanten Bauvorhabens notwendig. Erst danach kann die Baueinreichung erfolgen.

Architekturbüro **KARL**

Architekt **DI Wolfgang KARL**

Nibelungengasse 2
8010 Graz

tel/fax: 0316 83 52 54

mobil: 0676 78 32 362

mail: office@architekt-karl.at

web: www.architekt-karl.at

staatlich befugter und beedeter Zivltechniker für Architektur



Ich freue mich, Ihnen die aktuelle Bauherreninformation Dezember 2013 zu präsentieren. Wegen mehrfacher Anfragen zum Thema Bauen im Freiland möchte ich in dieser Ausgabe die Möglichkeiten zu Neu-, Zu- und Umbauten von Wohnhäusern im Freiland aufzeigen.

Viel Spaß beim Lesen!

Wolfgang Karl



Architekt Dipl.-Ing.
Wolfgang KARL

IN EIGENER SACHE

Seit September 2013 ist die neue Homepage vom Architekturbüro Karl online und ermöglicht es Ihnen, sich direkt für unseren Newsletter anzumelden. So erhalten Sie alle Informationen und die aktuelle Ausgabe der Bauherren-Information noch schneller.

An dieser Stelle möchte ich mich ebenfalls für die vielen positiven Reaktionen auf die neue Homepage recht herzlich bei Ihnen bedanken.

GEWINNSPIEL

Normalerweise gebe ich Ihnen hier den Buchtipp des Monats. Im Dezember wollen wir aber diesmal das Buch "Kostenfalle Hausbau: Pfusch vermeiden - Baukosten sparen" von Kuhlmeier u. Thieme aus dem Blottner Verlag verlosen und Ihnen als Geschenk übermitteln. Rufen Sie die Seite www.architekt-karl.at/gewinnspiel auf. Geben Sie Ihre Kontaktdaten ein und nehmen Sie somit an der Verlosung teil.

Einsendeschluss ist der 31.12.2013



Dieses Haus steht im Freiland, eine Verdoppelung der Wohnfläche wäre möglich.