KONTAKT – *Information*

*„**Geschafft das Haus ist fertig gebaut.** Dennoch sollten Sie zwei Dinge nicht vergessen.*

Melden Sie der Baubehörde, dass das eingereichte Bauverfahren abgeschlossen ist und lassen Sie sich einen Bestandsplan (Baudokumentation) anfertigen, denn somit haben Sie eine *rechtliche Absicherung*, dass tatsächlich das gebaut worden ist, worum Sie im Bauverfahren bei der Gemeinde angesucht und der Baufirma bezahlt haben.

Weiters haben Sie sofort aktuelle und exakte Planunterlagen bei etwaigen Um- oder Zubauten ihres Hauses zur Hand und der Architekt kann sofort mit seinen Planungen beginnen.“

DI Stephan Kollenprat

Für spezielle Anliegen & unverbindliche Anfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und kümmern uns auf dem raschesten Wege darum. Die Kundenzufriedenheit steht bei uns an oberster Stelle, indem wir Sie individuell und kompetent beraten.

Adresse Rizzistraße 14
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Telefon +43 - 463 - 512 964
eMail vermessung@kollenprat.at

Bürozeiten MO - FR : 07.30 – 17.00

Dies und weitere Antworten rund um das Thema Vermessung finden Sie auf unserer Homepage.

HAUSBAU – *Woran Sie als Bauwerber denken sollten*

Der Bau eines Eigenheims stellt in finanzieller als auch zeitlicher Hinsicht für den Großteil der Bauwerber eine große Herausforderung im Leben dar. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass mühsame Verzögerungen durch eine gute, sorgfältige Planung und die Einbindung von Fachleuten vermieden werden können.

Ohne aktuellen Katasterstand geht gar nichts

Grundvoraussetzung für das Vorhaben ist ein bebaubares Grundstück. Daher ist es wichtig, durch eine Voranfrage bei der zuständigen Baubehörde die Möglichkeit der baulichen Nutzung des auserwählten Grundstückes bestätigt zu bekommen. *Häufige Ablehnungsgründe sind:* **fehlende Widmung, fehlendes Baurecht, Naturschutzfaktoren, nicht gesicherte Erschließung, nicht durchgehend amtliche Grenzpunkte**

Zeit sparen, Ärger vermeiden.

Jede Grundstücksveränderung muss durch die Baubehörde (Gemeinde) genehmigt werden. Die Planvorlage (Einreichplan) bei der Baubehörde mit aktuellen amtlichen Grenzpunkten wird gemäß ***Kärntner Bauansuchenverordnung*** vorgeschrieben, um Nachbarschaftsrechte abzusichern und um die notwendigen Mindestabstände zum Nachbarn einzuhalten.

Es empfiehlt sich in diesem Schritt das Grundstück sofern möglich in die **Katastralmappe des Grenzkatasters** einverleiben zu lassen. Denn bei Grenzkatastergrundstücken ist jeglicher **Ersitzungsanspruch von Grundstücksteilen für alle Zukunft ausgeschlossen**.

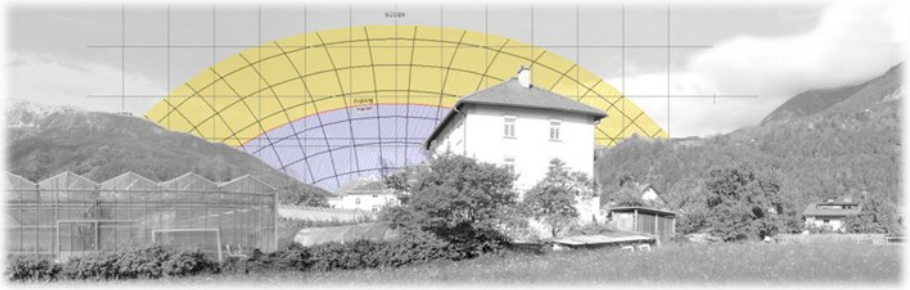
Mit Planunterlagen vom Zivilgeometer überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung hinsichtlich gesicherter Grenzen und Gebäudeabständen an den Planverfasser und vermeidet teure Prozesse. Mit der eigentlichen Hausplanung kann nun begonnen werden.

Lage-Höhenplan und optimale Bauplatznutzung

Als Grundlage für die ersten, auf die Örtlichkeit bezogenen, Planungen benötigt der Entwurfsverfasser eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Geländes. Der entstehende *Bestandsplan* (*Naturaufnahme*) enthält alle planungsrelevanten, topographischen Elemente (Geländehöhen, Bewuchssituation, Gebäudesituationen samt First und Traufenhöhen, Straßenanbindungen, Ver- und Entsorgungsleitungen,..), sowie den aktuellen Katasterstand.

Um *optimale Voraussetzungen* für einen Bauplatz in einer natürlichen Umgebung zu nutzen, sollte zuvor auch untersucht werden welche landschaftlichen Gegebenheiten (Abschattungen durch Berge, Häuser, Bäume,..) am entsprechenden Ort vorzufinden sind.

Mit Hilfe eines für diese Zwecke entwickelten *Astronomieprogrammes* wird die Sonnenbahn dabei in ein vor Ort erstelltes Panoramafoto eingearbeitet. *Mit dieser erweiterten Planungsgrundlage kann die Lage und Ausrichtung von Gebäuden und Solaranlagen optimiert werden.*



Die Sonnendiagramme und Sonnenkarten erlauben genaue Tages-, Monats- und Jahresanalysen über die Beschattung des Platzes durch das umliegende Gelände und

Grundgrenzen - Streitigkeiten vorbeugen

Eine unabdingbare Voraussetzung für Grenzfrieden und der Sicherung des Eigentums ist die genaue Kenntnis des Grenzverlaufs. Die Grenzherstellung durch Ingenieurkonsulenten für Vermessung (IKVs) liefert die benötigten Angaben.

Um den Mindestabstand zur Nachbargrenze zu beurteilen, muss der Planer auch die Höhenverhältnisse des Bauplatzes in seine Berechnungen einfließen lassen.

Entspricht der Planungsentwurf des Architekten den Vorstellungen des Bauherrn so übernimmt der Vermessungsingenieur das Projekt in den vorhandenen Lage- und Höhenplan. Dabei werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nachvollzogen und bei eventuellen Verletzungen in Abstimmung mit dem Entwurfsverfasser korrigiert. **Der Baustart kann nun erfolgen.**

Schnurgerüstkontrolle und Bauhöhen

Im Regelfall wird bereits anlässlich der Bauverhandlung das Auspflocken des Gebäudes von der Baubehörde vorgeschrieben. Das Auspflocken der Haupt- oder Hausecken sichert die grobe Lage des Gebäudes und somit die Einhaltung der Menge abzutransportierender oder zu lagernder Erdmassen für das Kellergeschoß.

Den Zivilgeometer zum richtigen Zeitpunkt holen. Spätestens nach Fertigstellung der Bodenplatte ist es dringend zu empfehlen und vielerorts auch gesetzlich vorgeschrieben den Zivilgeometer für die Einhaltung der *Lage des Neubaus bezüglich der Eigentumsgrenzen* und der Einhaltung *kommunaler Vorgaben von Bauhöhen* auf die Baustelle zu holen.

Zu diesem Zeitpunkt ist es noch möglich kleine Korrekturen anzubringen. ***Die Vermessung durch den Zivilgeometer schafft Sicherheit*** - gleichzeitig hat der Bauherr mit den Absteckprotokollen und Koordinatenverzeichnissen einen sicheren Beweis in der Hand, dass die Punkte korrekt an der Baustelle übergeben wurden.