



GEMEINDE – INFO 16

DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom November 2005

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Wichtige Grundlagen bei Neubauten Lage- und Höhenvorgaben

Nachdem ein Grundstück gekauft und zuvor vielleicht auch geteilt oder dessen Grenzen sowie die Grundstücksfläche überprüft wurde, liegt auf der Basis eines Geländebestandsplanes das fertig geplante Haus für die bauliche Realisierung vor.

Es darf als bekannt vorausgesetzt werden und es ist Standard der Technik, dass bei einem Neubau die *wichtigsten Gebäudeecken in der Natur* (d.h. am Baugrund) *vor Baubeginn abgesteckt werden*. Dies ist eine wichtige Grundlage für die Bauverhandlung und eine wertvolle Hilfe für den Bauherrn sowie für die ausführende Baufirma.

Auf diese Weise können die gesetzlichen *Mindestabstände* zu den Nachbargrenzen eingehalten und spätere Grenzstreitigkeiten verhindert werden. Siehe hierzu auch die Gemeinde-Info Nr.1, in welcher die Toleranz von Bauabständen zur Grundgrenze des Nachbarn behandelt wurde. Weiters wird als *Anhang* das Kapitel 2 „Kärntner Bauvorschriften“ einkopiert, in welchem die Regelungen zu „Grundstücke und Anordnung von Gebäuden“ im §§ 3 - 9 dargelegt sind.

Die Komplexität der Definitionen und die *Abhängigkeit der Höhenverhältnisse* in Verbindung mit den Höhenverhältnissen des Geländes ist in § 5 – Abstandsflächen ersichtlich.

Die Praxis zeigt, dass nicht nur die *lagemäßige Fixierung* eines Neubaus in Natur und Projektsplan wichtig ist, sondern ebenso auch deren *höhenmäßige Fixierung* (d.h. die Festlegung der Vergleichsebene 0,00m). Nicht nur im Bereich einer (wasser-) gefährdeten Zone ist die Beachtung der Höhenverhältnisse unabdingbar, sondern ebenso in gesicherten und flachen Baulagen, wo es z.B. nur darum geht, dass auch eine ausreichende Längs- und Querneigung der Straße und genügend Gefälle für den Abwasser- und/oder Oberflächenwasserkanal gegeben ist und dass das Ortsbild auf vernünftige Weise gewahrt bleibt.



Abb.1: Straße mit Neubauten in fast ebenem Gelände mit sowohl in Längsrichtung, als auch zum gegenüber befindlichen Haus stark divergierenden Null-Höhen.

Wird ein neues Gebäude in einen Gebäudebestand eingebunden oder wird es in einer Baulücke zwischen zwei bestehenden Häusern errichtet, so ist dies im Regelfall eine triviale Aufgabe, welche höhenmäßig meist durch Mittelung der benachbarten Null-Höhen gelöst werden kann.

Wird aber in einem neuen Parzellierungsareal das *erste* Haus gebaut, so ist es in der Regel notwendig, von der künftigen Aufschließungsstraße zumindest ein Grobkonzept, besser ein Generelles Straßenprojekt, erweitert um ein Kanalprojekt zu erstellen.

Es sollte aus den zuvor genannten Gründen (Ortsbild, Oberflächenentwässerung, Kanalisation) tunlichst vermieden werden, dass bei annähernd ebenem Urgelände sowohl in Längsrichtung, als auch im Vergleich zum gegenüber liegenden Gebäude, deutlich unterschiedliche Null-Höhen (s. Abb. 1) angeordnet bzw. bewilligt werden.

Ihr Zivilgeometer liefert neben der *katastralen Parzellierung des Grundstücks und der lagemäßigen Absteckung der Gebäudeecken* auch den *Geländebestands- und Höhenplan* sowie die Grundlage für die *höhenmäßige Festlegung der Aufschließungsstraße* samt deren Infrastruktur (Kanal).

Klagenfurt, 15.11.2005
 DI. Dieter Kollenprat e.h.
 Fachgruppe Vermessungswesen Kärnten

Anhang:
 Kärntner Bauvorschriften; §§ 3 – 9

ZT

Ziviltechniker sind staatlich befugte und beeidete Architekten und Ingenieurkonsulenten.

Anhang:**2. Abschnitt
Grundstücke und Anordnung von Gebäuden****§ 3
Grundstück**

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen nicht auf Grundstücken errichtet werden, die sich im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit, die Grundwasserverhältnisse oder wegen einer Gefährdung durch Hochwässer, Lawinen, Steinschlag oder wegen ähnlicher Gefahren für eine Bebauung nicht eignen; dies gilt insofern nicht, als diese Gefahren durch geeignete Maßnahmen abgewendet werden oder keine Gefährdung von Menschen eintritt oder wenn es sich um bauliche Anlagen zur Abwehr oder Verringerung von Gefahren handelt.

**§ 4
Abstände**

(1) Oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben. Der Abstand ist in Abstandsflächen (§ 5) auszudrücken.

(2) Wenn und soweit in einem Bebauungsplan Abstände festgelegt sind, sind die Bestimmungen des Abs 1 letzter Satz und der §§ 5 bis 10 nicht anzuwenden.

(3) Der Abstand oberirdischer Gebäude und baulicher Anlagen voneinander und von der Grundstücksgrenze ist nach den Bestimmungen der §§ 5 bis 10 so festzulegen, daß

- a) jener Freiraum gewahrt bleibt, der zur angemessenen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden auf dem zu bebauenden Grundstück und auf den Nachbargrundstücken erforderlich ist;
- b) eine nach Art des Vorhabens ausreichende Belichtung möglich ist und
- c) Interessen der Sicherheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.

**§ 5
Abstandsflächen**

(1) Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes zu ermitteln. Die Abstandsfläche muß so tief sein wie **sechs Zehntel 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 Grad** einfällt. Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, daß **durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht ist**. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile (§ 6 Abs 2 lit a bis d) nicht zu berücksichtigen. Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs 2 lit c angeführte 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.

(2) Ergibt sich aus Abs 1 eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist als Tiefe der Abstandsfläche **3,00 m**.

ZT

Ziviltechniker sind staatlich
befugte und beedete Architekten
und Ingenieurkonsulenten.

§ 6

Wirkung von Abstandsflächen

(1) Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, daß sich in den Abstandsflächen ihrer Außenwände nur die in Abs 2 lit a bis d angeführten Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen befinden.

(2) In Abstandsflächen dürfen nur die nachstehend angeführten Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, und zwar unabhängig davon, ob sie in Verbindung mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage oder für sich allein errichtet werden:

- a) bauliche Anlagen, die an keiner Stelle mehr als 1,50 m hoch sind;
- b) ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage, das keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthält, wie eine Einzelgarage oder ein Nebengebäude von ähnlicher Form und Größe oder eine überdeckte, mindestens an zwei Seiten offene Terrasse von höchstens 25 m² Grundfläche, wenn
 - aa) es nicht höher als 2,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt,
 - bb) ein Lichteinfall im Sinne des § 48 Abs 1 erster und zweiter Satz hinsichtlich des zu errichtenden Vorhabens nicht verhindert und hinsichtlich bestehender Gebäude nicht verschlechtert wird und
 - cc) Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden;
- c) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer u.ä. bis zu einer Ausladung von 1,30 m;
- d) überdeckte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene und höchstens 2,00 m breite und 2,50 m hohe Zugänge.

§ 7

Gebäudeanordnung und Abstandsflächen

(1) Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, daß die Abstandsflächen gegenüberliegender Außenwände einander nicht überdecken. Als gegenüberliegende Außenwände gelten solche, deren Flächen zueinander parallel verlaufen oder die einen kleineren Winkel als 90 Grad einschließen. Soweit es sich um die Abstandsflächen innerhalb desselben Baugrundstückes handelt, darf eine Abstandsfläche bis zu ihrer halben Tiefe die andere überdecken.

(2) Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, daß die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen, soweit durch Abs 3 nicht anderes bestimmt ist.

(3) Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen dürfen bis zu ihrer halben Tiefe in die Abstandsfläche einbezogen werden.

§ 8

Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen

(1) Die sich aus §§ 4 bis 7 ergebende Tiefe von Abstandsflächen ist zu vergrößern, wenn und soweit dies im Hinblick auf die Lage und Form des Grundstückes und auf den Verwendungszweck des zu errichtenden Gebäudes oder bestehender Gebäude im Interesse der Sicherheit oder der Gesundheit oder im Interesse des Schutzes des Ortsbildes sowie zur Gewährleistung eines Lichteinfallendes nach § 48 Abs 1 erster und zweiter Satz erforderlich ist.

(2) Ist die Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um sechs Zehntel der Höhe der Anschüttung zu vergrößern.

ZT

Ziviltechniker sind staatlich
befugte und beedete Architekten
und Ingenieurkonsulenten.

§ 9

Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen

(1) Die sich aus §§ 4 bis 7 ergebende Tiefe von Abstandsflächen ist zu verringern, wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände verwirklicht sind, die von den Bestimmungen der §§ 4 bis 7 abweichen, Interessen der Sicherheit nicht entgegenstehen und insgesamt ein den öffentlichen Interessen zumindest in gleicher Weise wie bisher entsprechender Zustand beibehalten wird.

(2) Die Tiefe der Abstandsflächen ist überdies zu verringern, wenn das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepaßt ist, ohne Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen nicht errichtet werden könnte und wenn

a) im Hinblick auf die Lage und Form des Grundstückes sowie eine zweckmäßige Bebauung und den Verwendungszweck des Gebäudes keine Interessen der Gesundheit oder der Sicherheit oder des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden,

b) bei auf dem eigenen oder auf benachbarten Grundstücken bestehenden sowie auf dem eigenen Grundstück zu errichtenden Gebäuden, die Aufenthaltsräume enthalten, ein Lichteinfall im Sinne des § 48 Abs 1 erster und zweiter Satz nicht verhindert wird,

c) eine der Größe und Form von unbebauten benachbarten Grundstücken entsprechende Errichtung von Gebäuden bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird und

d) eine nach einem Bebauungsplan mögliche Verbauung von unbebauten Nachbargrundstücken bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird.