

## Welche Voraussetzungen muss ein Bauvorhaben erfüllen, damit es ausgeführt werden darf?

Das geplante Haus oder sonstige Bauvorhaben muss insbesondere

- dem Flächenwidmungsplan entsprechen; wo es einen Bebauungsplan oder ähnliche Verordnungen gibt, gelten auch diese;
- erschlossen sein, d.h. vor allem eine Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung haben;
- vor Hangrutschungen und anderen Naturgefahren sicher sein;
- die Abstände zu den Nachbarn (Abstandsflächen, Mindestabstände) einhalten;
- besondere Belästigungen der Nachbarn (z.B. durch Lärm oder Geruch), die gefährlich oder nicht ortsüblich sind, vermeiden;
- die erforderlichen Kinderspielplätze haben;
- die erforderlichen Stellplätze für Autos haben;
- das Orts- und Landschaftsbild beachten;
- bautechnisch in Ordnung sein (z.B. Brandschutz, Statik, Wärmedämmung).

## BEISPIEL



Zum Haus muss eine Zufahrt von einer öffentlichen Strasse (z.B. Gemeinde- oder Landesstrasse) gegeben sein. Wenn fremder Grund überquert wird, braucht es ein Fahrrecht.

## BEISPIEL

Normalerweise darf ein Haus nicht direkt an der Nachbargrenze errichtet werden, sondern es ist ein Abstand einzuhalten (Abstandsfläche und Mindestabstand). Der Nachbargrund soll genügend Licht haben; es soll auch sicher sein, z.B. wenn es brennt.

Im Allgemeinen muss zwischen Haus und Nachbargrenze eine Abstandsfläche im Ausmaß von 6/10 der Höhe der

Dieser beträgt 3 m.

Bei bestimmten kleinen Gebäuden (z.B. kleine Garagen oder Gartenhäuschen zu einem Wohngebäude) genügen 2 m. Auch Pergolen, Schallschutzmauern u.dgl. müssen einen Mindestabstand von 2 m einhalten.

Unterirdische Bauteile müssen immer nur 1 m entfernt sein. Einfriedungen, Stützmauern und Geländer bis 1,80 m Höhe



Außenwand freibleiben. Die Wandhöhe und damit die Abstandsfläche richtet sich nach dem Gelände, wie es vor dem Bau war. Dies gilt nicht, wenn die Behörde festlegt, wie das Gelände zu gestalten ist.

Nicht nur Häuser müssen eine solche Abstandsfläche einhalten, sondern z.B. auch Schallschutzmauern oder Flugdächer, die höher als 3,5 m sind.

Ein Haus muss auch – egal wie hoch die Außenwand ist – einen Mindestabstand zur Nachbargrenze einhalten.

können direkt an der Nachbargrenze errichtet werden.

Die Baubehörde, also in der Regel der Bürgermeister, kann eine Abstandsnachsicht bewilligen. Abstandsnachsicht bedeutet, dass die Abstandsfläche oder der Mindestabstand geringer sein können. Sie kann bewilligt werden z.B. bei Zustimmung des Nachbarn, für die Wärmedämmung von Althäusern oder bei Umbauten, die für den Nachbarn keine Verschlechterung bringen.

## BEISPIEL



Wieviele Einstell- oder Abstellplätze für Autos ein Haus haben muss, ergibt sich aus der Garagenverordnung der Landesregierung. Diese sieht z.B. derzeit für ein Einfamilienhaus je einen Einstell- und einen Abstellplatz vor. „Carports“ (überdachte Stellplätze) gelten wie Garagenplätze als Einstellplätze.

## BEISPIEL



Das Orts- und Landschaftsbild ist zu beachten. Ein Haus muss sich in die Umgebung einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden.

Es fügt sich ein, wenn es in Größe, Form, Farbe und Baustoffen der Umgebung im Großen und Ganzen entspricht.

Es gibt auch Häuser, die sich nicht in die Umgebung einfügen, weil sie viel größer sind oder sonst aufgrund der Form oder der Baustoffe auffällig sind. Solche Häuser sind nur zulässig, wenn sie „der

Umgebung gerecht werden“. Das heißt, dass ein Haus eine so gute Architektur haben muss, dass die Umgebung in ihrem Äußeren insgesamt nicht unattraktiver, sondern womöglich sogar interessanter wird.

## BEISPIEL



In Vorarlberg müssen wir mit Grund und Boden sorgsam umgehen. Ein größerer Bauplatz soll nicht so verbaut werden, dass eine weitere Bebauung verhindert wird.