

## § 53a

### Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl

(1) Die gemäß § 53 ermittelten **Gebäudehöhen** müssen der **Bebauungshöhe h** (Bauklasse oder der **höchstzulässige Gebäudehöhe**) entsprechen. In Teilbereichen sind Überschreitungen der Bebauungshöhe von bis zu 1 m zulässig.

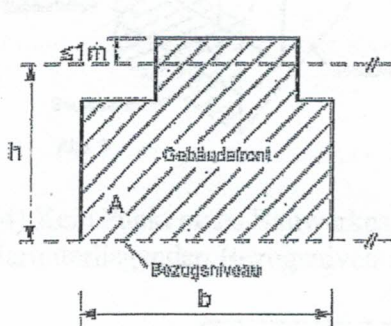


Abb. 1

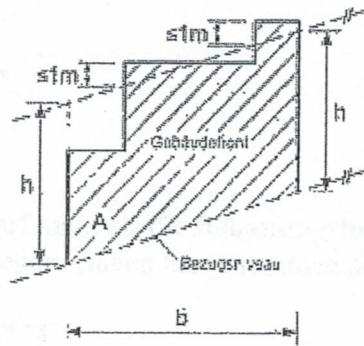


Abb. 2

A .... Fläche der Gebäudefront

b .... größte Breite der Gebäudefront

h .... Bebauungshöhe h (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe)

(2) Abweichend von Abs. 1 darf für den Nachweis, dass die Bebauungshöhe nicht überschritten ist, für den oberen Abschluss der Gebäudefront eine **Umhüllende** gebildet werden, über die kein Teil der Gebäudefront, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, hinausragen darf.

Die Umhüllende bildet sich aus den **Randpunkten**, deren Höhen der Bebauungshöhe h entsprechen müssen und aus einem zwischen den Randpunkten liegenden **Hochpunkt**, dessen Höhe die Bebauungshöhe um bis zu 6 Meter überschreiten darf. Die Verbindungslinien zwischen den Randpunkten und dem Hochpunkt müssen geradlinig verlaufen und eine Neigung zur Horizontalen ( $\alpha$ ) von nicht weniger als  $15^\circ$  und nicht mehr als  $45^\circ$  aufweisen.

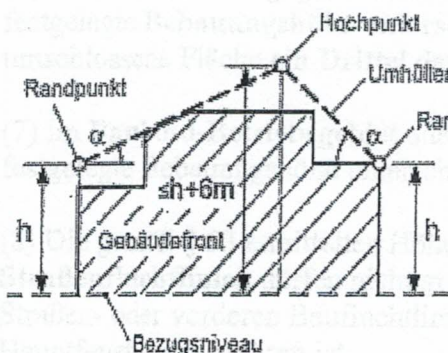


Abb. 3

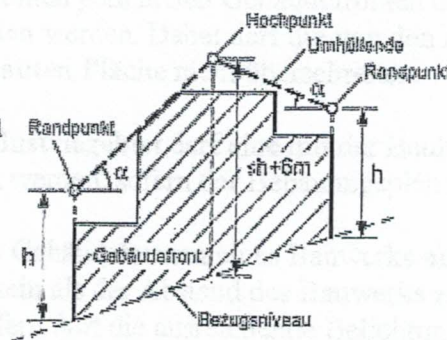
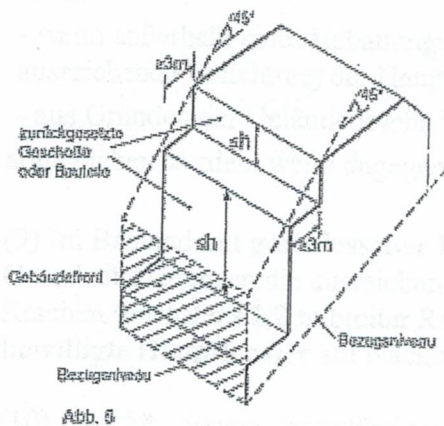


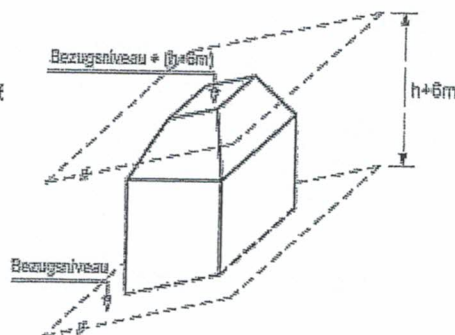
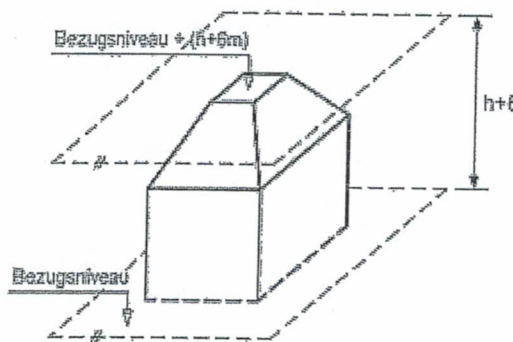
Abb. 4

$$15^\circ \leq \alpha \leq 45^\circ$$

(3) Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen einer Gebäudefront, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle höher als die Bebauungshöhe  $h$  sein. Die darüber liegende Front muss dann wiederum zumindest 3 Meter zurückversetzt sein.



(4) Kein Punkt eines Bauwerkes darf mehr als die **Bebauungshöhe + 6 Meter** über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen. Davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.



(5) In den Bauklassen I bis VIII darf die **Anzahl der oberirdischen Geschoße** nicht größer sein als die **um 1 erhöhte Zahl** der jeweiligen **Bauklasse**. Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der oberirdischen Geschoße von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht. Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere oberirdische Geschoße geschaffen werden.

(6) Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten darf die im Bebauungsplan festgelegte **Bebauungshöhe unterschritten** werden. Dabei darf die von den niedrigeren Gebäudefronten umschlossene Fläche **ein Drittel der bebauten Fläche** nicht überschreiten.

(7) Im **Bauland-Betriebsgebiet** oder **-Industriegebiet** darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(8) Die gemäß § 53 ermittelten Höhen der Gebäudefronten eines Bauwerks **an oder gegen Straßenfluchtlinien** dürfen nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie, sofern dort die ausreichende Belichtung von zulässigen Hauptfenstern zu wahren ist.

Hievon darf

- zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie
- wenn außerhalb eines Bebauungsplanes aufgrund des historisch entstandenen Baubestandes eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster nicht gegeben war oder
- aus Gründen der Geländebeschaffenheit

abgewichen werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

(9) Im Bauland mit **geschlossener Bauungsweise** darf bei Bauwerken an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen die ausreichende Belichtung auf hof- und gartenseitige – nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete – **bestehende bewilligte Hauptfenster** auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

(10) Unabhängig von der zulässigen Gebäudehöhe darf die Dachhaut eines vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäudes zur nachträglichen Aufbringung von **Wärmedämmmaßnahmen** (z. B. Aufsparrendämmung) ohne Veränderung der Tragkonstruktion bis insgesamt 30 cm, gemessen normal auf die Dachfläche, angehoben werden.