

Amtstafel:
angeschlagen am 06.05.2024
abgenommen am 27.05.2024

 Gemeinde Absam
 6067 Absam · Dörferstraße 32

Zl.: 031-2/2024 - B 700
Bebauungsplan B - 700

Bearbeiter: Bauamtsleiter Ing.
Wolfgang Stabinger
Telefon: 05223-56489-240
Zl.: D/14553/2024
E-Mail: bauamt1@absam.at
Homepage: www.absam.at

Absam, am 2. Mai 2024

KUNDMACHUNG

Es wird gemäß § 66 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 - TROG 2022, LGBl.Nr. 43/2022 idF. LGBl.Nr. 63/2023, kundgemacht, dass der Gemeinderat der Gemeinde Absam in seiner Sitzung vom 15.02.2024 unter Punkt 2) der Tagesordnung die Neuerlassung des von der Plan Alp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes eines Bebauungsplanes vom 16.01.2024, mit der Planbezeichnung GEM_BBPL, Zahl B-700, gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2022 beschlossen hat:

**im Bereich des neu gebildeten Grundstückes mit der Gst.Nr. 310/4,
Bgm. F. Herzleier-Weg 22, KG Absam**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2022 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft, das ist nach Ablauf von zwei Wochen nach dem Anschlag dieser Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde.

Der Bebauungsplan liegt gemäß § 66 Abs. 6 TROG 2022 während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister
Mst. Manfred Schafferer



Dieses Dokument wurde von Manfred Schafferer elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Informationen unter www.absam.at/amtssignatur

Signatur aufgebracht am 02.05.2024

**Gemeinde
ABSAM**



GEMEINDE
NUMMER
70301

**Bebauungsplan
B-700 Absam**

Fortlaufende
Änderungsnummer:
B-700

Planbezeichnung:
GEM_BBPL

PLANUNGSBEREICH: Bgm. F. Herzleier-Weg 22
Betroffene Grundstücke: Gp 310/4 (neu gebildet)

Planerstellungsdatum:
16.01.2024

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN
gem. § 64 TROG 2022

vom 17.02.2024 bis 27.03.2024

vom bis

ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
15.02.2024

GEMEINDESIEGEL:



[Handwritten Signature]

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

KATASTRALGEMEINDE: 81001, Absam
PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV
DATENSTAND: 04/2023
VERMESSUNG: Ebenbichler ZT GmbH
13114/11 T

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:



KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2022

vom 07.05.2024
bis 24.05.2024



DER BÜRGERMEISTER: *[Handwritten Signature]*

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5.000

BEARBEITER: DM/BMA
ZEICHNUNGSNAME: b700_abs24001_v1.mxd

Der Planverfasser:

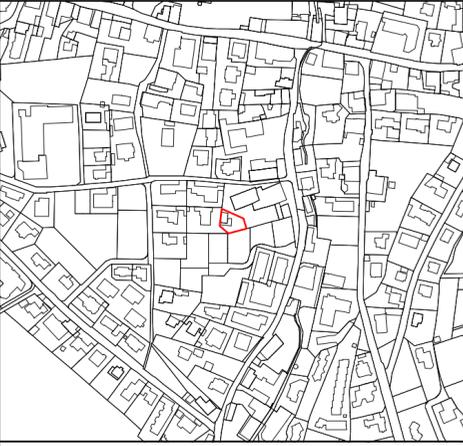
A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. +43/(0)512/57573780
Fax +43/(0)512/57573720
office@planalp.at
www.planalp.at



PLAN ALP ZT GmbH
DI Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann
Ingenieurkonsulten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie



GDSS-Dateiname:

Gemeinde ABSAM			GEMEINDE NUMMER 70301
Bebauungsplan B-700 Absam		Fortlaufende Änderungsnummer: B-700	Planbezeichnung: GEM_BBPL
PLANUNGSBEREICH: Bgm. F. Herzleier-Weg 22 Betroffene Grundstücke: Gp 310/4 (neu gebildet)		Planerstellungs- datum: 16.01.2024	
ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN gem. § 64 TROG 2022			
vom bis		GEMEINDESIEGEL: 	
vom bis			
ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM			
RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:		DER BÜRGERMEISTER:	
KATASTRALGEMEINDE: 81001, Absam PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV DATENSTAND: 04/2023 VERMESSUNG: Ebenbichler ZT GmbH 13114/11 T			
VERMERK DER LANDESREGIERUNG:		ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5.000	
KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2022		BEARBEITER: DM/BMA ZEICHNUNGSNAME: b700_abs24001_v1.mxd	
vom bis			
Der Planverfasser: A - 6020 Innsbruck Karl-Kapferer-Straße 5 Tel. +43/(0)512/57573780 Fax +43/(0)512/57573720 office@planalp.at www.planalp.at		 PLAN ALP ZT GmbH DI Friedrich Rauch Mag. Klaus Spielmann Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung Geographie	
GDSS-Dateiname:			

BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSREGELN

- BMD M 1,3** § 61.2 Mindestbaudichte
BMD Baumassendichte
- BMD H 1,8** § 61.2 Höchstbaudichte
BMD Baumassendichte
- BW o TBO** § 60.3 Offene Bauweise
Abstand lt. TBO § 6 Abs. 1
- BP H 500m²** § 56.3 höchstzulässige Bauplatz-
größe
- OG H 2** § 62.1 Oberirdische Geschoße,
höchst
- HG H 633,9m ü.A.** § 62.2. Höchster Punkt Gebäude,
in Metern über der Adria

PLANUNGSBEREICHE

- Abgrenzung Planungsbereich

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 720,0m ü.A. Höhe bestehendes Gelände
in Metern über der Adria
- Vorschlag Bauplatz-Parzellierung
- FFB.OK.EG +/-0,00=627,34m ü.A. Projektbezogene Oberkante des
fertigen Fußbodens im Erdgeschoß

KENNTLICHMACHUNGEN

FLÄCHENWIDMUNG

- M** § 40.2. Allgemeines Mischgebiet

STRASSENNETZ

- VO** Gemeindestraße,
Öffentliche Interessenstraße,
Öffentliche Privatstraße

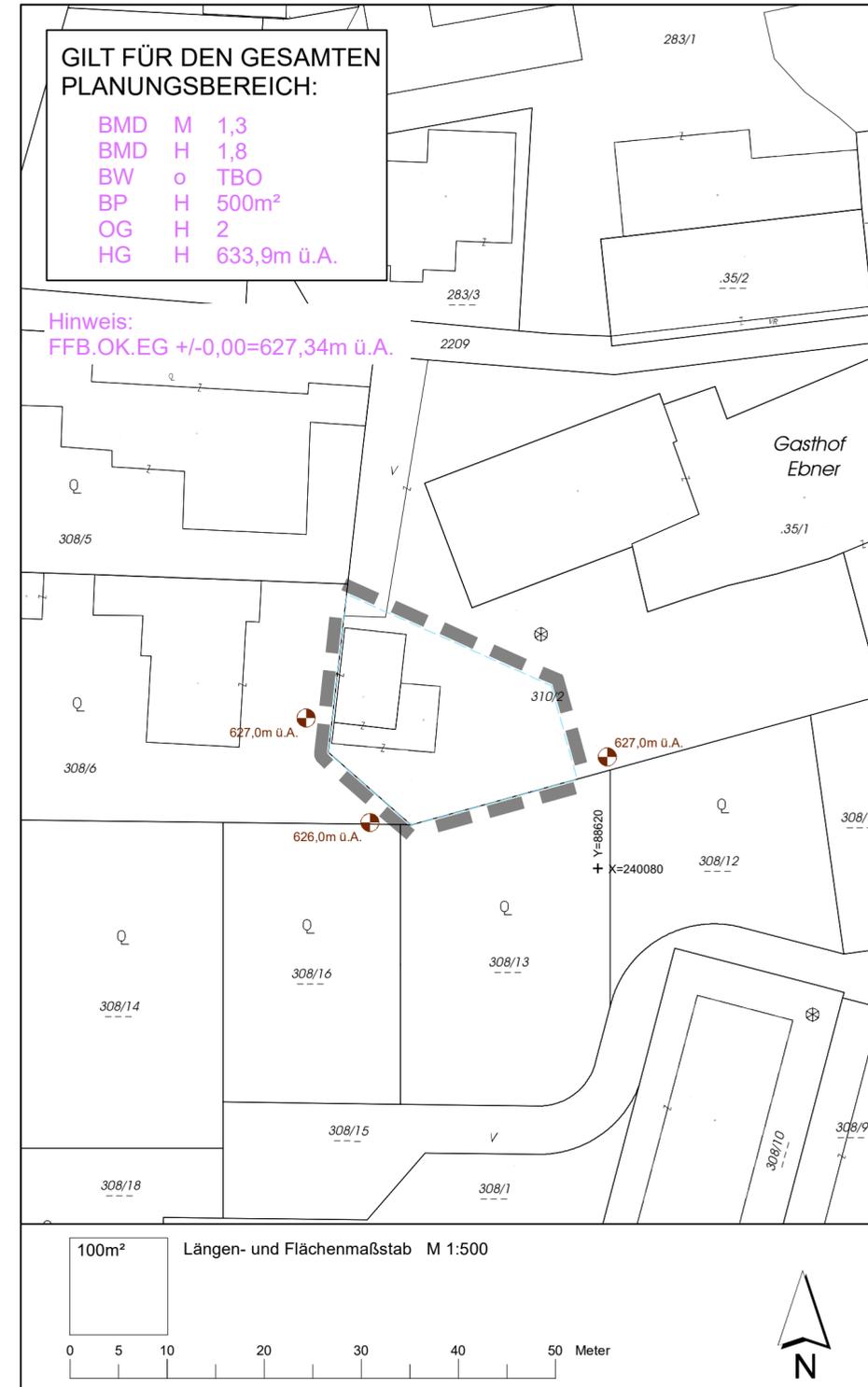
NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- Grenze des Raumrelevanten Bereiches
- Fließendes Gewässer
- Wald
- Denkmalgeschütztes Objekt

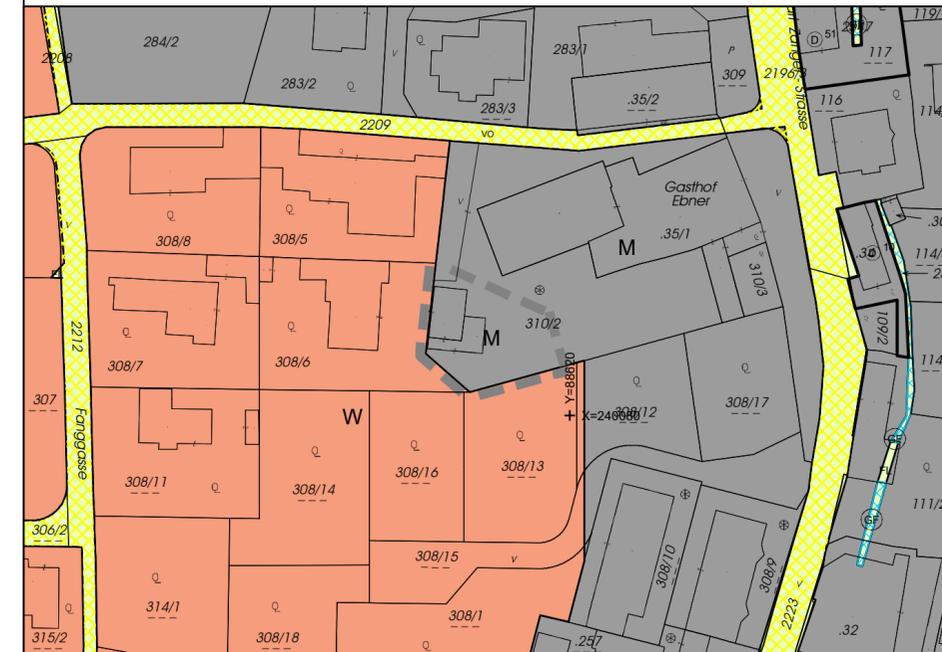
GILT FÜR DEN GESAMTEN PLANUNGSBEREICH:

- BMD M 1,3**
- BMD H 1,8**
- BW o TBO**
- BP H 500m²**
- OG H 2**
- HG H 633,9m ü.A.**

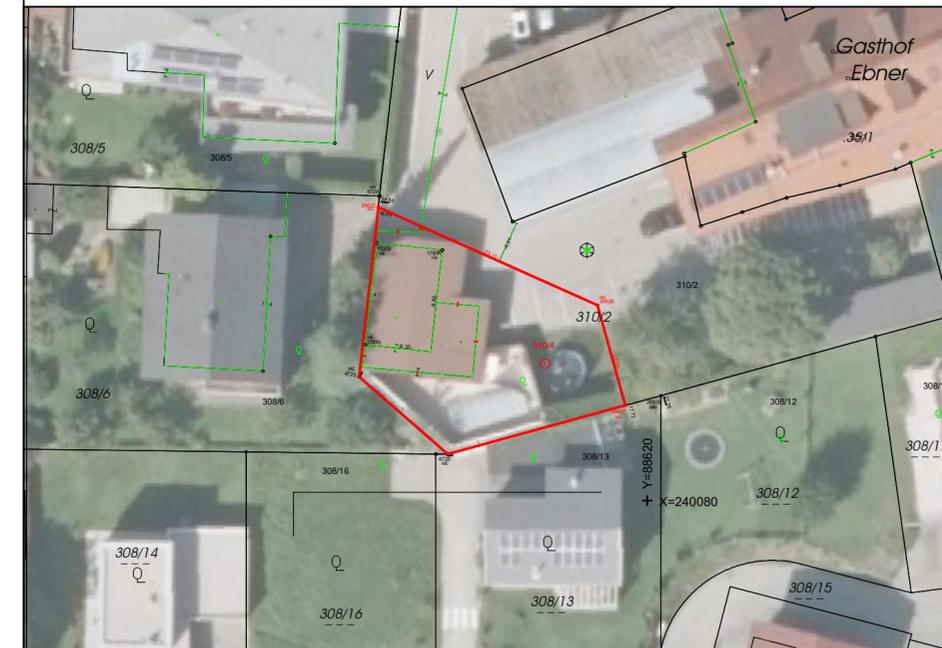
Hinweis:
FFB.OK.EG +/-0,00=627,34m ü.A.



Flächenwidmung und Kenntlichmachungen M 1:1000



DKM, Orthofoto (Tiris), Darstellung der Fluchtlinien M 1:500 Teilungsplan Vermessung Ebenbichler ZT GmbH (GzI.: 13114/11 T)





GEMEINDE ABSAM

BEBAUUNGSPLAN

B-700 ABSAM

(Gp 310/4 (neu gebildet))

GEMÄSS § 56 ABS. 1 UND ABS. 2 TROG 2022

ERLÄUTERUNGEN

1 Planungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes B-700 befindet sich im Siedlungsbereich am Bgm. F. Herzleier-Weg und umfasst die neu gebildete Gp 310/4, die aus der Gp 310/2 herausgeteilt wird.

2 Verwendete Unterlagen

- Digitale Katastralmappe, Stand 04/2023
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Absam
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Absam
- Einreichplanung mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten (M 1:100), Lageplan (M 1:200), vom 16.11.2023; Planverfasser: Arch. DI Christian Till, 6069 Gnadenwald

- Teilungsplan Gzl. 13114/11 T (M 1:200), 21.11.2023, Vermessung Ebenbichler ZT GmbH, 6060 Hall. i. T.
- Lageplan gem. § 31 TBO, Gzl. 13114/11 P, Vermessung Ebenbichler ZT GmbH, 6060 Hall. i. T.
- Hochbautechnische Begutachtung, DI Peter Maierhofer, vom 13.12.2023
- Bauansuchen inkl. Baubeschreibung
- Auskünfte der Gemeinde
- Eigene Erhebungen

3 Topografie, bestehende Bebauung, Erschließung und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich am Bgm. F. Herzleier-Weg. Die Gp 310/4 mit einer Flächengröße von rd. 385 m² wird lt. vorliegender Grundteilung aus der Gp 310/2 herausgeteilt. Die Gp 310/2 ist zusammen mit der angrenzenden Bp .35/1 mit dem Gasthof Ebner bebaut. Der unmittelbare Bauplatz ist mit einer Garage und einem Lagergebäude bebaut, das zum Teil abgebrochen werden soll. Des Weiteren befinden sich dort mehrere PKW-Freistellplätze. Das Gelände steigt leicht von Süden nach Norden an.

Der umgebende Siedlungsbereich ist abgesehen vom Gasthof Ebner im Nordosten angrenzend überwiegend durch Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern charakterisiert.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von Norden über das Areal des Gasthof Ebner und die dort bestehende Zufahrtsstraße auf Gp 310/2, die weiter im Norden an die Gemeindestraße auf Gp 2209 angrenzt. Die Anlagen der sonstigen Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom sind im Nahbereich bereits vorhanden.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot umrandet (M 1:500)

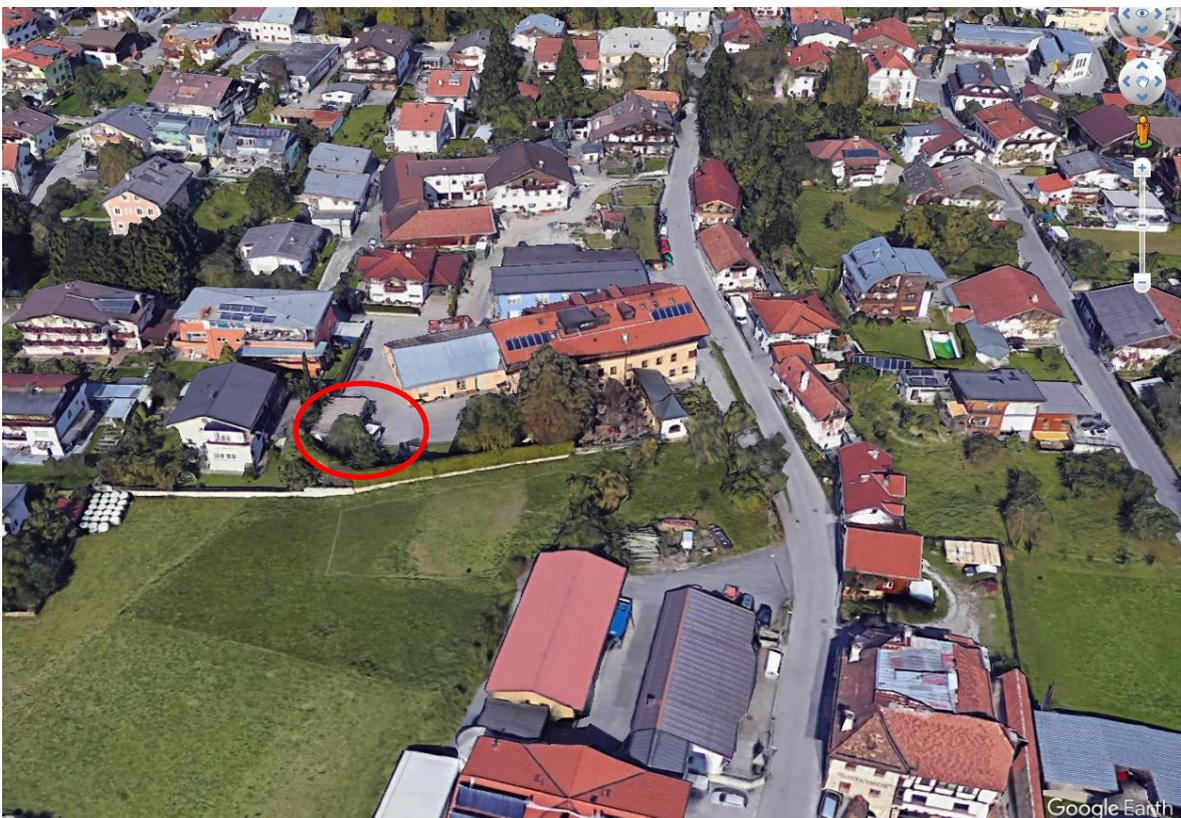


Abb. 2: Lage des Planungsgebietes – symbolhaft rot umrandet (Quelle: Google Earth 2023)

4 Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

Örtliches Raumordnungskonzept:

Gemäß den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes befindet sich der Planungsbereich innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches der Gemeinde Absam im Geltungsbereich der Entwicklungssignatur L 04. Für diesen sind folgende Festlegungen verankert:

L	vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Zeitzone z1	bauliche Nutzung des Bereichs bereits gegeben bzw. unmittelbar möglich
Dichtezone D1	niedrige Dichte, gebietsbezogene BMD höchst 1,8

Flächenwidmungsplan:

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Absam als Allgemeines Mischgebiet gem. § 40 Abs. 2 TROG 2022 gewidmet.

Nutzungsbeschränkungen:

Gem. den im Rahmen der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes aktualisierten Kenntlichmachungen sind für das Planungsgebiet keine Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen.

5 Vorliegen der Voraussetzungen und Begründung für die Erlassung eines Bebauungsplanes

Gemäß § 54 Abs. 7 TROG 2022 in Verbindung mit Abs. 2 lit. b TROG 2022 kann ein Bebauungsplan erlassen werden, wenn die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung mit den Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung vorzunehmen.

Im Bereich der neu gebildeten Gp 310/4 ist gem. den vorliegenden Planunterlagen von Arch. DI Christian Till die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Erd- und einem Obergeschoß vorgesehen. Das Wohngebäude wird an die westseitige Garage angebaut bzw. im OG zum Teil über dieser errichtet. Die Dachabdeckung des Wohngebäudes erfolgt durch ein leicht geneigtes Pultdach. Auf der Dachfläche werden Solar- bzw. Photovoltaikpaneele aufgelegt.

Um eine klare rechtliche Grundlage für die geplante Bebauung zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan erstellt.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist von Norden über die Zufahrtsstraße auf der Gp 310/2 (Areal Gasthof Ebner) herstellbar. Die Gp 310/2 schließt im Norden an die Gemeindestraße auf Gp 2209 an.

Die sonstige infrastrukturelle Versorgung (Wasserleitung, Kanal, etc.) ist im Nahbereich vorhanden.

Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist und die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Bereich des Planungsgebietes problemlos herstellbar sind, sind die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes erfüllt.

6 Zielsetzungen der Bebauungsbestimmungen

Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, den umgebenden Bauungsformen und dem mit der Gemeinde abgestimmten Projekt.

7 Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes

7.1 Verpflichtende Mindestinhalte des Bebauungsplanes

a) Straßenfluchtlinie¹:

Da keine öffentliche Verkehrsfläche an den Planungsbereich angrenzt, entfällt die Festlegung der Straßenfluchtlinie.

b) Baufluchtlinie²:

Da im Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist, entfällt die Festlegung der Baufluchtlinie.

c) Bauweise³:

Für den Planungsbereich wird die offene Bauweise gem. § 60 Abs. 3 TROG 2022 mit dem Mindestgrenzabstand gem. § 6 Abs. 1 TROG 2022 festgelegt.

d) Mindestbaudichte⁴:

Die Mindestbaudichte wird in Form der Baumassendichte (BMD M) von 1,3 festgelegt.

e) Bauhöhe⁵:

Die Bauhöhe wird durch den höchsten Punkt der Gebäude (HG H) bei 633,9 m ü. A. sowie einer Höchstzahl von zwei oberirdischen Geschossen (OG H 2) beschränkt.

Als Hinweis wurde die Höhe der Fußbodenoberkante auf Höhe des Erdgeschosses in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Weitere Inhalte des Bebauungsplanes

a) Höchstbaudichte⁴:

Die Höchstbaudichte (BMD H) wird in Form der maximalen Baumassendichte bei 1,8 fixiert.

b) Höchstzulässige Bauplatzgröße:

Die höchstzulässige Bauplatzgröße (BP H) wird entsprechend der vorliegenden Bauplatzgröße mit 500 m² festgelegt.

Innsbruck, am 16.01.2024

Für die Erläuterungen zum Bebauungsplan relevante Paragraphen des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) 2022

1 Straßenfluchtlinien § 58 TROG 2022

- (1) Die Straßenfluchtlinien grenzen die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen von Straßen und die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen von den übrigen Grundflächen ab.
- (2) Die Straßenfluchtlinien sind unter Bedachtnahme auf die allgemeinen straßenbaulichen Erfordernisse nach § 37 Abs. 1 des Tiroler Straßengesetzes festzulegen.
- (3) Wird innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Festlegung der Straßenfluchtlinien für die betreffende Straße eine Straßenbaubewilligung nach § 44 des Tiroler Straßengesetzes nicht erteilt, so kann der Grundeigentümer die Einlösung der von den Straßenfluchtlinien umfassten Grundflächen durch die Gemeinde verlangen. Der Antrag auf Einlösung ist bei der Gemeinde schriftlich einzubringen. Kommt innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages eine Vereinbarung über die Einlösung der Grundflächen oder über die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes durch die Gemeinde nicht zustande und legt die Gemeinde innerhalb dieser Frist die Straßenfluchtlinien nicht so fest, dass die Grundflächen des Antragstellers davon nicht mehr umfasst sind, so gilt die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung der Grundflächen als gegeben. Im Übrigen gilt § 52 Abs. 5 vierter und fünfter Satz sinngemäß.

2 Baufluchtlinien § 59 TROG 2022

- (1) Die Baufluchtlinien sind straßenseitig gelegene Linien, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird. Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen nur in den in der Tiroler Bauordnung 2022 besonders geregelten Fällen vor die Baufluchtlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden.

Anm.: Gem. § 5 Abs. 2 TBO 2022 zählen dazu oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen, deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Verkehrsfläche zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, untergeordnete Bauteile, Stellplätze und Zufahrten, frei stehende Werbeeinrichtungen, Einfriedungen einschließlich Schutzdächer bei den Eingängen, Freitreppen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen, überdachte Terrassen, Schankgärten, Bühnenaufbauten, Unterflursysteme zur Sammlung von Abfällen, die weder gefährliche Abfälle noch Problemstoffe im Sinn des § 2 Abs. 4 Z 3 und 4 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 sind sowie erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlagen dürfen vor die Baufluchtlinie ragen oder vor dieser errichtet werden, wenn dadurch weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden.

- (2) Die Baufluchtlinien sind so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild und die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der straßenseitig gelegenen Räume gewährleistet ist. Für verschiedene Höhenabschnitte können verschiedene Baufluchtlinien festgelegt werden (gestaffelte Baufluchtlinien). Weiters kann insbesondere im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes festgelegt werden, dass an die Baufluchtlinien heranzubauen ist (zwingende Baufluchtlinien). Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baufluchtlinien weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baufluchtlinien erforderlichenfalls weiters so festzulegen, dass wesentliche Hochwasserabflussbereiche und –

rückhalteräume nicht beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist erforderlichenfalls durch eine zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass § 5 Abs. 2 und 3 der Tiroler Bauordnung 2022 nicht zur Anwendung gelangt.

3 Bauweisen § 60 TROG 2022

- (1) Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.
- (2) Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinien festgelegt sind, an den an die Baufluchtlinie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammenzubauen. Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei stehend anzuordnen.
- (3) Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).
- (4) Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. Für unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden gilt eine besondere Bauweise nur dann, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird. Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. An Festlegungen können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstausmaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2022 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2022 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so darf eine Bebauung nur im Umfang des § 6 Abs. 10 und 11 der Tiroler Bauordnung 2022 ermöglicht werden.

4 Baudichten § 61 TROG 2022

- (1) Die Baudichten können als Baumassendichte, Bebauungsdichte, Nutzflächendichte oder in kombinierter Form festgelegt werden. Die Bebauungsdichte kann weiters für oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen gesondert festgelegt werden. Der Berechnung der Baudichten sind unbeschadet des Abs. 3 dritter Satz die Fertigbaumaße des jeweiligen Gebäudes zugrunde zu legen.
- (2) Die Baumassendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Baumasse und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 23 der Tiroler Bauordnung 2022 sind.
- (3) Baumasse ist der durch ein Gebäude umbaute Raum oberhalb der Erdoberfläche, der durch die Außenhaut des Gebäudes oder, soweit eine Umschließung nicht besteht, durch die gedachte Fläche in der Flucht der anschließenden Außenhaut begrenzt wird. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen. Weist das veränderte Geländeniveau ausgehend vom Böschungsfuß eine Steigung von mehr als 33 Grad auf, so ist der Berechnung der Schnitt einer 33 Grad geneigten Linie mit der Außenhaut bzw. der gedachten Fläche in der Flucht der Außenhaut zugrunde zu legen. Bei der Berechnung der Baumasse bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.

Anm.: gem. § 2 Abs. 18 TBO 2022 sind untergeordnete Bauteile:

a) Dachkaper, Fänge, Windfänge, offene Balkone, Markisen und dergleichen, Schutzdächer und an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche und zur Länge der betroffenen Fassaden bzw. Dächer untergeordnet sind;

b) Freitreppen, Sonnenschutzlamellen und dergleichen, fassadengestaltende Bauteile, wie Gesimse, Lisenen, Rahmen und dergleichen, weiters Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sofern sie in die Außenhaut von baulichen Anlagen integriert sind oder einen Parallelabstand von höchstens 30 cm zur Dach- bzw. Wandhaut aufweisen, sowie Liftüberfahrten; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche der betreffenden Fassaden bzw. Dächer untergeordnet sind;

c) Vordächer, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Gesamtfläche der betreffenden Dächer untergeordnet sind. Als Gesamtfläche der betreffenden Dächer gelten jene Flächen, die im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den jeweiligen Vordächern stehen sowie die Vordachflächen selbst.

- (4) Die Bebauungsdichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der bebauten Fläche mit Ausnahme jener Flächen, die für die der Gartengestaltung dienenden baulichen Anlagen vorgesehen sind, und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 23 der Tiroler Bauordnung 2022 sind. Bei der Berechnung bleiben untergeordnete Bauteile sowie Zufahrten und Zugänge im Ausmaß von höchstens 15 v. H. der Fläche des Bauplatzes außer Betracht. Unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden sind nur einzurechnen, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird.

Anm.: Gem. § 2 Abs. 23 TBO 2022 sind Verkehrsflächen die den straßenrechtlichen Vorschriften unterliegenden Straßen, die in einem Zusammenlegungsverfahren als gemeinsame Anlagen errichteten Wege, die Güterwege und die Forststraßen, die den güter- und seilwegerechtlichen bzw. den forstrechtlichen Vorschriften unterliegen, sowie jene Grundflächen, die von den in einem Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien umfasst sind.

- (5) Die Nutzflächendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Nutzfläche und der Fläche des Bauplatzes. Die Nutzfläche ist die Summe der Bodenflächen eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Nicht zur Nutzfläche zählen:

a) die Flächen von offenen Balkonen und Terrassen, von Kellerabstellräumen, von Heiz- und Tankräumen, von Parkdecks und Garagen und von Räumen zum Einstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Sportgeräten, Rollstühlen und dergleichen,

b) die Flächen, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen, wie Stiegenhäuser, Liftschächte, Wohnungszugänge und dergleichen, und

c) bei Geschoßen, die das Dach berühren (Dachgeschoße), Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m.

5 Bauhöhe, Höhenlage § 62 TROG 2022

- (1) Die Bauhöhe von Gebäuden ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Weiters können festgelegt werden:

a) die Anzahl der oberirdischen Geschoße;

b) die Höhen der Außenwände oder bestimmter Außenwände, wie der straßenseitigen oder der talseitigen; die Wandhöhe ist der Abstand zwischen dem Niveau des an ein Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut; nicht zur Wandhöhe zählen Gebäudeflächen mit einer Neigung von weniger als 60 Grad;

-
- c) die Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse; der obere Wandabschluss ist der Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt;
- d) die Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt; bei Gebäuden ohne unterirdische Geschoße ist der Festlegung die Oberkante der Bodenplatte zu Grunde zu legen.
- (2) Der oberste Punkt kann als Obergrenze, als Unter- und Obergrenze oder zwingend festgelegt werden, die Höhen der Oberkanten der Rohdecken können als Untergrenzen oder zwingend festgelegt werden. Ebenso können für die Anzahl der oberirdischen Geschoße Höchstzahlen, Mindest- und Höchstzahlen oder zwingende Zahlen festgelegt werden. Weiters können für die Wandhöhen und die Höhen der oberen Wandabschlüsse Höchstmaße, Mindest- und Höchstmaße oder zwingende Maße festgelegt werden.
- (3) Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist hinsichtlich der Anzahl der oberirdischen Geschoße und der Wandhöhen vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen.
- (4) Oberirdische Geschoße sind jene Geschoße, bei denen mehr als die Hälfte der Gesamtfläche der Außenwände über das angrenzende Gelände ragt. § 61 Abs. 3 dritter und vierter Satz ist anzuwenden. Dachgeschoße sind zu berücksichtigen, wenn der Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut über mehr als der Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Geschoßes mehr als 2,70 m beträgt.
- (5) Die Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Abs. 2 erster Satz ist anzuwenden.
- (6) Bei der Bestimmung des obersten Punktes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.
- (7) Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.