
 Gemeinde Absam
 6067 Absam · Dörferstraße 32

031-2/2025 – B-723
Bebauungsplan B-723
Gp. 1450/1 + 1451, KG Absam
Kaplanstraße 6

Bearbeiter: Bauamtsleiter DI (FH)
Thomas Harasser
Telefon: 05223-56489-246
E-Mail: bauamt4@absam.at
Homepage: www.absam.at

Absam, am 02. Juni 2026

KUNDMACHUNG

Zahl: D/9450/2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Absam hat in seiner Sitzung vom **30.04.2026** zu **Tagesordnungspunkt 3.2)** gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 44 idgF., beschlossen, den von der PlanAlp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom **16.03.2026**, mit Planzeichnung **B-723 Absam**, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die 4-wöchige Auflage erfolgt

vom 02.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026

Die maßgeblichen Unterlagen – Verordnungstext, Pläne, Erläuterungsbericht – liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf.

Gleichzeitig wurde gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungsnamefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2022 haben Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zu den aufgelegten Änderungen des Entwurfs abzugeben

Mst. Manfred Schafferer
Bürgermeister

Amtstafel und Homepage:
Angeschlagen am: 02.06.2026
Abgenommen am: 03.07.2026

Gemeinde Absam

Gemeindenummer: **70301**

Planbezeichnung: **B-723 Absam**

Planerstellungsdatum: **16.03.2026**

PLANUNGSBEREICH: Kaplanstraße 6
 Betroffene Grundstücke: Teilflächen der Gpn 1450/1 und 1451



KATASTRALGEMEINDE: 81001, Absam

PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV

DATENSTAND: 10/2025

ÜBERSICHTSPLAN
 Maßstab: 1:5.000

Amtssignatur GEMEINDE

Planverfasser:

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

PLAN ALP
 Raumplanung • Verkehrsplanung
 Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLAN ALP ZT GmbH
 DI Mag. Michael Bachlechner
 Mag. Klaus Spielmann, MSc. (GIS)
 Architektur und Geographie

Zeichnungsname: b723_abs26005_v1.mxd
 GDSS-Dateiname:

Bearbeitung: HS/DM

BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSREGELN

BMD M ... § 61(2) Baumassendichte, Mindestfestlegung

BMD H ... § 61(2) Baumassendichte, Höchstfestlegung

BW o TBO § 60(3) Offene Bauweise Abstand lt. TBO § 6 Abs. 1

BP H ... § 56(3) Bauplatzgröße, höchstzulässig

OG H ... § 62(4) Oberirdische Geschosse, Höchstzahl

HG H ... § 62(1) Oberster Gebäudepunkt in Metern über Adria, höchstzulässige Bauhöhe

FLUCHTLINIEN

§ 58(1) Straßenfluchtlinie

§ 59(1) Baufluchtlinie

PLANUNGSBEREICHE

Abgrenzung Planungsbereich

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Höheninformationspunkt

Projektbezogene Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß

Neue Grundgrenzen

KENNTLICHMACHUNGEN

GEPLANTE WIDMUNGSKATEGORIE

W-8 § 38(1) Wohngebiet mit zeitlicher Befristung §37a (1)

VPL § 53(1) geplante örtliche Straße

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

VO Gemeindestraße, öffentliche Interessentenstraße, öffentliche Privatstraße

LDSTR-L 225 Landesstraße - L mit Hinweis auf Schutzbereich

Stadwerke Hall i.T. 45 KV - E Elektrisches Erdkabel

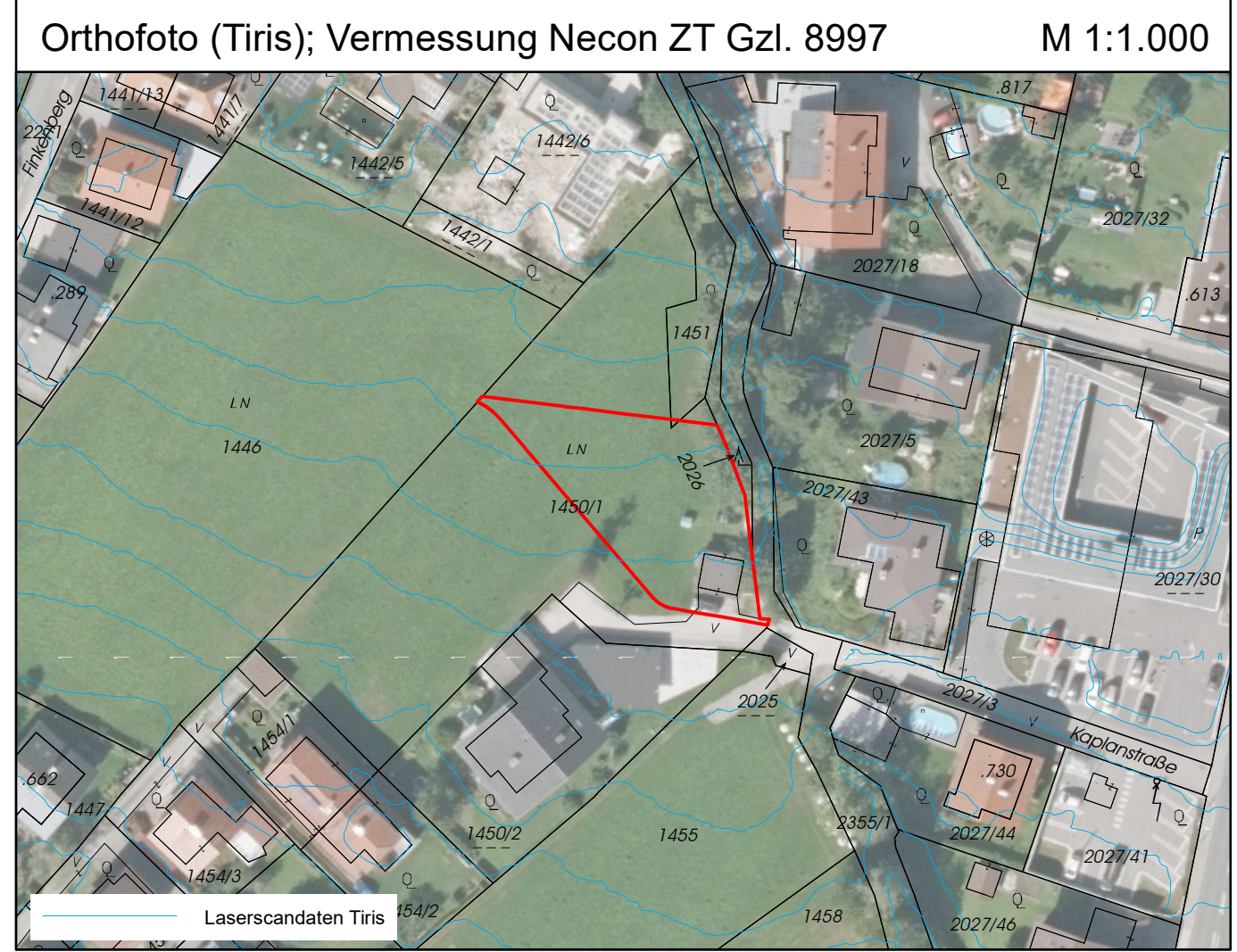
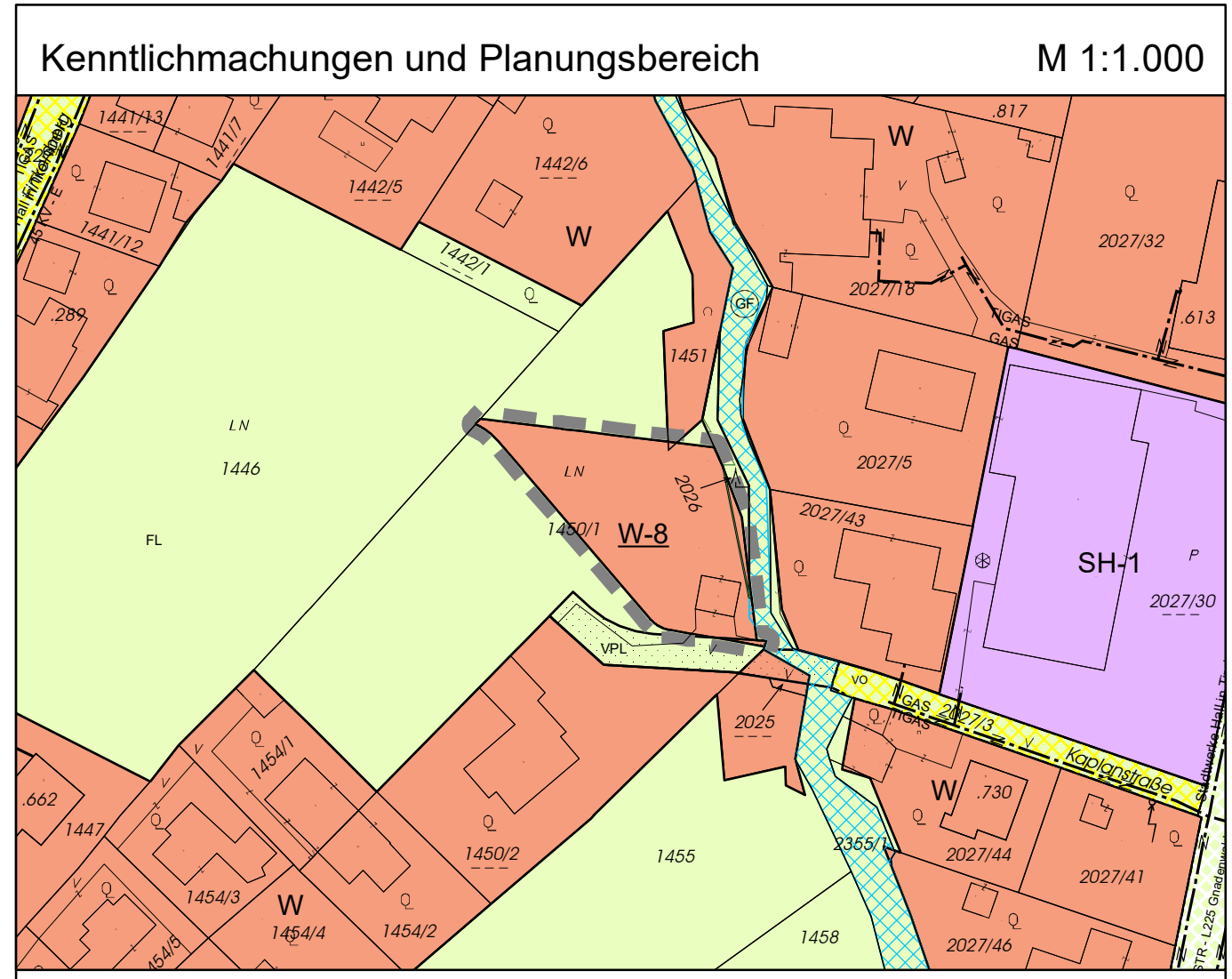
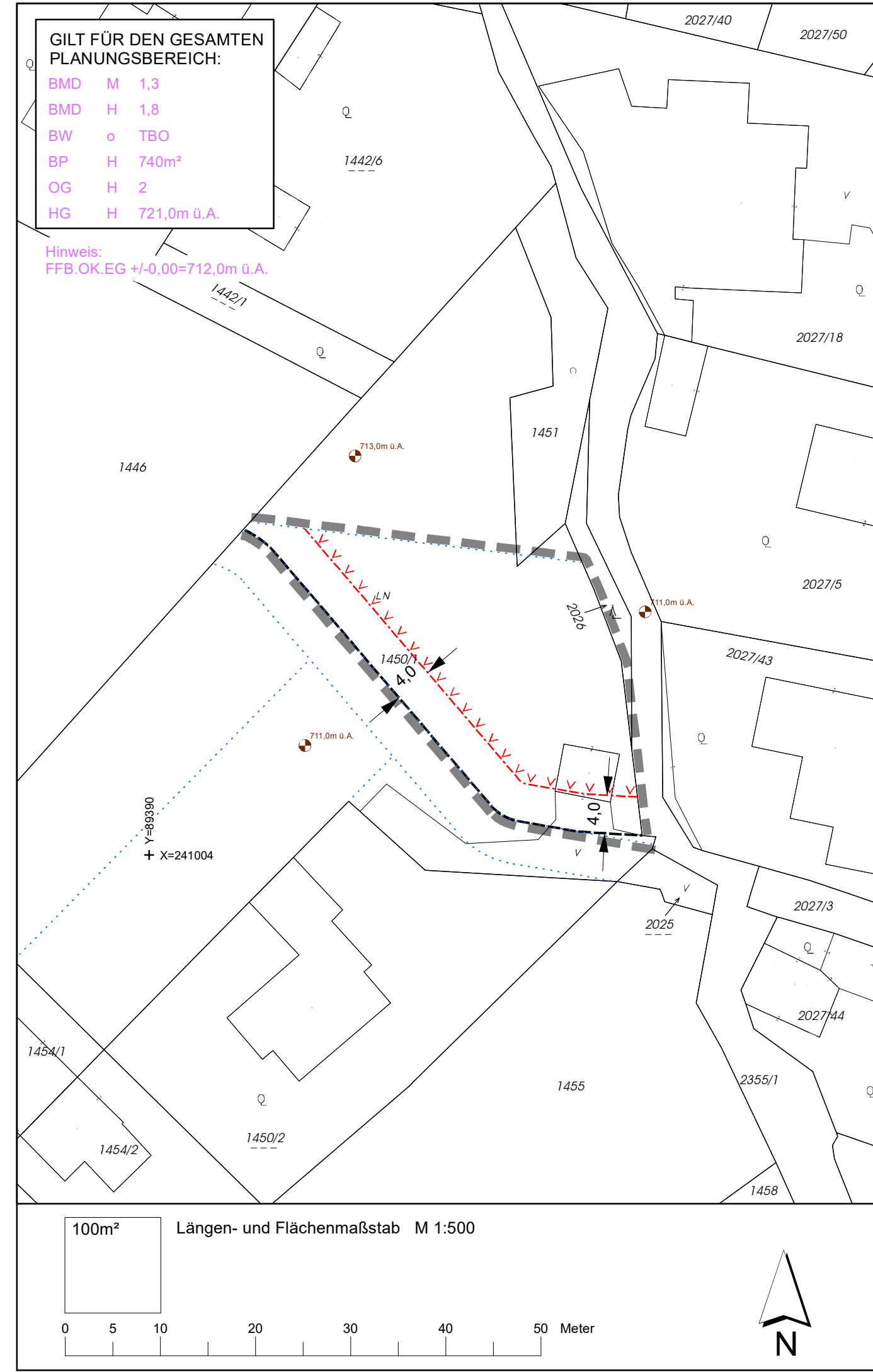
TIGAS GAS Gasleitung

GF Grenze des Raumrelevanten Bereiches

GF Fließendes Gewässer

Wald

Planzeichen: Nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und der Planzeichenverordnung 2025 in der Fassung lt. der Verordnung LGBl. Nr. 29/2025





GEMEINDE ABSAM

BEBAUUNGSPLAN

B-723 ABSAM

(Teilflächen der Gpn 1450/1 und 1451)

GEMÄSS § 56 ABS. 1 TROG 2022

ERLÄUTERUNGEN

1 Planungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes B-723 befindet sich im Siedlungsbereich westlich der Salzbergstraße. Es umfasst die Teilflächen der Gpn 1450/1 und 1451 (neu formierte Gp 1450/1).

2 Verwendete Unterlagen

- Digitale Katastralmappe, Stand 10/2025
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Absam
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Absam
- Planungsentwurf – Grundteilung Strasser/Haberl: Teilungsplan V2 (M 1:500), 11.09.2024; Planverfasser: Architekturbüro Giesinger, 6837 Weiler
- Vermessungsurkunde - Teilungsplan (M 1:200), GzI. 8997, 23.12.2024; Planverfasser: Vermessung Necon ZT, 6070 Ampass

- Planungsentwurf – Umwidmung Gst.Nr. 1450/1: Lageplan (M 1:500), 17.02.2026; Planverfasser: Architekturbüro Giesinger, 6837 Weiler
- Auskünfte der Gemeinde
- Fachdaten tirisMaps
- Eigene Erhebungen

3 Topografie, bestehende Bebauung, Erschließung und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Salzbergstraße und umfasst Teilflächen der Gpn 1450/1 und 1451. Im Süden wird es durch den für die Fortsetzung der Kaplanstraße vorgesehenen Bereich, im Osten durch an den Baubach anschließende Flächen begrenzt. Die gegenständlichen Teilflächen der Gpn 1450/1 und 1451 sind derzeit bis auf einen kleinen Teilbereich im Südosten der Gp 1450/1, auf welchem ein Carport besteht, unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten, Westen und Norden schließt ein ebenfalls landwirtschaftlich genutzter Bereich an. Östlich des Baubaches sowie südlich der Kaplanstraße setzt sich mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebautes Siedlungsgebiet fort.

Es liegt ein aktueller Teilungsplan vor, der die Neuparzellierung der Gpn 1450/1 und 1451 vorsieht. Hierbei sollen vier Parzellen sowie eine Zufahrtsstraße geschaffen werden. Der gegenständliche Planungsbereich umfasst hierbei die neu formierte Gp 1450/1 mit einer Größe von rd. 728 m². Im Westen der Parzelle ist eine Servitutfläche vorgesehen.

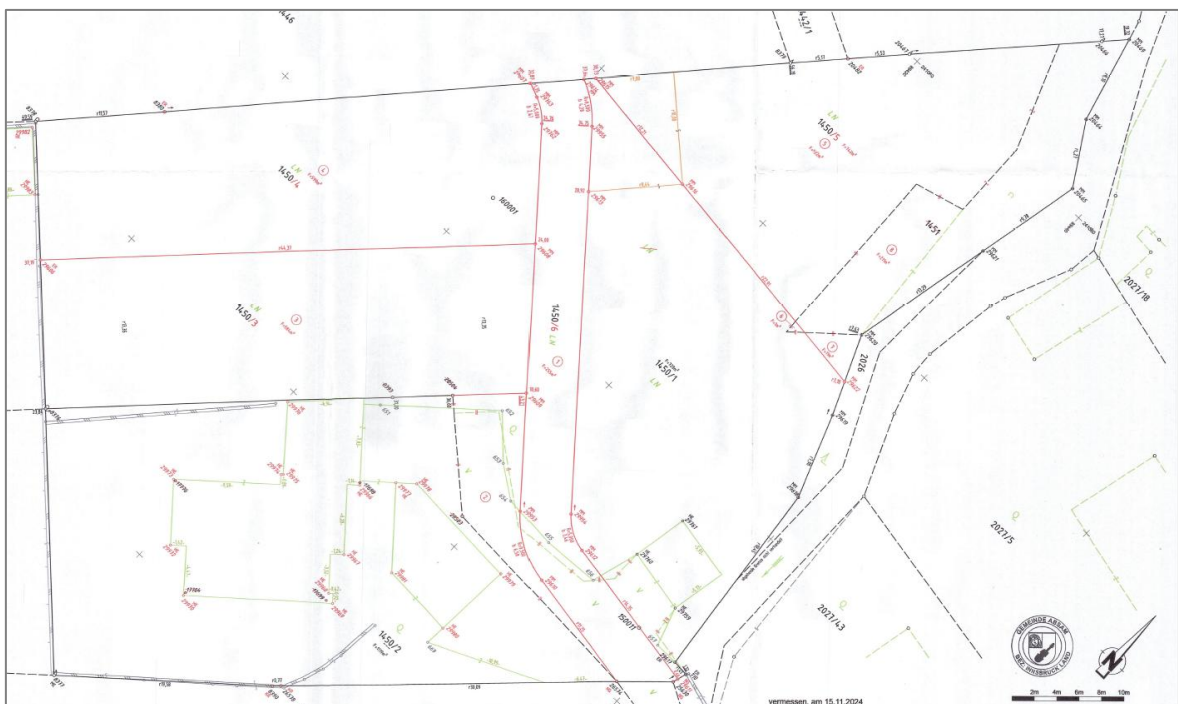


Abb. 1: Teilungsplan GzI 8997, Vermessung Necon ZT KG



Abb. 2: Lage des Planungsgebietes – rot umrandet

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist über die im Südosten bestehende Privatstraße auf Gp 1450/1 sowie die hieran anschließende, im Eigentum der Gemeinde Absam bzw. im öffentlichen Gut befindliche Kaplanstraße auf den Gpn 2025, 2355/1 und 2027/3 gegeben. Die Anlagen der sonstigen Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom sind im Nahbereich bereits vorhanden.



Abb. 3: Lage des Planungsgebietes – symbolhaft rot umrandet (Quelle: Google Earth 2026)

4 Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

Örtliches Raumordnungskonzept:

Gemäß den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes befindet sich der vorliegende Planungsbereich innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches. Für das Planungsgebiet gilt die Entwicklungssignatur W 62, für welche folgende Festlegungen verankert sind:

W	Vorwiegend Wohnnutzung
Zeitzone 2	bauliche Nutzung des Bereichs bei gegebenem Bedarf durch die ortsansässige Bevölkerung möglich
Dichtezone 1	niedrige Dichte, gebietsbezogene BMD höchst 1,8

Flächenwidmungsplan:

Nach einer zeitgleich erfolgenden Änderung des Flächenwidmungsplanes ist das Planungsgebiet als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 mit zeitlicher Befristung gem. § 37a Abs. 1 TROG 2022 (Zähler 8) ausgewiesen.

Nutzungsbeschränkungen:

Gemäß dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung befindet sich der Planungsbereich innerhalb des raumrelevanten Bereiches. Gefahrenzonen sind für den Bereich keine ausgewiesen. Im Osten des Planungsbereiches sind bachbegleitende naturnahe Gehölze in der Biotopkartierung dargestellt. Es liegen keine weiteren Nutzungsbeschränkungen für das Planungsgebiet vor.

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 formierten Gp 1450/1 ist die Errichtung eines Wohnhauses durch einen ortsansässigen Bürger geplant. Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung, die im Einklang mit der umliegenden Bebauung steht, ist die Erlassung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist über die im Südosten bestehende Privatstraße auf Gp 1450/1 sowie die hieran anschließende, im Eigentum

der Gemeinde Absam bzw. im öffentlichen Gut befindliche Kaplanstraße auf den Gpn 2025, 2355/1 und 2027/3 gegeben. Die sonstige infrastrukturelle Versorgung (Wasserleitung, Kanal, etc.) ist Nahbereich bereits vorhanden.

Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist und die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Nahbereich bereits vorhanden 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 im Umfeld gelegenen Bebauungsformen sowie den Geländeverhältnissen im Bereich des Planungsgebietes.

7 Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes

7.1 Verpflichtende Mindestinhalte des Bebauungsplanes

a) Straßenfluchtlinie¹:

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der bestehenden Festlegung einer geplanten örtlichen Straße gem. § 53 Abs. 1 TROG 2022 sowie entlang des konzipierten Wegverlaufs zur Erschließung der gesamten Siedlungsreserve.

b) Baufluchtlinie²:

Die Baufluchtlinie folgt der Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 4,0 m.

c) Bauweise³:

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

d) Mindestbaudichte⁴:

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

e) Bauhöhe⁵:

Die Bauhöhe wird durch den höchsten Punkt der Gebäude (HG H) bei 721,0 m ü. A. sowie einer Höchstzahl von zwei oberirdischen Geschossen (OG H 2) beschränkt.

Als Hinweis wird die Höhe der Fußbodenoberkante auf Höhe des Erdgeschoßes auf Basis der vorliegenden Geländebeziehungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Weitere Inhalte des Bebauungsplanes

a) Höchstbaudichte⁴:

Die Höchstbaudichte (BMD H) wird in Form der maximalen Baumassendichte mit 1,8 fixiert und entspricht damit den generellen Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

b) Höchstzulässige Bauplatzgröße:

Die höchstzulässige Bauplatzgröße (BP H) wird entsprechend des vorliegenden Teilungsplanes mit 740 m² festgelegt.

Innsbruck, am 16.03.2026

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

- 1 Straßenfluchtlinien § 58 TROG 2022
- (1) Die Straßenfluchtlinien grenzen Verkehrsflächen und der Gestaltung des Straßenraumes dienende 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 Verkehrsflächen 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 Klimaanlage 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).
 - (3) 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

abweichend von § 5 Abs. 2 und 3 der Tiroler Bauordnung 2022 die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Vordächern mit einem Mindestabstand von 4,5 Metern zum angrenzenden Gelände hin sowie überfahrbaren unterirdischen baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

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. 27 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 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 der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Dach- bzw. Wandhaut, im rechten Winkel von dieser aus gemessen, an keinem Punkt 30 cm übersteigt, 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

a) der bebauten Fläche mit Ausnahme

1. jener Flächen, die für die der Gartengestaltung dienenden baulichen Anlagen vorgesehen sind, und

2. nicht versiegelter Flächen wie Schotterrasen und Bereiche mit Rasengittersteinen und dergleichen,

und

b) der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme von Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 27 der Tiroler Bauordnung 2022.

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

a) den straßenrechtlichen Vorschriften unterliegende öffentliche Straßen (§ 2 Abs. 3 des Tiroler Straßengesetzes, LGBl. Nr. 13/1989, in der jeweils geltenden Fassung),

b) in einem Zusammenlegungsverfahren als gemeinsame Anlagen errichtete Wege,

c) den güter- und seilwegerechtlichen Vorschriften unterliegende Güterwege,

d) den forstrechtlichen Vorschriften unterliegende Forststraßen und

e) von in einem Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien umfasste Grundflächen.

(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 außer Betracht:
 - a) untergeordnete Bauteile,
 - b) Photovoltaikanlagen im Umfang des § 6 Abs. 3 lit. c der Tiroler Bauordnung 2022,
 - c) Bauteile, die aus arbeitnehmerschutzrechtlichen Gründen zur Wartung von Fängen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen und dergleichen erforderlich sind.
- (7) Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.