GEMEINDE ABSAM
BAUAMT

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

Gemeinde Absam
6067 Absam · Dörferstraße 32

031-2/2026
Bebauungsplan B-726
Gp. 102 und Bpn. .29/1, .29/2, .286
Karl Zanger-Straße 2, 2a

Absam, am 30. September 2026

KUNDMACHUNG

Zahl: D/16250/2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Absam hat in seiner Sitzung vom **17.09.2026** zu **Tagesordnungspunkt 2.2)** gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetztes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 44 idgF., beschlossen, den von der PlanAlp ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom **08.09.2026**, mit Planzeichnung **B-726 Absam**, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die 4-wöchige Auflage erfolgt

vom 13.10.2026 bis einschließlich 13.11.2026

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

GEMEINDE ABSAM AMTSSIGNATUR

Dieses Dokument wurde von Manfred Schafferer elektronisch gefertigt und amtssigniert.
Informationen unter www.absam.at/amtssignatur
Signatur aufgebracht am 08.10.2026

Amtstafel und Homepage:
Angeschlagen am: **13.10.2026**
Abgenommen am: **13.11.2026**

Gemeinde Absam

Gemeindenummer: 70301

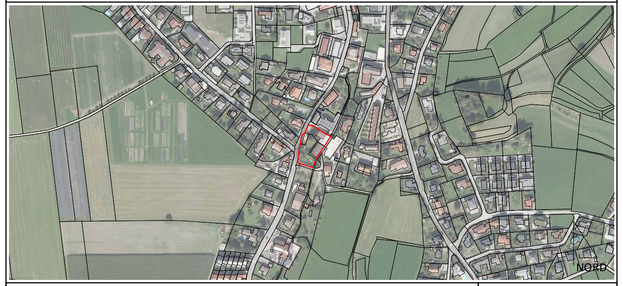
Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes

Planbezeichnung: **B-726** Absam

Planerstellungsdatum: 08.09.2026

PLANUNGSBEREICH: Karl Zanger-Straße 2, 2a

Betroffene Grundstücke: Bpn .29/1, .29/2, .286, Gp 102



KATASTRALGEMEINDE: 81001, Absam

PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV

DATENSTAND: 04/2026

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab: 1:5.000

0 20 40 80 120 160 m

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: b726_abs26011_v1.mxd

GDSS-Dateiname:

Bearbeitung: NC

www.ris.bka.gv.at

BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSREGELN

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

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

BW b TBO § 60(4) Besondere Bauweise
Abstand lt. TBO § 6 Abs. 1 Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise gilt, gelten die Mindestgrenzabstände gem. § 6 Abs. 1 TBO 2022.

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher nur teilräumlich gültiger Bauhöhenfestlegungen

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

FLUCHTLINIEN

§ 58(1) Straßenfluchtlinie

§ 59(1) Baufluchtlinie

PLANUNGSBEREICHE

Abgrenzung Planungsbereich

Abgrenzung verschiedener Geltungsbereiche für Bebauungsregeln innerhalb des Planungsbereiches

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

613,0 m ü.A. Höheninformationspunkt

Neue Grundgrenzen

KENNTLICHMACHUNGEN

WIDMUNGSKATEGORIE

M § 40(2) Allgemeines Mischgebiet

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

VO Gemeindestraße, öffentliche Interessentenstraße, öffentliche Privatstraße

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

Umspann-, Trafostation

TIGAS GAS Gasleitung

Grenze des Raumrelevanten Bereiches

GF Fließendes Gewässer

ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN

SITUIERUNG DER GEBÄUDE

§ 60(4) Gebäudesituierung - Höchstausmaß

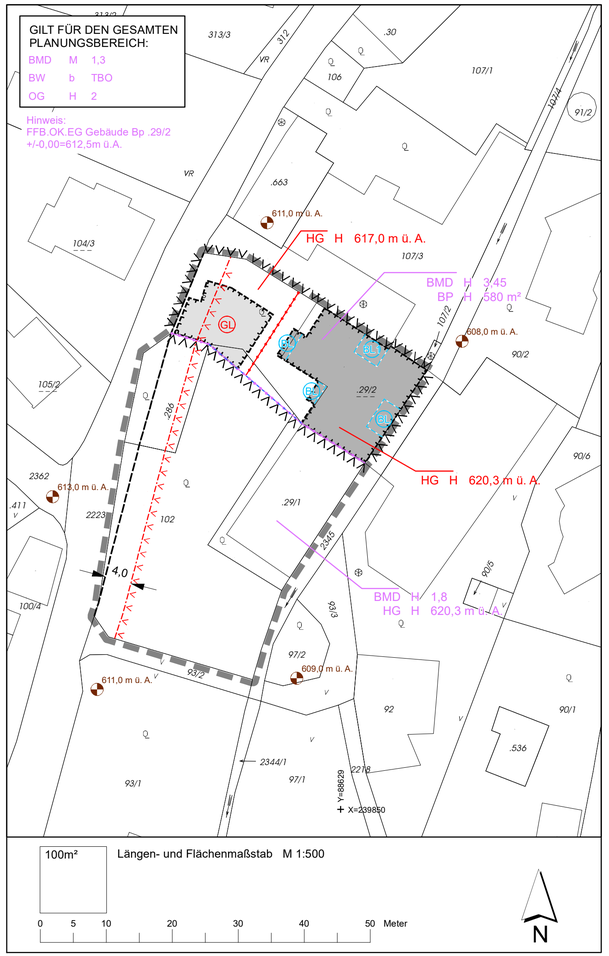
§ 60(4) Gebäudesituierung - Teilbereich, in dem ausschließlich bestimmte Gebäudebestandteile zulässig sind
BL ... Balkone / Loggien / Terrassen
BL1 ... Balkone / Loggien / Terrassen (gilt oberhalb von 614,0 m ü. A.)

GL § 60(4) Gebäudesituierung - ausschließlich funktional einem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude mit einem besonderen Verwendungszweck zulässig - Höchstausmaß
GL ... Garage / Lager

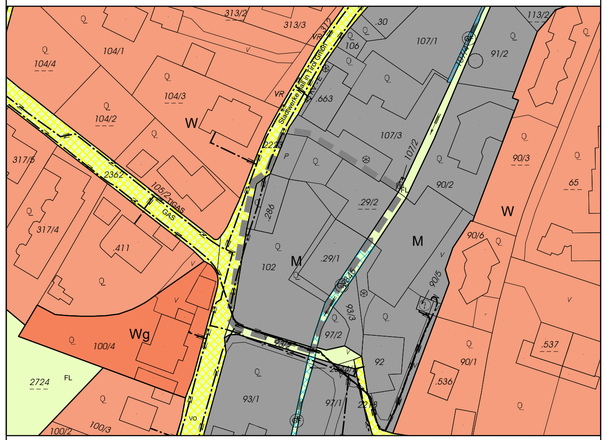
PLANUNGSBEREICHE

V V V V V V Abgrenzung Planungsbereich

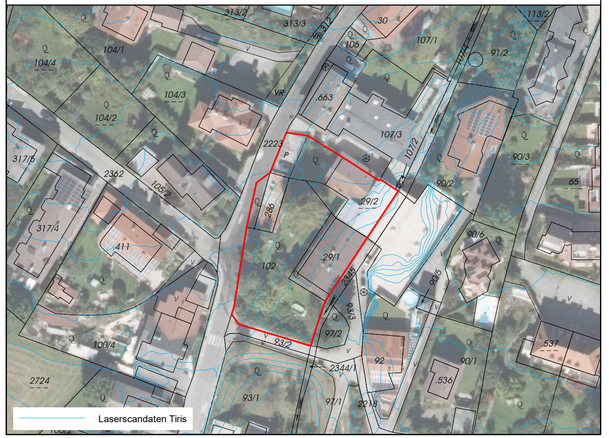
Planzeichen: Nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und der Planzeichenverordnung 2025 in der Fassung lt. der Verordnung LGBl. Nr. 29/2025



Kenntlichmachungen und Planungsbereich M 1:1.000



Orthofoto (Tiris) M 1:1.000



PLANALP
Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLANALP Ziviltechniker GmbH
Architektur und Geographie
DI Mag. Michael Bachlechner
Mag. Klaus Spielmann, MSc. (GIS)
A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel.+43/(0)512/57573780
office@planalp.at

GEMEINDE ABSAM

BEBAUUNGSPLAN UND ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN B-726 ABSAM

(Bpn .29/1, .29/2, .286, Gp 102)

GEMÄSS § 56 ABS. 1 UND 2 TROG 2022

ERLÄUTERUNGEN

1 Planungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes B-726 befindet sich im Siedlungsbereich östlich der Karl Zanger-Straße und umfasst die Bpn .29/1, .29/2, .286 und die Gp 102.

2 Verwendete Unterlagen

- Digitale Katastralmappe, Stand 04/2026
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Absam
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Absam

- Einreichplan Wohnhaus Peteritsch mit Übersichtsplan (M 1:250), Grundrissen, Ansichten und Schnitten (M 1:100), inkl. Nutzflächen- und Baumassenberechnungen, Stand:12.08.2026; Planverfasser: Architekt DI Christian Knapp, 6069 Gnadenwald
- Lageplan Gzl 16939/26 vom 12.08.2026; Planverfasser: Vermessung Ebenbichler ZT GmbH, 6060 Hall i.T.
- Auskünfte der Gemeinde
- Fachdaten tirisMaps
- Eigene Erhebungen

3 Topografie, bestehende Bebauung, Erschließung und Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Karl Zanger-Straße im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Absam. Das Planungsgebiet ist derzeit bereits durch mehrere, teils an die jeweiligen Grundgrenzen reichende Gebäude bebaut. Im Bereich der Bp .29/2 besteht ein Gebäude, welches nach Osten hin mit einer Tischlerei und nach Süden hin mit einem Wohnhaus zusammengebaut ist. Im Umfeld schließen ebenfalls Wohngebäude in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern an. Im Westen wird das gegenständliche Planungsgebiet durch die Karl Zanger-Straße und im Osten durch den Amtsbach begrenzt.

Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot umrandet

Es liegt ein Teilungsplan vor, der die Abtrennung einer Teilfläche der südlich angrenzenden Gp 102 im Ausmaß von rd. 25 m² zur Vereinigung mit der nördlich angrenzenden Bp .29/2 vorsieht. Demnach soll die Bp .29/2 künftig eine Größe von rd. 570 m² aufweisen.

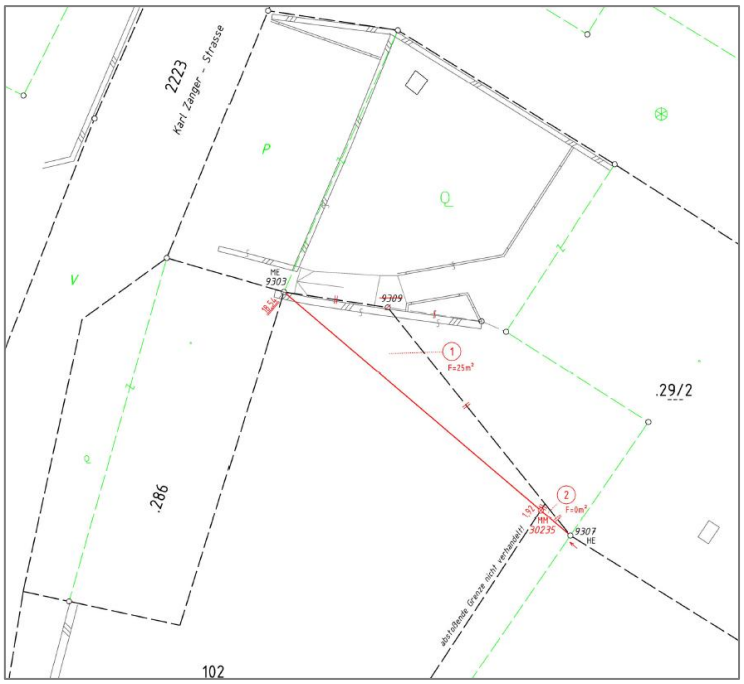


Abb. 2: Lageplan GzI 16939/26, Vermessung Ebenbichler ZT GmbH

Die Verkehrserschließung erfolgt über die an der Westseite verlaufende Karl Zanger-Straße auf Gp 2223 (ebenfalls auf Randflächen der Bp .286 und der Gp 102). Die Anlagen der sonstigen Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom sind im Bestand bereits vorhanden.

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

4 Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

Örtliches Raumordnungskonzept:

Gemäß den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches. Es gilt die Entwicklungssignatur M 03, für welche folgende Festlegungen verankert sind:

M	Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
Zeitzone 1	bauliche Nutzung des Bereichs bereits gegeben bzw. unmittelbar möglich
Dichtezone 1	niedrige Dichte, gebietsbezogene BMD höchst 1,8

Flächenwidmungsplan:

Der gesamte Planungsbereich ist als allgemeines Mischgebiet gem. § 40 Abs. 2 TROG 2022 ausgewiesen.

Nutzungsbeschränkungen:

Gemäß dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des raumrelevanten Bereiches. Gefahrenzonen sind für den Bereich keine ausgewiesen. Randlich berührt ein Mittelspannungserdkabel der Stadtwerke Hall in Tirol GmbH das Planungsgebiet. 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 Bp .29/2 ist der Abriss und die Wiedererrichtung eines Wohnhauses geplant. Die Bestandsbebauung unterschreitet im Norden, Osten und Süden die Mindestgrenzabstände gem. § 6 Abs. 1 TBO 2022. Der Neubau soll an gleicher Stelle wie das abgebrochene Gebäude errichtet werden, die Firsthöhe soll unverändert bleiben. Im Westen wird die Baumasse leicht verringert. An der Südseite soll das Gebäude westseitig höher als der Bestand errichtet werden. Die Gemeinde möchte die Umsetzung des abgestimmten Projektentwurfes ermöglichen und dazu einen Bebauungsplan mit besonderer Bauweise erlassen. Es liegen der

Gemeinde Zustimmungserklärungen der betroffenen Nachbarn vor. Für die gegenständliche Bp .29/2 soll weiter ein Ergänzender Bebauungsplan erlassen werden. Für den übrigen Planungsbereich soll der Ergänzende Bebauungsplan bei Vorliegen eines konkreten Projektes erlassen werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die an der Westseite verlaufende Karl Zanger-Straße auf Gp 2223 (ebenfalls auf Randflächen der Bp .286 und der Gp 102) gegeben. Die Anlagen der sonstigen Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom sind im Bestand bereits vorhanden.

Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung bereits gegeben ist und die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Bestand bereits vorhanden sind, sind die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes gegeben.

6 Zielsetzungen der Bebauungsbestimmungen

Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, den im Umfeld gelegenen Bebauungsformen, der Bestandsbebauung im Bereich des Planungsgebietes sowie dem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben.

7 Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes

7.1 Verpflichtende Mindestinhalte des Bebauungsplanes

a) Straßenfluchtlinie[1]:

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der gemeinsamen Grundgrenze der Bp .29/2 mit der öffentlichen Verkehrsfläche auf Gp 2223 (Karl Zanger-Straße). Im Bereich der Gp 102 und der Bp .286 folgt sie dem tatsächlichen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Grundstücke.

b) Baufluchtlinie[2]:

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

c) Bauweise[3]:

Es wird die besondere Bauweise gem. § 60 Abs. 4 TROG 2022 festgelegt. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise gilt, sind jedenfalls die Mindestgrenzabstände gem. § 6 Abs. 1 TBO 2022 einzuhalten.

d) Mindestbaudichte[4]:

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

e) Bauhöhe[5]:

Die Bauhöhe wird durch Verankerung des höchsten Punktes der Gebäude (HG H) sowie einer Höchstzahl von zwei oberirdischen Geschoßen (OG H 2) beschränkt. Der höchste Punkt der Gebäude in Metern über der Adria wird differenziert verankert.

Als Hinweis wird die Höhe der Fußbodenoberkante auf Höhe des Erdgeschoßes des auf der Bp .29/2 geplanten Gebäudes in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Weitere Inhalte des Bebauungsplanes

a) Höchstbaudichte[4]:

Die Höchstbaudichte (BMD H) wird in Form der maximalen Baumassendichte fixiert. Hierbei wird für die Bp .29/2 die Baumassendichte mit 3,45 und für den übrigen Planungsbereich generell mit 1,8 (lt. Örtlichem Raumordnungskonzept) verankert. Damit wird die gem. den generellen Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgegebene Höchstbaudichte von 1,8 im Bereich der Bp .29/2 überschritten, was im Hinblick auf die im gegenständlichen Siedlungsbereich gegebene örtliche Situation, die Kubatur des Bestandsgebäudes, die mit dem Neubau verringert werden soll, und die geplante Schaffung von Wohnraum aus ortsplanerischer Sicht als vertretbar erachtet wird.

b) Höchstzulässige Bauplatzgröße:

Die höchstzulässige Bauplatzgröße (BP H) wird entsprechend der vorliegenden Bauplatzgröße für die Bp .29/2 mit 580 m² festgelegt. Für den nicht vom Ergänzenden Bebauungsplan umfassten Teil des Planungsgebietes wird keine Bauplatzhöchstgröße verankert.

8 Bebauungsbestimmungen des Ergänzenden Bebauungsplanes

Im ergänzenden Bebauungsplan, welcher für die Bp .29/2 erlassen wird, ist die Situierung der Haupt- und Nebengebäude in Form der maximal zulässigen Ausmaße festgelegt. Es werden zudem Teilbereiche festgelegt, innerhalb derer nur bestimmte

Gebäudebestandteile zulässig sind (Balkone / Loggien / Terrassen bzw. Balkone / Loggien / Terrassen (gilt oberhalb von 614,0 m ü. A.)).

Innsbruck, am 08.09.2026

Projekt: ABS26011
Bearbeiterin: NC
J:\Raum\Abs\2026\26011\erl_b726_abs26011_v1.docx

Für die Erläuterungen zum Bebauungsplan relevante Paragrafen 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 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).

(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) Dachkapfer, 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.