

Tiroler Bauordnung 2018

Novelle 2019

LGBl. Nr. 109/2019

Tiroler Bauordnung 2018 Novelle 2019



Regelungsbedarf:

- *Regierungsbeschluss vom 09.01.2019 – „Maßnahmenpaket zur Reduktion der Wohnkosten in Tirol“*
- Umsetzung der Ergebnisse der Arbeitsgruppe „**Wohnen/Raumordnung**“
- Weichenstellungen zur Umsetzung der **Gebäuderichtlinie** (EBPD)
(Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABl. 2010 Nr. L 156, S. 75)
- Anpassungen/Klarstellung zur **Rechtsprechung** des LVwG und VwGH
- Anpassungen an parallel ausgearbeitete **TROG-Novelle**

Tiroler Bauordnung 2018 Novelle 2019



Inhaltliche Neuerungen:

- Anhebung der Grenze für **Wohnanlagen** → „...mehr als 6 Wohnungen...“
- Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Mindestabstandsbereich und vor Bauflichtlinie zur Aufstellung von **Wärmepumpen** und **Klimaanlagen**
- Pflicht zur Errichtung von **Parkdecks** oder **Tiefgaragen** auch für **Handelsbetriebe** bei gleichzeitiger Einführung einer Höchstzahl
- Regelungen für Gebäude mit **geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung**

Tiroler Bauordnung 2018 Novelle 2019



Verfahrensvereinfachungen:

- für **mobile offene Schwimmbäder**,
- Carports,
- Container zum Schutz von Sachen,
- Parkplätze,
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen,
- Landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen,
- Geräteschuppen und
- bei der vorübergehenden Benutzung fremder Grundstücke

Tiroler Bauordnung 2018 Novelle 2019



Klarstellungen:

- bei der Berechnung von **Vordächern** im Hinblick auf deren Untergeordnetheit;
- des Begriffs **Abstellmöglichkeiten**;
- **Beziehung von Sachverständigen** zum Schutz vor gravitativen Gefahren
- **Fangmündungen**

§ 1 - Geltungsbereich

- **Bringungsanlagen** für land- **oder** forstwirtschaftliche Zwecke (§ 1 Abs. 3 lit. j)
- Nicht überdachte Düngestätten müssen **nicht mehr ortsüblich** sein (§ 1 Abs. 3 lit. k)



- Ortsübliche Umzäunungen auch für nicht landwirtschaftliche Flächen (§ 1 Abs. 3 lit. k)

§ 1 - Geltungsbereich

Futterraufen (§ 1 Abs. 3 lit. k)



§ 1 - Geltungsbereich

Viehtränken (§ 1 Abs. 3 lit. k)



§ 1 - Geltungsbereich

mobile offene Schwimmbecken mit maximal 10.000 Liter
(§ 1 Abs. 3 lit. n)



§ 1 - Geltungsbereich

mobile offene Schwimmbecken mit maximal 10.000 Liter
(§ 1 Abs. 3 lit. n)



§ 1 - Geltungsbereich

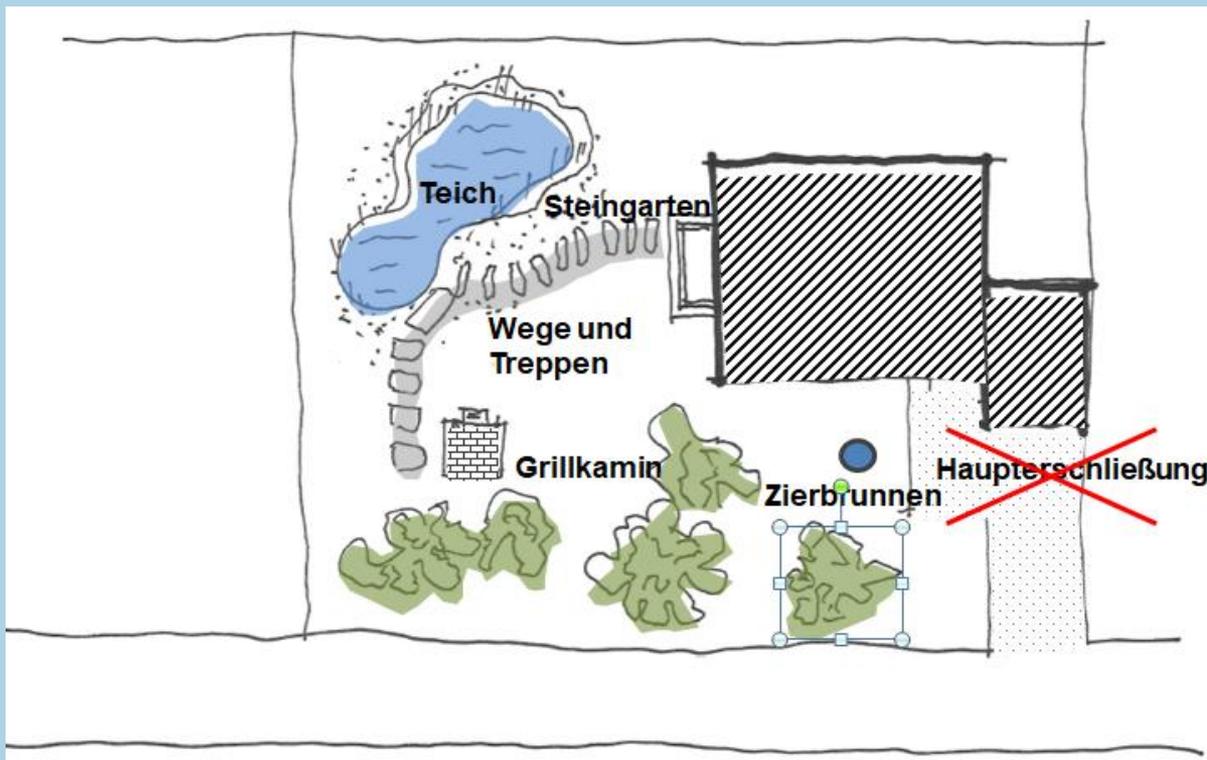
mobile offene Schwimmbecken mit maximal 10.000 Liter
(§ 1 Abs. 3 lit. n)





§ 1 - Geltungsbereich

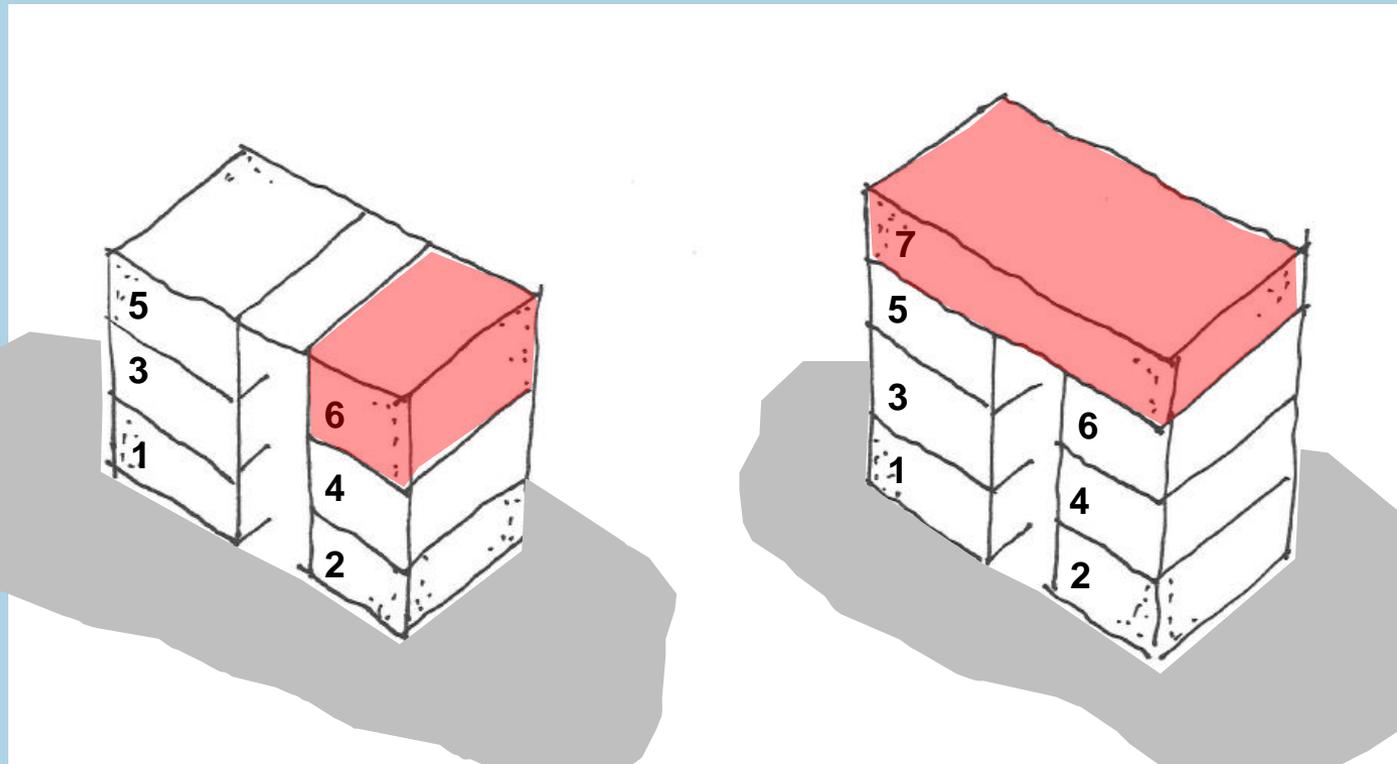
Erschließungswege und -treppen (§ 1 Abs. 3 lit. o)



ACHTUNG → nur Erschließungswege und -treppen die **nicht** der **Haupterschließung** dienen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Wohnanlage (§ 2 Abs. 5)



WOHNANLAGE BISHER

WOHNANLAGE NEU

→ Barrierefreiheit, Behindertenabstellplätze, Abstellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge, Kinderspielplätze, Müllsammlung, Informations- und Kommunikationstechnologie

§ 2 Begriffsbestimmungen

Abstellmöglichkeiten (§ 2 Abs. 15a)

Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sind Flächen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garagen oder Parkdecks **sowie jene Bereiche öffentlicher Garagen, Parkdecks und Parkplätze, die den ständigen Benützern und Besuchern einer bestimmten baulichen Anlage zur ausschließlichen Nutzung vorbehalten sind.**“



PARKEN VERBOTEN!

- Nicht 10 Sekunden
- Nicht 2 Minuten
- Nicht mit Parkscheibe



GAAAR NIICHT!

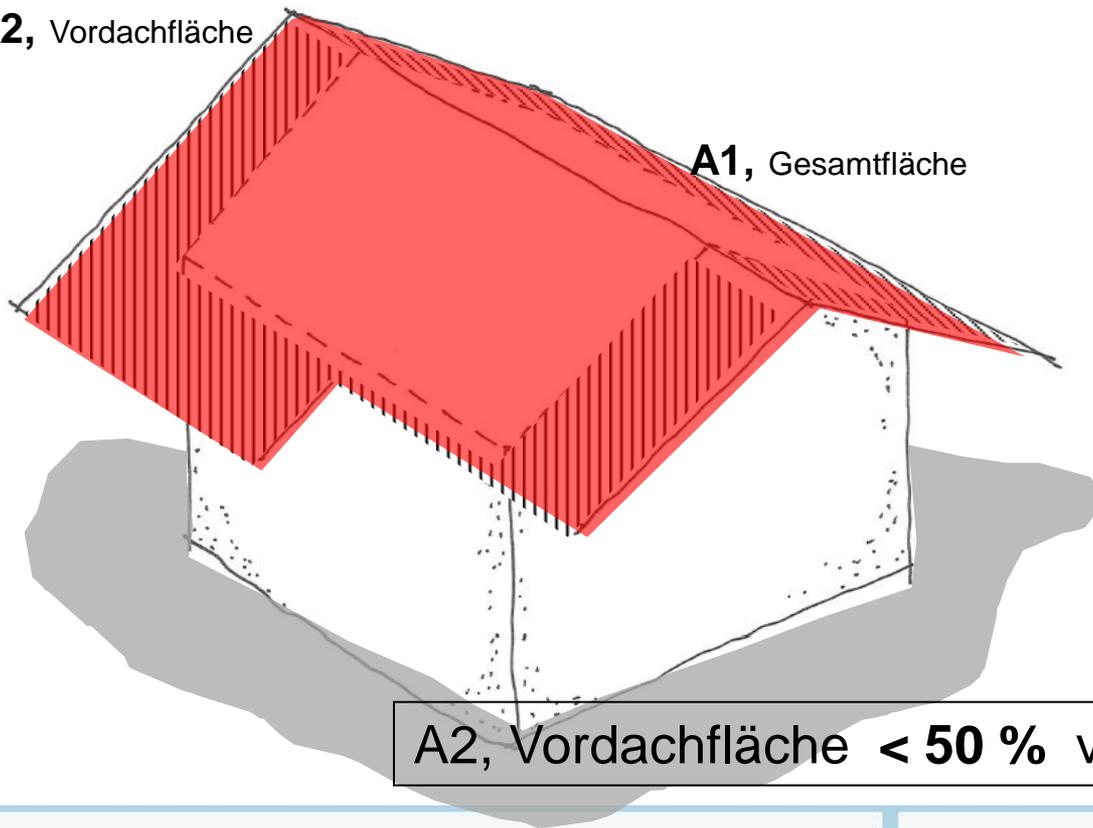
Ich lasse SOFORT abschleppen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Untergeordnete Bauteile - Vordächer (§ 2 Abs. 17 lit. c)

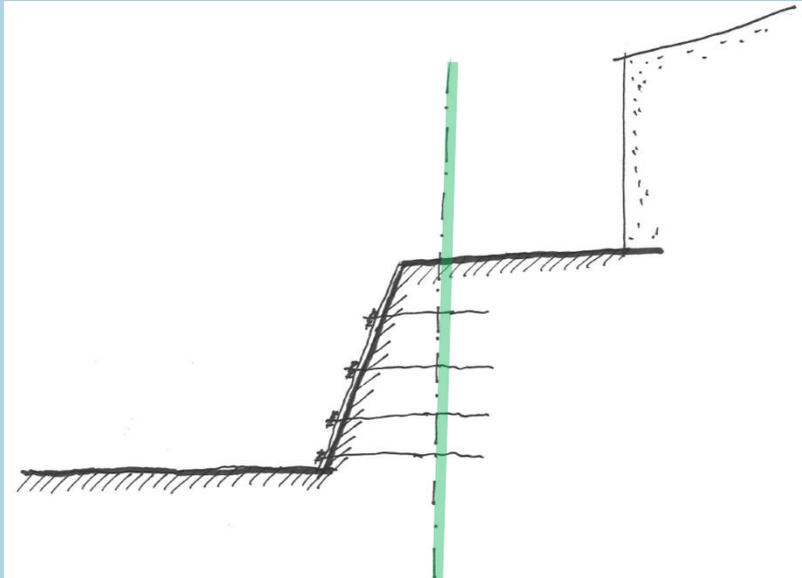
A2, Vordachfläche

A1, Gesamtfläche



§ 4 – Bebauungsbestimmungen

Baugrubensicherung (§ 4 Abs. 4)



Technische Maßnahmen zur Baugrubensicherung

- Überbauen der Grundstücksgrenze auch ohne Bebauungsplan möglich
- Zustimmung des Nachbarn erforderlich!!!

§ 5 – Abstandsbestimmungen

Erweiterung der Ausnahmeregelung für bauliche Anlagen, die vor die Bauflichtlinie ragen bzw. vor dieser errichtet werden dürfen:

- **Oberirdische bauliche Anlagen**, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen (statt Nebengebäude und Nebenanlagen)

- **Schankgärten, Bühnenaufbauten und überdachte Terrassen**



§ 5 – Abstandsbestimmungen

Erweiterung der Ausnahmeregelung für bauliche Anlagen, die vor die Bauflichtlinie ragen bzw. vor dieser errichtet werden dürfen:

- **erforderliche bauliche Anlagen** zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlage



§ 6 – Abstandsbestimmungen

Erweiterung der Ausnahmeregelung für bauliche Anlagen, die in den Mindestabstandsflächen errichtet werden dürfen:



- **Rankhilfen** für Kletterpflanzen mit einem Parallelabstand von höchstens **30 cm** zur Wandhaut (§ 6 Abs. 3 lit. c)



§ 6 – Abstandsbestimmungen

Klarstellung, dass **natürliche Be- und Entlüftungsöffnungen** in den Mindestabstandsflächen im erforderlichen Ausmaß zulässig sind (§ 6 Abs. 4 lit. a)



§ 6 – Abstandsbestimmungen

Erweiterung der Ausnahmeregelung für bauliche Anlagen, die in den Mindestabstandsflächen errichtet werden dürfen:



- erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlage (§ 6 Abs. 4 lit. b)

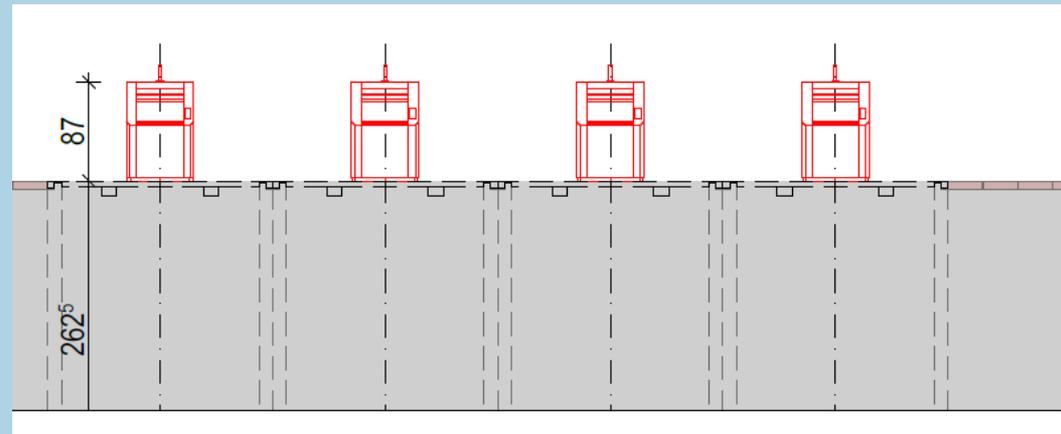
Emissionsregelung zum Schutz der Nachbarn in § 3 Abs. 7 bis 9 der Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlageverordnung.

§ 6 – Abstandsbestimmungen

Erweiterung der Ausnahmeregelung für bauliche Anlagen, die vor die Baugrenzlinie ragen oder vor dieser errichtet werden:



- Unterflursysteme zur Sammlung von Abfällen, die weder gefährliche Abfälle noch Problemstoffe im Sinn des § 2 Abs. 4 Z 3 und 4 des Abfallwirtschaftsgesetz 2002 (§ 6 Abs. 4 lit. b)



§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge



Komplette Neufassung der §§ 8 und 9

aufgrund neuer Legaldefinition von „Abstellmöglichkeiten“ (§ 2 Abs. 15a) erforderlich

SCHAFFEN



NACHWEISEN

§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

HANDELSBETRIEBE nach § 48a TROG 2016

Ausgangslage:

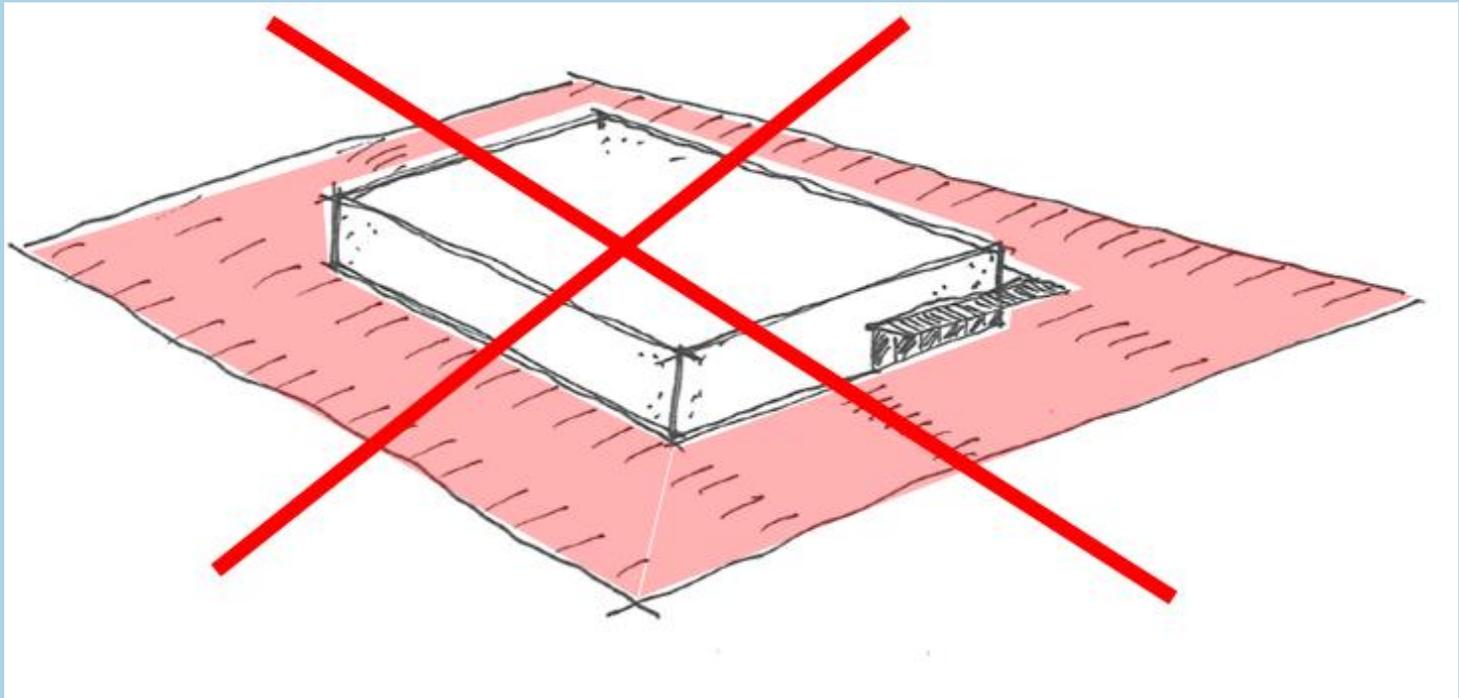
In Tirol ca. 300 gewidmete Sonderfläche „Handelsbetriebe“ mit durchschnittlich 5.200m² Grundfläche

→ **Keine sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens**

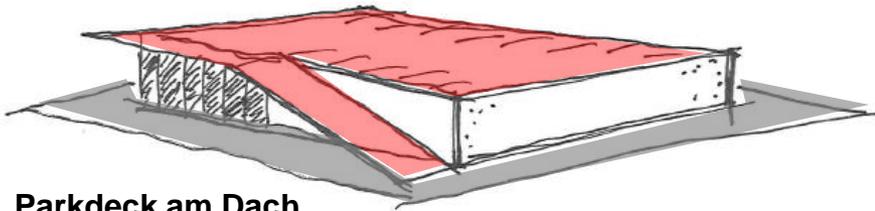


§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

→ Anpassung an die Bestimmungen über „**Einkaufszentren**“ (seit 1.10.2001, LGBl. Nr. 74/2001)

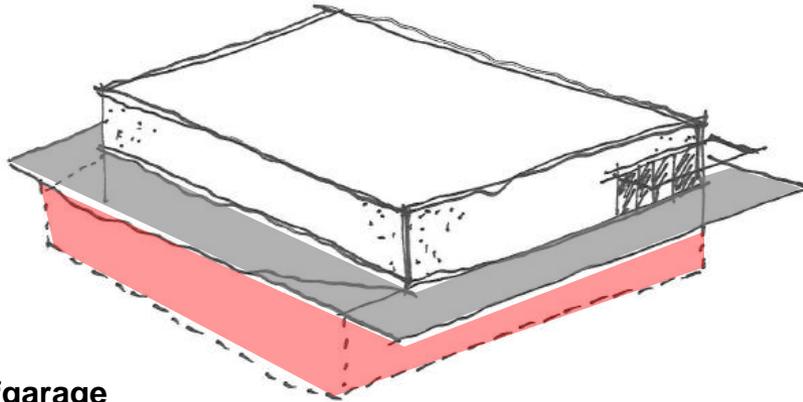


§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

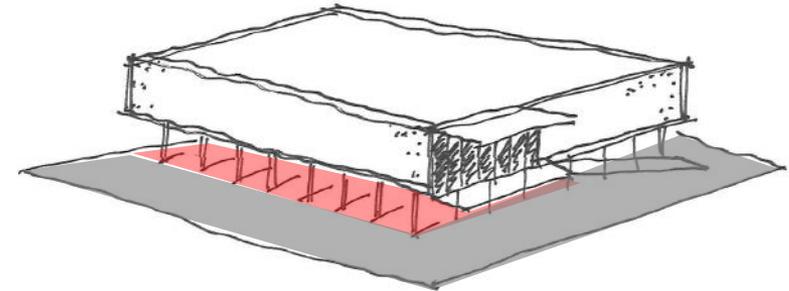


Parkdeck am Dach

NEUBAU ab 01.01.2020
§ 8 Abs. 2



Tiefgarage



Gebäude auf Stützen

§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge



NEUBAU:

- **Verordnungsermächtigung** für die Gemeinde bleibt aufrecht (**Mindestanzahl** nach § 8 Abs. 8)
 - Evaluierung in Tiroler Gemeinden
 - **1 Stellplatz / 30m² Kundenfläche bei Handelsbetrieben**

- **Festlegung einer Höchstzahl** von je angefangener 15 m² rechtmäßig bestehender Kundenfläche eine Abstellmöglichkeit im Gesetz (§ 8 Abs. 7)

§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

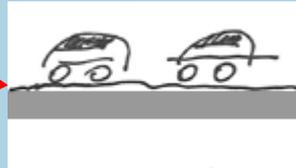
Beispiel:

40 Stellplätze, Höchstzulässige Anzahl (§ 8 Abs. 7)

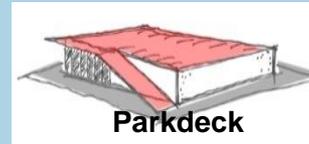


= Anzahl an Stellplätzen je angefangener 15 m² rechtmäßig bestehender Kundenfläche

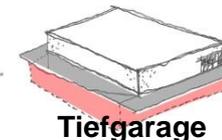
20 Stellplätze mindestens laut StellplatzVO der Gemeinde (Evaluierung)



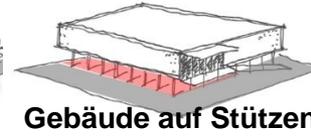
=



Parkdeck

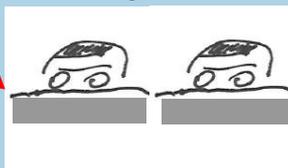


Tiefgarage

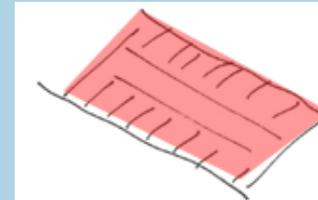


Gebäude auf Stützen

20 Stellplätze Differenz

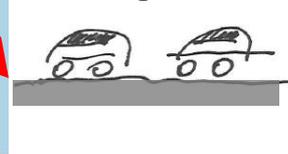


=

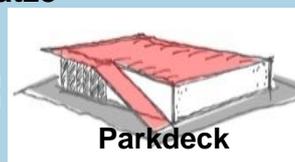


in anderer Form als in Form von Parkdecks oder Tiefgaragen möglich

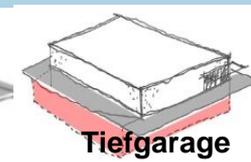
Freiwillige zusätzliche Stellplätze



=



Parkdeck



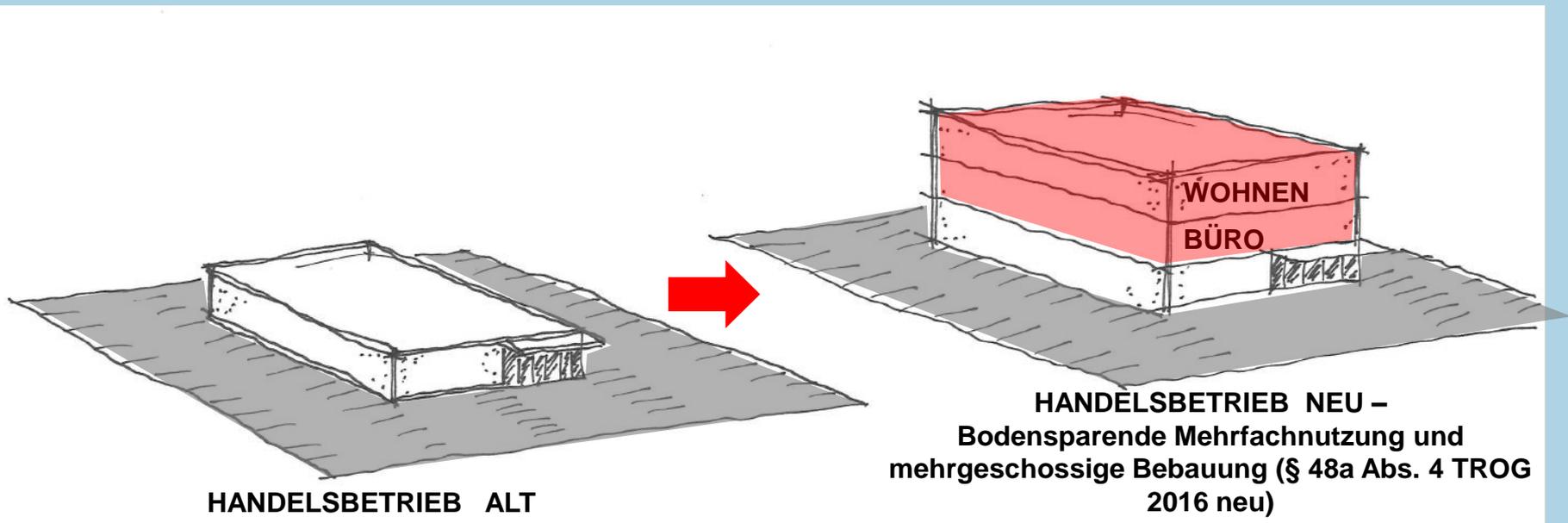
Tiefgarage



Gebäude auf Stützen

§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

Abbruch und Wiederaufbau von Handelsbetrieben (§ 8 Abs. 2)

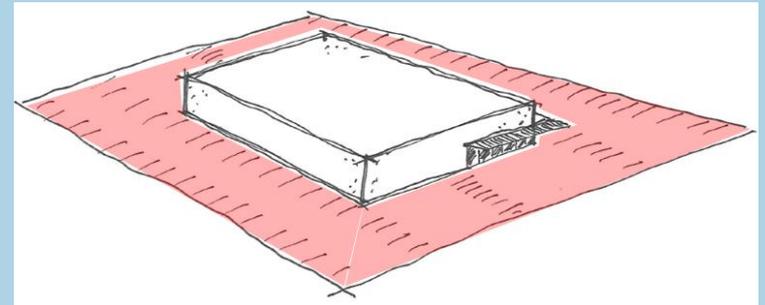
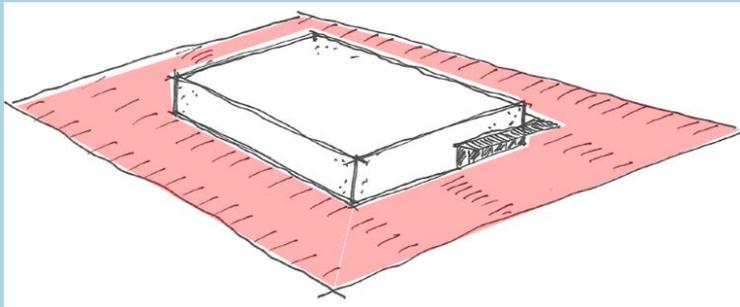


!! Ansonsten gelten die Regelungen des Neubaus!!

§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

Erweiterung im Rahmen des § 114 Abs. 3, 4 und 5 TROG 2016 (§ 8 Abs. 2)

- EKZ → 25%-Regelung, außer Lebensmittel
- Handelsbetriebe bis zur Kundenfläche der Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 des TROG 2016



§ 8 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge



Erweiterung der Verordnungsermächtigung für die Gemeinden

- Unterschiedliche Festlegung für größere funktional zusammenhängende Gebiete nunmehr möglich
- Chaletdörfern nach § 47a TROG können Parkdecks oder Tiefgaragen vorgeschrieben werden

Anpassungserfordernis der bestehenden Stellplatzverordnungen an die neu festgelegte Höchstgrenze bei Handelsbetrieben
binnen **Jahresfrist**

§ 9 – Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung



Erweiterung Verpflichtung auch auf Handelsbetriebe

§ 10 – Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Erweiterung der Verordnungsermächtigung zur Umsetzung der Gebäuderichtlinie (EBPD)

(Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ABl. 2010 Nr. L 156, S. 75)

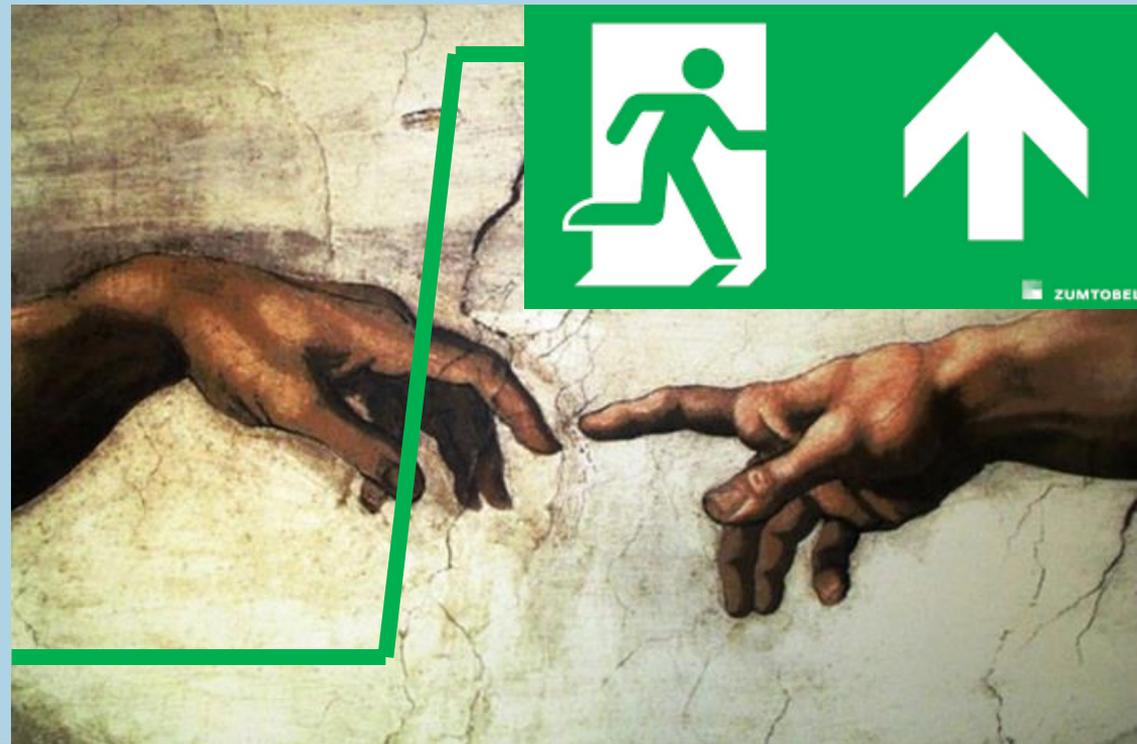
§ 12 – Kinderspielplätze und Nebeneinrichtungen

Entfall der Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zum Wäschetrocknen bei Wohnanlagen (§ 12 Abs. 3)

§ 20 – Technische Bauvorschriften

§ 34 – Baubewilligung

Erleichternde Bestimmungen bei Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung
zum Schutz der Substanz und des Erscheinungsbildes des Bestandes



§ 20 – Technische Bauvorschriften

§ 34 – Baubewilligung

Bei **Um- und Zubauten** oder der **Änderung des Verwendungszweckes** von Gebäuden (§ 20 Abs. 5) darf das ursprüngliche Anforderungs- bzw. Zuverlässigkeitsniveau des Baubestandes nicht verschlechtert werden

- Wenn keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen

Im Bestand durch Vorschreibung anderer oder zusätzlicher **Auflagen** (§ 34 Abs. 10)

- nur insoweit zulässig, als dadurch die Substanz und das Erscheinungsbild des Bestandes nicht wesentlich beeinträchtigt werden



§ 28 – Verfahrensbestimmungen

Erweiterung der Anzeigepflicht für:

- **Mobile offene Schwimmbecken über 10.000 Liter**



§ 28 – Verfahrensbestimmungen



**Weidezelten mit mehr als 40 m²
Grundfläche:**

- Anzeigepflicht nach § 28 Abs. 2 lit. d
- Sonderflächenwidmung nach § 47 TROG 2016 erforderlich



Weidezelten bis 40 m² Grundfläche:

- Weder anzeige- noch bewilligungspflichtig (§ 28 Abs. 3 lit. h)
- Im Freiland nach § 41 TROG 2016 zulässig

§ 28 – Verfahrensbestimmungen

Weideunterstände



Mehr als 40m² Grundfläche:

- *Anzeigepflicht nach § 28 Abs. 2 lit. d*
- *Sonderflächenwidmung nach § 47 TROG 2016 erforderlich*

Bis 40m² Grundfläche:

- *Anzeigepflicht nach § 28 Abs. 2 lit. d*
- *Im Freiland nach § 41 TROG 2016 zulässig*

§ 28 – Verfahrensbestimmungen

Erweiterung der Anzeigepflicht für

Carports bis 15 m² Grundfläche

**Keine Anforderungen an
Standicherheit und
Brandschutz nach OIB-RL**



§ 28 – Verfahrensbestimmungen

Erweiterung der Anzeigepflicht für Containern bis zu einem Volumen von 30 m³, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen



§ 28 – Verfahrensbestimmungen

Erweiterung der Anzeigenpflicht für

- **Parkplätzen** bis zu einer Fläche von insgesamt 200 m²
- **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** mit einer Fläche von mehr als 20 m²



Voraussetzung:

- **Wand oder Dachfläche integriert**
- **Parallelabstand zur Dach- oder Wandfläche maximal 30cm**

§ 28 – Verfahrensbestimmungen

- **Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** mit einer Fläche bis **20 m²**

wie bisher weder anzeige-
noch bewilligungspflichtig



Voraussetzung:

- **Wand oder Dachfläche integriert**
- **Parallelabstand zur Dach- oder Wandfläche maximal 30cm**

§ 28 – Verfahrensbestimmungen

- **Geräteschuppen, Holzschuppen** und dergleichen bis 15m² Grundfläche

→ **weder** anzeige- noch bewilligungspflichtig

Voraussetzung wie bisher:

→ **Von 3 Seiten zugänglich**



§ 32 – Verfahrensbestimmungen



Verpflichtung zur **Einholung von Gutachten** durch Sachverständige zur Beurteilung von Naturgefahren **hat** zu entfallen, wenn

- im bezughabenden **Raumordnungsverfahren festgestellt** wurde, dass eine **gesonderte Beurteilung** aufgrund der Geringfügigkeit **entfallen** kann,
- in **Gefahrenzonenplänen** das betreffende Grundstück derart beurteilt wurde, dass die **Einhaltung allgemeiner Vorschriften** zur Gewährleistung der Sicherheit **reicht** (§ 25 Abs. 4)

Neuerliche Einholung hat jedenfalls zu erfolgen, wenn

- eine **Änderung** der Gefahrensituation eingetreten ist
- ein konkrete Schadenereignis eingetreten ist
- aufgrund gutachterlicher Feststellung erforderlich

§ 43 – Vorübergehende Benützung fremder Grundstücke



Erleichterungen der Benützung des Luftraumes mittels Kränen und der damit verbundenen Sicherungsmaßnahmen im unbedingt erforderlichen Ausmaß

- DULDUNGSPFLICHT des Nachbarn wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs
- Kein Verfahren notwendig!

~~Alternativenprüfung mit Kostenvergleich und Interessenabwägung~~

§ 43 – Werbeeinrichtungen

Erweiterung der Abweisungsgründe, wenn

- sie im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan
- zum Bebauungsplan oder
- zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31b Abs. 2 TROG 2016



Art. II – Inkrafttreten



1. Jänner 2020

Bestimmungen zu den **Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung** sind bereits seit **1. September 2019** in Kraft.

- **Umsetzung der OIB-RL**
 - Einarbeitung der **OIB-RL**, Ausgabe April 2019, vor dem Hintergrund des Beschlusses der LReg vom 9.1.2019 und im Verhältnis „**Harmonisierung**“ und „**leistbarem Wohnen**“

- Umsetzung der Erleichterungen für **Schutzhütten** bei Aufrechterhaltung des „Schutzniveaus“

- Umsetzung EU-Legislativpaket „**Saubere Energie für alle Europäer**“
 - **Richtlinie 2018/842/EU zur Treibhausgasreduktion 2021-2030**
 - Reduktion der Treibhausgasemissionen bis 2030 um 40% gegenüber Vergleichsjahr 1990
 - **GebäudeRL 2010/31/EU in der Fassung 2018/844/EU:**
 - Erstellung einer Langzeitrenovierungsstrategie – LTRS zur Reduktion der Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80-95% gegenüber 1990
 - Forcierung der Elektromobilität
 - **ErneuerbarenRL 2018/2001/EU:**
 - Anteil erneuerbarer Energien von mindestens 32% bis 2030
 - **EnergieeffizienzRL 2012/27/EU in der Fassung 2018/2002/EU:**
 - Erreichung der Energieeffizienzziele von mindestens 32,5% bis 2030

- Schlagwort „Ausstieg aus fossilen Brennstoffen“

- Neuformulierung des Begriffs „**Größere Renovierung**“, wenn Gesamtkosten der Renovierung mehr als 25% des Gebäudewertes betragen
 - Erhöhung der Teilsanierungen
 - Erhöhung der Anforderungen für das gesamte Gebäude

- **Vereinfachung/Neuformulierung der Bestimmungen über die Erfordernisse der Gesamtenergieeffizienz:**
 - bei bewilligungspflichtigen Neubauten von Gebäuden
→ *Erfüllung der Anforderungen OIB-RL 6 für Neubau*
 - bei größeren Renovierungen von Gebäuden
→ *Gesamtes Gebäude muss Anforderungen für größere Renovierung nach OIB erfüllen*
 - bei bewilligungspflichtigen Zubauten, sofern dadurch konditionierte Räume neu geschaffen werden und dies
→ *Zubau muss Anforderungen für größere Renovierung nach OIB erfüllen*
 - bei bewilligungspflichtigen Umbauten und sonstigen Änderungen von Gebäuden, sofern diese Gebäudekomponenten umfassen, die Teil der Gebäudehülle sind und sich wesentlich auf die Gesamtenergieeffizienz auswirken
→ *Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile nach OIB erfüllen*

- Vereinfachung und Angleichung der Bestimmungen über die Erstellung von **Energieausweisen** (wenn konditionierte Räume geschaffen werden):
 - bei bewilligungspflichtigen Neubauten von Gebäuden;
 - bei größeren Renovierungen von Gebäuden;
 - *bewilligungspflichtigen Zu- und Umbauten, sofern dadurch konditionierte Räume neu geschaffen werden*

- Ausweitung und Stärkung des Instruments der „**Alternativenprüfung**“
 - technische, ökologische und wirtschaftliche Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Systemen