



LAND  
TIROL

# **Herzlich Willkommen zum Seminar GELEBTE BAU:KULTUR & RAUMPLANUNG**

Raumordnung und Raumplanung – gestalterische Möglichkeiten der Instrumente des Tiroler Raumordnungsgesetzes mit Schwerpunkt Bebauungsplanung

# Ablauf

- **09.00** Begrüßung durch DI Robert Ortner
- **09.15 bis 12.30** Seminarteil 1 mit Mag.<sup>a</sup> Antoaneta-Toma Petkov und DI Martin Joas
- **10.30** Pause ca. 15 min
- **12.30** Mittagspause
- **13.30 bis 15.30** Seminarteil 2



LAND  
TIROL

# GELEBTE BAU:KULTUR & RAUMPLANUNG





LAND  
TIROL

# Örtliche Raumordnung

## Auszug aus den Zielen der örtlichen Raumordnung §27 (2) TROG 2022

- die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, [...]
- die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten verdichteter Bauformen einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen,
- die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen
- die Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne

# Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung



LAND  
TIROL

## Örtliches Raumordnungskonzept (ÖRK):

- Festlegung zukünftiger Entwicklungen
- Bebauungsregeln

## Flächenwidmungsplan (Fläwi):

- Vorgabe zur konkreten Flächennutzung

## Bebauungsplan (BBP + erg. BBP):

- Form und Größe der Bebauung

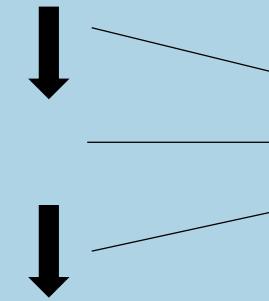
## Örtliche Bauvorschriften

- Schutz des Orts- und Straßenbildes

## Baulandumlegung

- Verbesserung der Parzellenstruktur

## Aktive Bodenpolitik durch den Tiroler Bodenfonds



hierarchischer Aufbau!

# Örtliches Raumordnungskonzept

## Auszug aus der Bestandsaufnahme § 28 TROG 2022

Die Gemeinde hat die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen zu erheben und in einer Bestandsaufnahme festzuhalten. Dabei sind der Gemeinde zur Verfügung stehende aktuelle Erhebungen aus anderen Bereichen so weit wie möglich heranzuziehen. Die Bestandsaufnahme ist regelmäßig auf den aktuellen Stand zu bringen

dazu zählen u.a.:

- [...] denkmalgeschützte Objekte [...]
- die Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern sowie erhaltenswerten Gebäudegruppen samt ihrem Umfeld





LAND  
TIROL

# Möglichkeiten auf der Ebene des örtlichen Raumordnungskonzeptes

## Festlegung zukünftiger Entwicklungen

- Festlegung von Gebieten, für die Bebauungspläne erlassen werden müssen – zwingender Inhalt § 31b Abs. 1 TROG 2022
- Bebauungsregeln für Bereiche ohne Bebauungsplanpflicht – möglicher Inhalt § 31b Abs. 2 TROG 2022
- Festlegung von Gebieten, für die Baulandumlegungen durchgeführt werden müssen – zwingender Inhalt § 31 Abs. 1 lit. k TROG 2022

# Örtliches Raumordnungskonzept

Darstellung im Örtlichen Raumordnungskonzept am Beispiel Erhaltungszonen, EZ-Zone



## Martinsplatz:

Der Martinsplatz ist im Konzept als unbebaute Fläche innerhalb des Baulandes und als Erhaltungszone E 03 ausgewiesen.

Um das einzigartige Erscheinungsbild des Martinsplatzes zu wahren, sind diese unbauten Flächen von einer Bebauung frei zu halten.

# Örtliches Raumordnungskonzept

Darstellung im Örtlichen Raumordnungskonzept am Beispiel Kenntlichmachung Sichtzone, SI-Zone

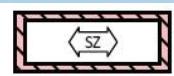




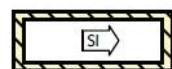
LAND  
TIROL

# Örtliches Raumordnungskonzept

Darstellung im Örtlichen Raumordnungskonzept am Beispiel Stadt- und Ortsbildschutzgesetz, SOG



Schutzzone (§ 10 SOG 2021)



Sichtzone (§ 12 SOG 2021)





LAND  
TIROL

# Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021

- dient dem Schutz von baukulturell bedeutenden Gebäuden und Gebäudegruppen sowie Stadtteile, Ortsteile und Ortsräume
- Erhaltung des wertvollen Kulturerbes auch für zukünftige Generationen
- architektonisch qualitätsvolle Gestaltung der Stadt- und Ortsbilder
- Schutz von Stadt- und Ortsteile sowie Ortsräume bzw. bestehende Gebäudegruppen, die für das gesamte Erscheinungsbild von charakteristischer Bedeutung sind



LAND  
TIROL

# Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021

- **Charakteristische Gebäude = Gebäude, die aufgrund ihrer architektonischen Elemente für das Stadt- oder Ortsbild von besonderer Bedeutung sind:**
- absolutes Abbruchverbot im SOG 2021 geregelt (§ 4)
- Ergänzung und Anpassung der Regelungen betreffend bewilligungspflichtiger Vorhaben bei charakteristischen Gebäuden (§ 5):
  - Anbringung von Parabolantennen, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Anlagen zur Kühlung und Wärmegewinnung
  - Errichtung und wesentliche Änderung von Ladestationen für Elektrofahrzeugen
  - Instandsetzung, Änderung und Erneuerung von Fassaden, Fassadenanstrichen und Dacheindeckungen



LAND  
TIROL

Vorher



Nachher



Zur Erhaltung des besonderen Erscheinungsbildes wurde das charakteristische Gebäude in Kirchbichl saniert.



LAND  
TIROL

# Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021

## Geschützte Zonen:

- Gemeinden können Stadtteile, Ortsteile, Ortsräume und Gebäudegruppen, die wegen ihres charakteristischen Erscheinungsbildes als Gesamtensemble erhaltenswert sind, als Schutzzonen definieren
- neuer Oberbegriff für Schutzzonen (§ 10), Ensembleschutzzonen (§ 11) sowie Sichtzonen (§ 12)
- Ergänzung der möglichen Bereiche für Schutzzonen um Ortsräume (§ 10)
- es gelten bestimmte Vorgaben für die Gestaltung von Sanierungen, Um- und Ausbauten sowie Neubauten



# Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021

## Ensembleschutzzonen:

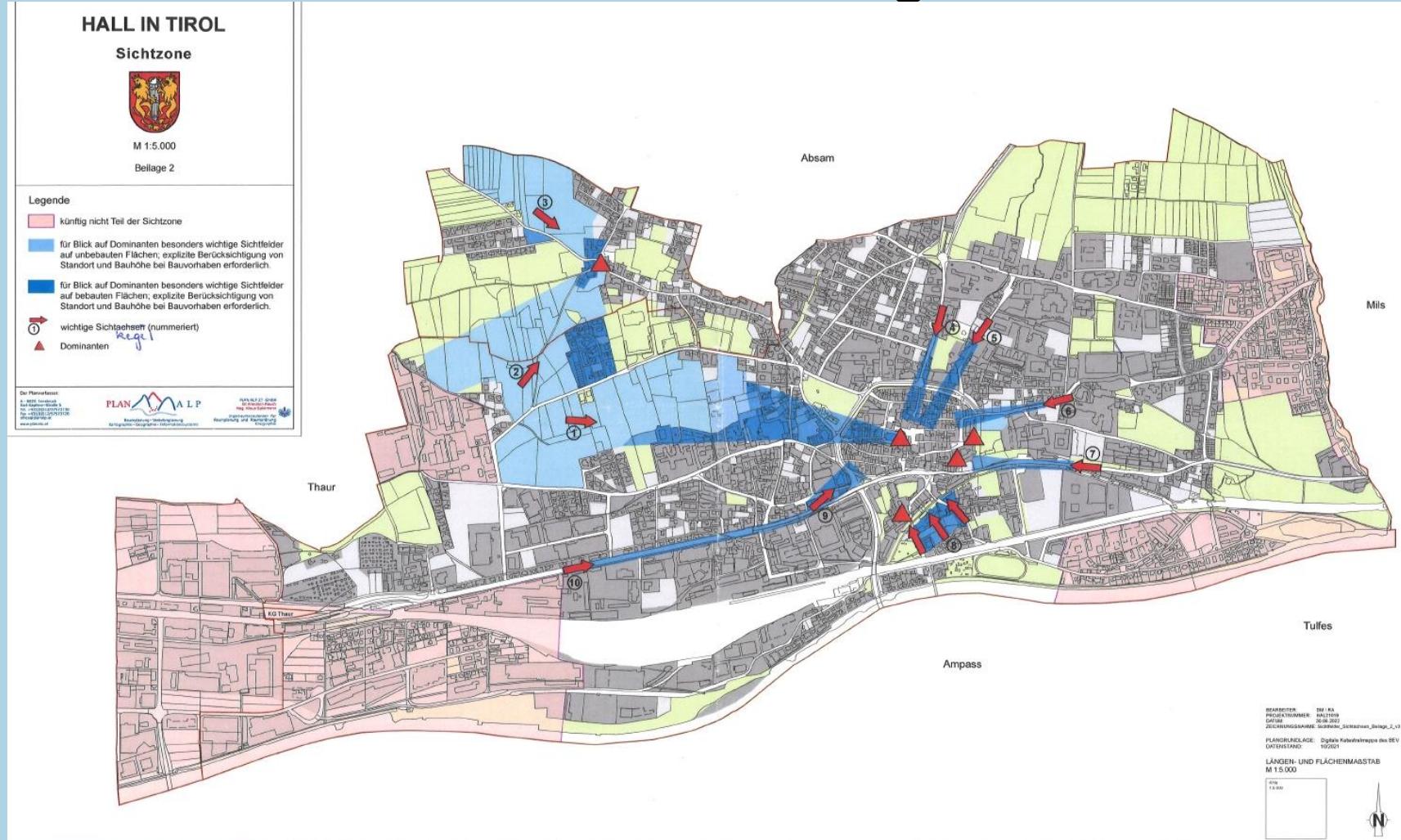
- kleinteilige Gepräge, die durch das Zusammenwirken einzelner Bauten aufgrund
  - historischen Zeugniswerts
  - Identifikationswerts
  - Gestaltungswerts
  - raumbedeutsamer Sichtbeziehungenerhaltenswert sind
- Einbeziehung der umgebenden Kulturlandschaft erforderlich
- Erhebung möglicher Ensembles erfolgt durch Kulturabteilung des Landes gemeinsam mit dem BDA und mit der Raumordnung
- Ersichtlichmachung in tirismaps





LAND  
TIROL

# Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021





# Bebauungsregeln – § 31b Absatz 2 TROG 2022

„Im örtlichen Raumordnungskonzept können ferner für Gebiete und Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung textliche Festlegungen über die Fahrbahnbreiten und hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, die Mindest- und Höchstnutzflächen, die Mindest- und Höchstbaudichten, die Bauhöhen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften und dergleichen sowie textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen getroffen werden. Mit der Erlassung von Bebauungsplänen treten bestehende textliche Festlegungen hinsichtlich der vom jeweiligen Bebauungsplan umfassten Gebiete bzw. Grundflächen außer Kraft.“



§ 31b (2)

Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind  
Zähler der Bebauungsregel für die Zuordnung in Planlegende und Verordnungstext



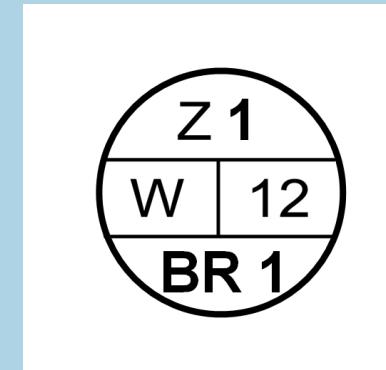
# Bebauungsregeln – § 31b Abs. 2 TROG 2022

- nur für Gebiete ohne Bebauungsplanpflicht (BBP setzt Bebauungsregel außer Kraft)
- Festlegungen über Fahrbahnbreiten
- Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen
- Mindest- und Höchstnutzflächen
- Mindest- und Höchstbaudichten
- Bauhöhen
- Fassadengestaltung und Gestaltung von Dachlandschaften
- zulässige Ausmaße von Geländeveränderungen
- **unmittelbar im Bauverfahren anwendbar! – Abweisungsgrund § 34 Abs. 3 lit. a Z 2 TBO 2022**

# Bebauungsregeln – § 31 Abs. 2 TROG 2022

- Können generell im Verordnungstext des örtlichen Raumordnungskonzeptes enthalten sein  
Beispiel:  
§ 9 Abs. 7 des Verordnungstextes – Für den Bereich XY sind zwei oberirdische Geschoße in offener Bauweise zulässig

- oder können im Stempel festgehalten sein:  
Beispiel:  
BR 1 = Bebauungsregel 1:  
3 OG, Baufluchtlinie 5 m parallel zur Straßengrenze,  
HG H 10 m zum niedersten Punkt der Parzelle





# Entscheidung des LVwG Tirol iZm Bebauungsregeln - LVwG-2020/39/0588-2

„Sollte aufgrund der entsprechenden Bezugnahmen im behördlichen Vorlageschreiben im Speziellen in der Dichtezenenfestlegung „D1“ sowie die beigelegte Beschreibung „D1: Dichtezone 1 überwiegend lockere Bebauweise, geringe Baudichte. Bei einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 1,8 sowie einer zweigeschossigen Bauweise im Rahmen der umgebenden Baustruktur ist die Bebauung der Grundstücke im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig. Für Bauplatzgrößen über 800 m<sup>2</sup>, Wohnanlagen und bei höheren Baudichten bzw Bauhöhen ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend“ die Rechtfertigung für einen Abweisungsgrund für das gegenständlichen Bauvorhaben sehen werden, ist festzuhalten, dass es sich bei derartiger (Stempel)Festlegung um eine (bauliche) Festlegung im Raumordnungskonzept nach § 31 Abs 1 lit h TROG 2016 zur Gewährleistung des Ziels einer geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung handelt, und diese Festlegung ausschließlich den Verordnungsgeber im Hinblick auf die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen bindet. Nicht hingegen entfaltet diese Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ein unmittelbares Durchgriffsrecht auf ein Bauverfahren in der Weise bzw mit der Wirkung, bei Widerspruch dazu daraus einen (unmittelbaren) Abweisungsgrund im Bauverfahren ableiten zu können. Ein unmittelbares Durchgriffsrecht aus Konzeptfestlegungen (Bebauungsfestlegungen) auf ein konkretes Bauverfahren ist vielmehr lediglich über eine textliche Festlegung nach § 31b Abs 2 TROG 2016 (textliche Bebauungsregeln) im örtlichen Raumordnungskonzept eingeräumt, als § 34 Abs 3 lit a Z 2 TBO 2018 einen Widerspruch zu derartigen Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes 2016 hinsichtlich der Bebauung (Bebauungsregeln) ausdrücklich als einen Abweisungsgrund definiert. Textliche Bebauungsregeln nach § 31b Abs 2 TROG 2016 können auch – neben weiteren Festlegungen – über die Mindest- und Höchstbaudichten und auch die Bauhöhen getroffen werden. Bei den genannten Festlegungen der Dichtezone (hier: D1) handelt es sich aber nicht um solche textlichen Festlegungen hinsichtlich der Bebauung im Sinne des § 31b Abs 2 TROG 2016. Gleiches bindet auch die oben angeführte beigelegte Beschreibung bzw Erläuterung zur Dichtezone nur den Bebauungsplanverordnungsgeber und handelt es sich auch bei diesen Festlegungen um keine (ins Bauverfahren unmittelbar durchgreifende) textliche Bebauungsregel, sondern vielmehr wiederum (nur) um einen Auftrag an den Verordnungsgeber.“



LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan

**Der Bebauungsplan regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von parzellierten Grundstücken und der in diesem Zusammenhang stehenden von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen.**

- der Bebauungsplan ist das Werkzeug für die Gemeindeentwicklung und trägt wesentlich zur Gestaltung des Ortsbildes bei (von 2- in 3-Dimensionalität)
- Voraussetzung dafür ist ein gut geplantes Konzept zur baulichen Weiterentwicklung des Gemeindegebietes
- hilft dem Bauwerber im konkreten Bauverfahren, sein Projekt als Teil eines gemeinsamen Ganzen zu sehen und der Allgemeinheit → klare Rahmenbedingungen
- bei Bebauungsplanpflicht keine Genehmigung von Neubauten vor Inkrafttreten der Bebauungspläne zulässig



LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan

## Was kann im Bebauungsplan geregelt werden ?

- Erschließungen von Grundstücken
- Situierung von Gebäuden und Nebengebäuden am Grundstück
- Abstände von Gebäuden zu Straßen und Nachbargrundstücken
- Bebauungsintensität (Dichte und Höhe) eines Grundstückes und eines Gebietes
- Gebäude- und Dachform
- von jeglicher Bebauung frei zuhaltende Bereiche
- Materialität (Fassade, Dach)

# Der Bebauungsplan - Parameter

Sicherstellung einer bodensparenden, den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechenden Bebauung



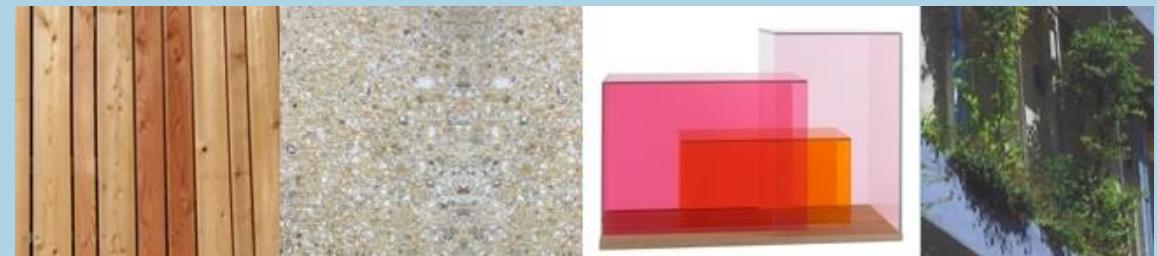
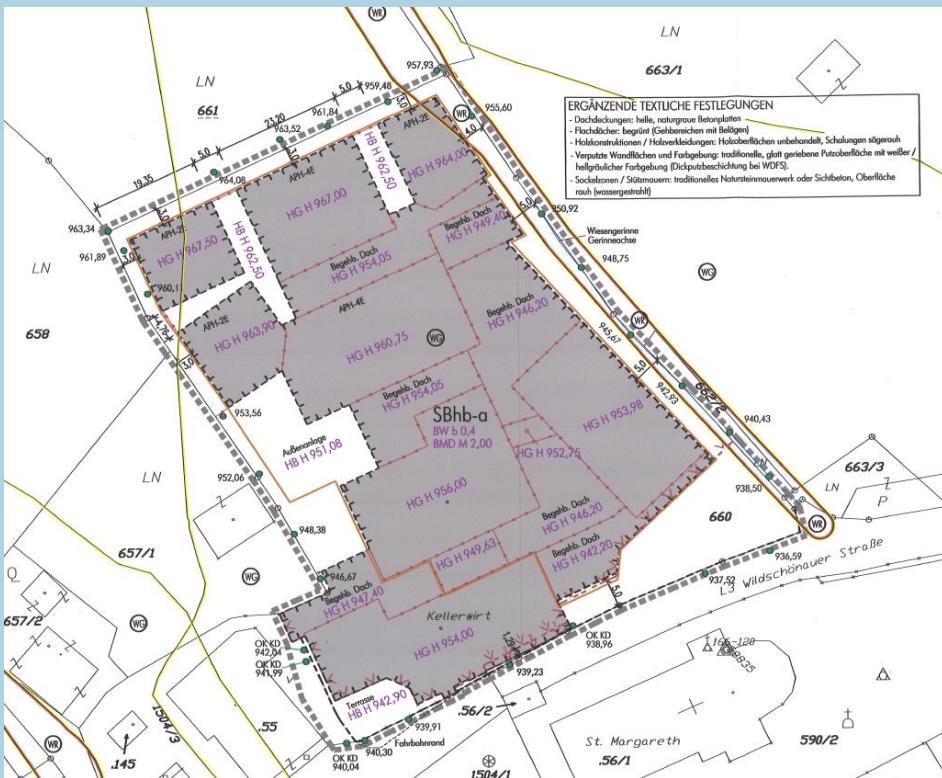
bodensparende Bebauung



Keine bodensparende Bebauung !

# Der Bebauungsplan - Parameter

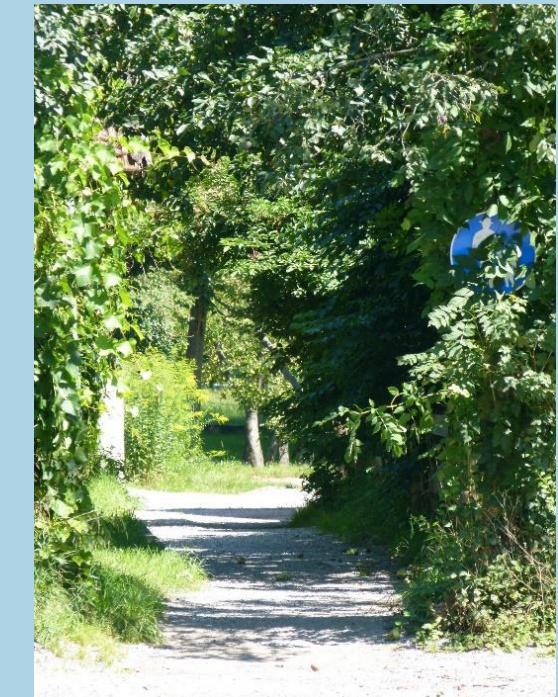
Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle, den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechenden Bebauung



z.B. Textliche Festlegungen hinsichtlich Materialität in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt

# Der Bebauungsplan - Parameter

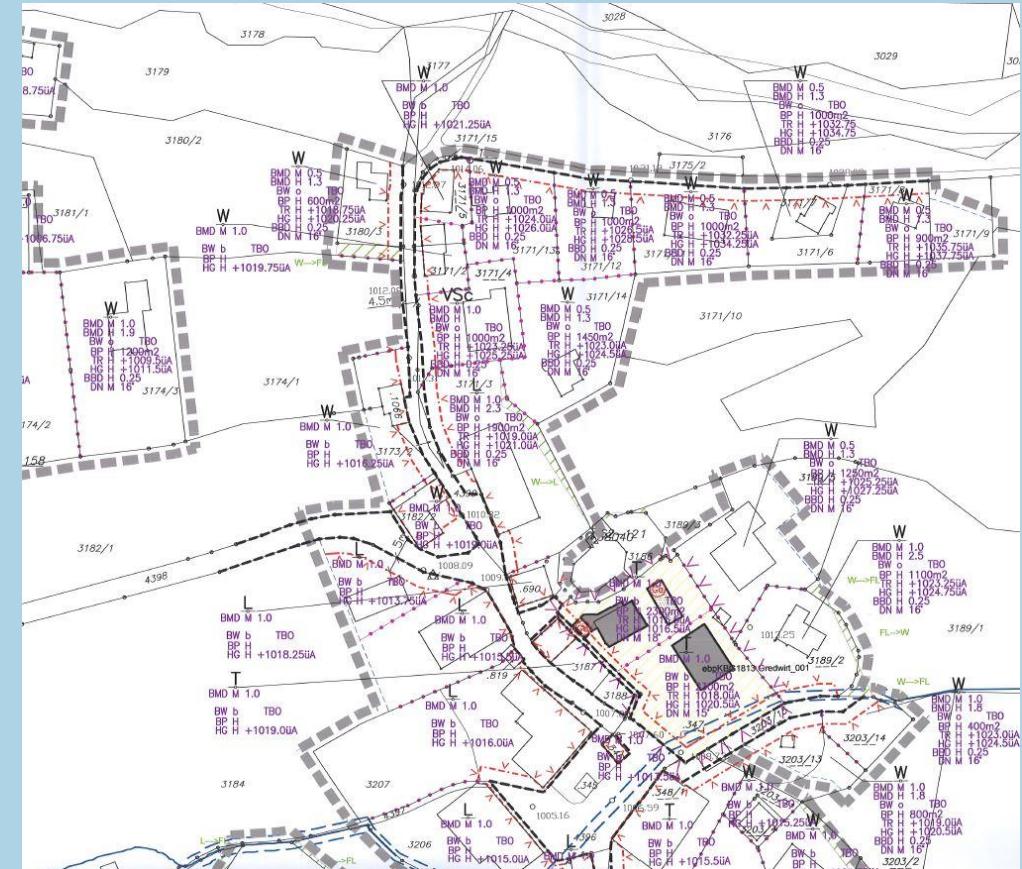
Gewährleistung einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung



# Der Bebauungsplan - Parameter

Bebauungspläne nicht immer nur einzelfallbezogen (Projekt) sondern auch für größere funktional zusammenhängende Gebiete erstellen

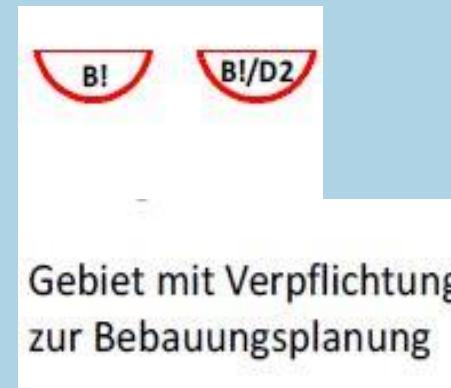
- Entwicklung des Gemeindegebietes nach klaren Zielen



# Der Bebauungsplan - Parameter

Beachtung der Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes

- in Stempelbeschreibung gefordert (gesamtheitliche Planung mit Erschließungs- und Parzellierungskonzept, Flächen von Bebauung frei halten, etc.) oder im Verordnungstext, z.B. ab einer bestimmten Bauplatzgröße
- Bebauungsplanpflicht (B!) im ÖRK festgelegt



k) Zwingend notwendig sind Bebauungspläne in jenen Bereichen, die mit Bebauungsplanpflicht gemäß § 31 Abs. 5 TORG 2011 ausgewiesen sind (Planzeichen „B !“), sowie ab einer Parzellengröße von 700 m<sup>2</sup>. In den übrigen Bereichen für bauliche Entwicklung können Bebauungspläne erlassen werden, um eine der Umgebung bzw. den Planungszielen entsprechende Baustruktur oder eine Ressourcen schonende Erschließungs- und Parzellenstruktur absichern zu können.

# Der Bebauungsplan - Parameter

Immer erforderlich für Beherbergungsgroßbetriebe, Chaletdörfer, Einkaufszentren und Handelsbetriebe,  
Gebäude über 20 m Höhe



# Der Bebauungsplan - Parameter

- Bebauungsplan auch im Freiland möglich - insbes. für Bauvorhaben iSd §§ 42ff TROG 2022



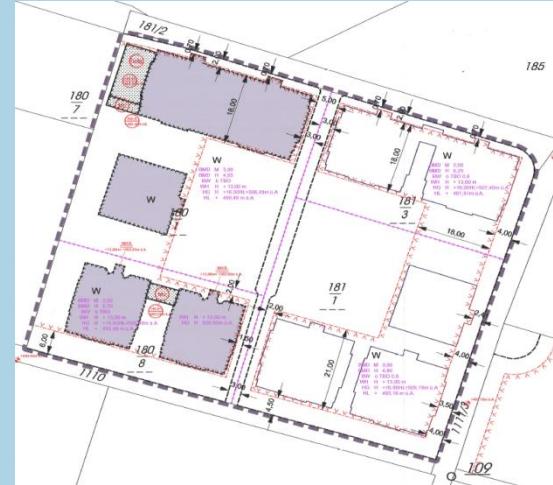
- für Flächen im Freiland zulässig, soweit diese im örtlichen Raumordnungskonzept für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind.



# Der Bebauungsplan

## Arten von Bebauungsplänen:

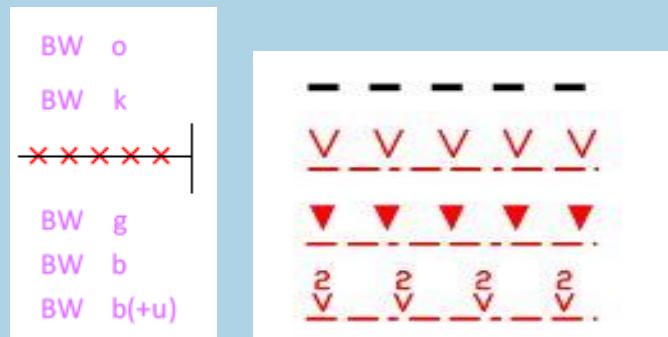
- **Bebauungsplan** § 54 TROG 2022
- **ergänzender Bebauungsplan** (bei besonderer Bauweise) § 54 Abs. 9 TROG 2022
- **Erschließungsplan** (nur im Baulandumlegungsverfahren)



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Zwingender Inhalt:

- Bauweise
- Straßenfluchtlinien
- Baufluchtlinien
- Mindestbaudichte → BMD, BBD, NFD
- Bauhöhen → HG H



## Optionale Inhalte:

- Bauplatzhöchstgrößen
- Mindest- und Höchstnutzflächendichte
- Höhenlage
- Baugrenzlinien
- Dachneigungen und Firstrichtungen
- Verkürzte Mindestabstände
- Geländeveränderungen, etc...

# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Fluchtlinien - § 58 und § 59 TROG 2022

Durch die Festlegung von Fluchtlinien können die Grundzüge der Baulandgestaltung und dabei vor allem die Gestalt des öffentlichen Raumes nachhaltig beeinflusst werden.

→ Arten von Fluchtlinien:

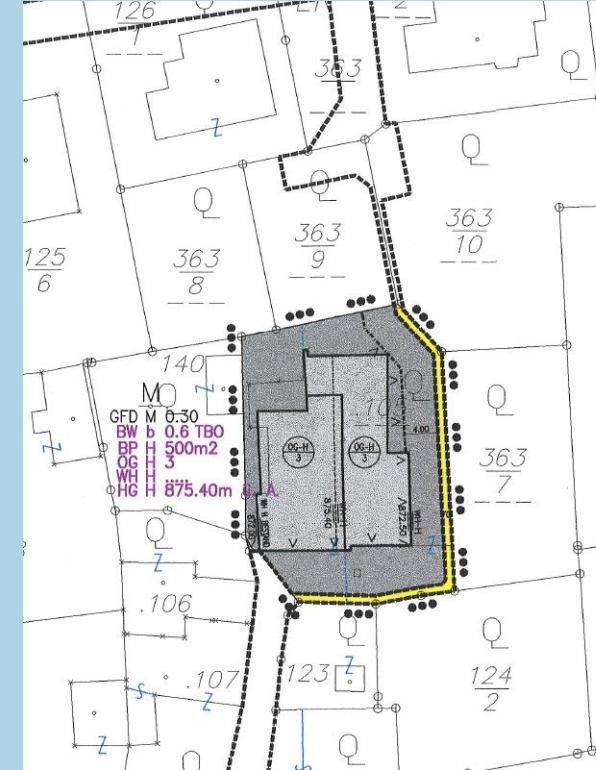
- **Straßenfluchtlinien**
- **Baufluchtlinien**
- **Baugrenzlinien**

## Straßenfluchtlinie - § 58 Abs. 1 TROG 2022



- Mit der Straßenfluchtlinie wird die dem Verkehr zuzuordnende Fläche abgegrenzt. Die Straßenfluchtlinie trennt damit alle befahr- oder begehbareren Teile der Straßen inklusive der Fläche für Begleitgrün etc. innerhalb dieses Bereichs vom übrigen Gebiet ab.
- Grundlage für die verbindliche Straßenfluchtlinie ist ein Straßenbauprojekt, so kann der Grenzverlauf von Gehwegen und Straßenrändern exakt festgelegt werden.

# Der Bebauungsplan - Inhalte



Sicherstellung einer verkehrsmäßigen Erschließung,  
z.B.: Fuß- und Radweg

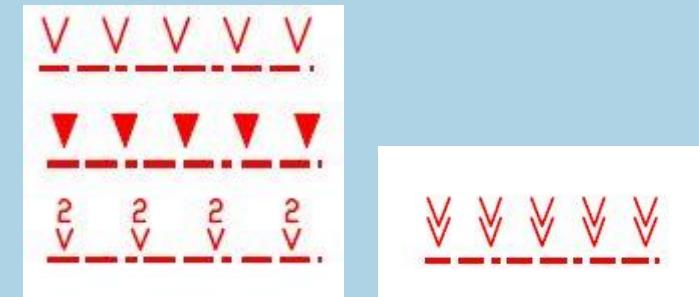
# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Baufluchtlinie - § 59 Abs. 1 und 2 TROG 2022

Die Baufluchtlinie definiert den Abstandsbereich einer Bebauung zu Straßen

→ Arten:

- **Baufluchtlinie ohne zwingende Festlegung**
  - **Baufluchtlinie mit zwingender Festlegung**
  - **Baufluchtlinien gestaffelt**
  - **Absolute Baufluchtlinie**
- 
- Bei einer zwingenden Baufluchtlinie muss jedes neue Gebäude genau an diese Linie herangebaut werden. Diese Festlegung setzt daher eine konkrete Auseinandersetzung mit der beabsichtigten Raumwirkung (Straßenbild) voraus.



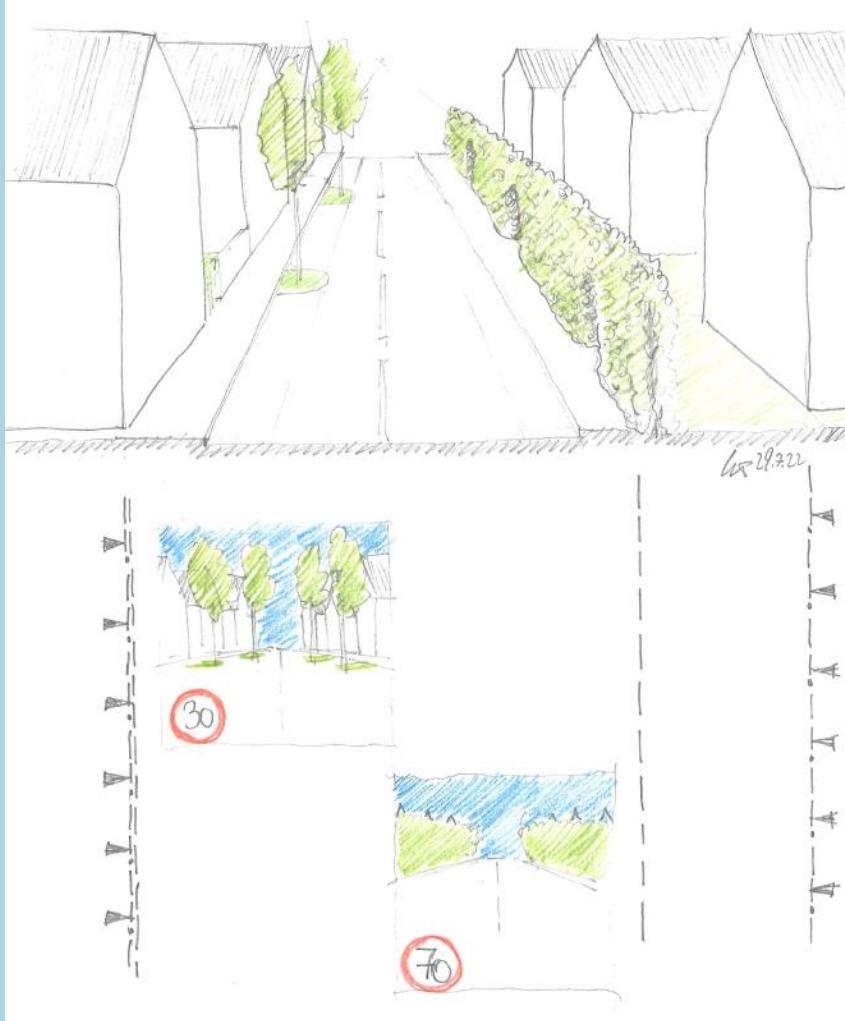
# Der Bebauungsplan - Inhalte





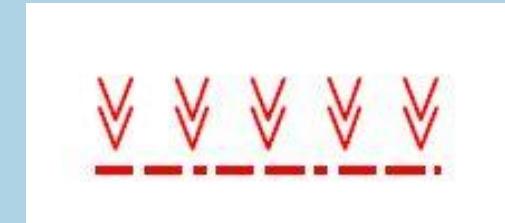
LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan - Inhalte



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Absolute Baufluchtlinie - § 59 Abs. 1 und 2 TROG 2022



§ 59 (2) Absolute Baufluchtlinie  
Baufluchtlinie zur Vermeidung einer Gefährdung durch Naturgefahren  
oder zur Gewährleistung eines Retentionsraums

# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Baugrenzlinien - § 59 Abs. 3 TROG 2022

Ermöglichen das Freihalten von nicht straßenseitig gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung

→ festzulegen bei:

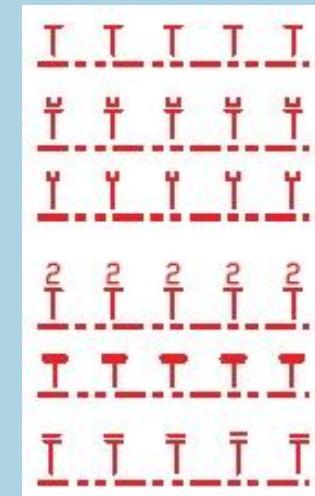
- Vermeidung einer Gefährdung durch Naturgefahren, Gewährleistung eines Retentionstraums, zur Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen.
- Fragen des Orts- und Landschaftsbildes (Freihalten charakteristischer Geländeformen) und der Hygiene (Erhaltung von Durchlüftungskorridoren, Besonnung bestimmter Objekte).
- Abstandsunderschreitungen können mit Baugrenzlinien zu technisch nicht bebaubaren Grundstücken ermöglicht werden. Dabei ist aber zu beachten, dass ein Nachbargrundstück erst dann für eine Bebauung nicht geeignet ist, wenn langfristig aufgrund topographischer oder rechtlicher Gegebenheiten die Bebauung unmöglich ist.

# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Baugrenzlinien - § 59 Abs. 3 TROG 2022

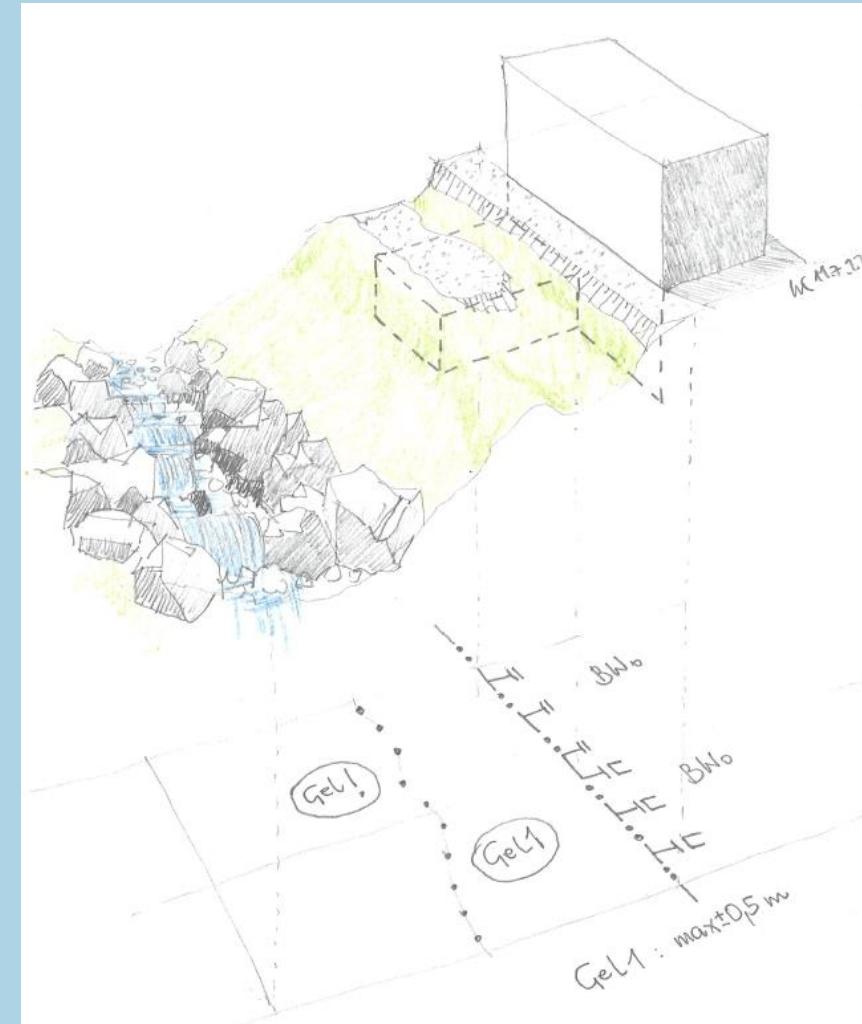
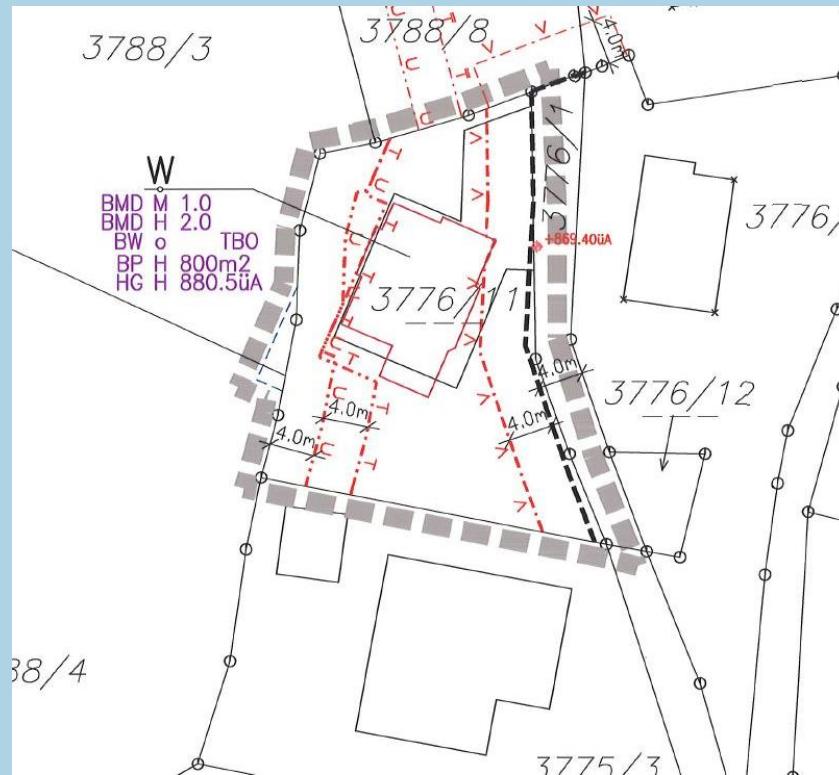
→ Arten :

- **Baugrenzlinie**
- **Baugrenzlinie zusätzlich auch unterirdisch**
- **Baugrenzlinie ausschließlich unterirdisch**
- **Gestaffelte Baugrenzlinie**
- **Zwingende Baugrenzlinie**
- **Absolute Baugrenzlinie**



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Baugrenzlinien - § 59 Abs. 3 TROG 2022

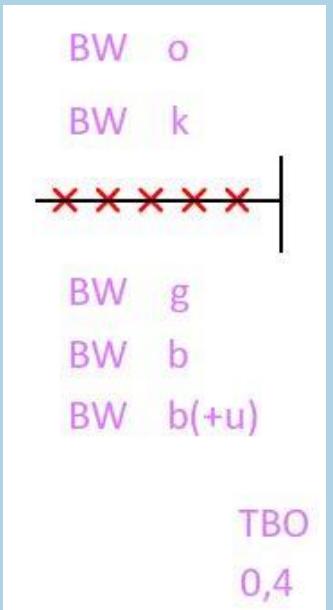


# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Bebauungsregeln, Bauweisen - § 60 TROG 2022

→ Arten:

- **Offene Bauweise**
  - **Gekuppelte Bauweise** (Sonderform der offenen Bauweise)
  - **Geschlossene Bauweise**
  - **Besondere Bauweise** (Gebäudesituierungsfestlegung auch für unterirdische Gebäude)
- 
- Während in der offenen Bauweise die entsprechenden Abstandsregeln der TBO 2022 anzuwenden sind, ermöglichen geschlossene und besondere Bauweise verdichtete Bauformen.
  - Zwischen Gebieten mit geschlossener und besonderer Bauweise gilt die im jeweiligen Bereich festgelegte Bauweise bis zur Grenze der verschiedenen Festlegungen.
  - Zur offenen Bauweise hin ist beiderseits der Abstand der offenen Bauweise einzuhalten.



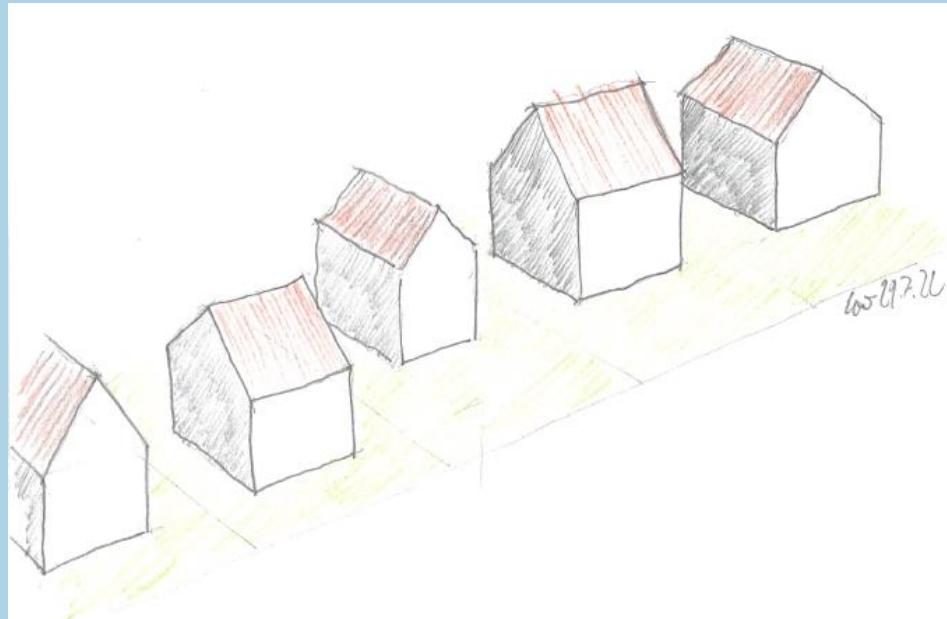
# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Offene Bauweise - § 60 Abs.3 TROG 2022

→ Charakteristik:

- Gebäude sind allseits frei stehend am Grundstück anzurichten.
- Nachverdichtung nur bedingt möglich.
- Stark aufgelockerte Siedlungsstruktur, die aufgrund ihrer geringen Dichte zu einem Anwachsen der Siedlungsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl führt.
- Eine Möglichkeit zur Verdichtung im Rahmen der offenen Bauweise ergibt sich durch die Festlegung verminderter Grenzabstände (§ 56 Abs. 3 TROG 2022; statt 4 m und 0,6 x Bauhöhe → 3 m und 0,4 x Bauhöhe).

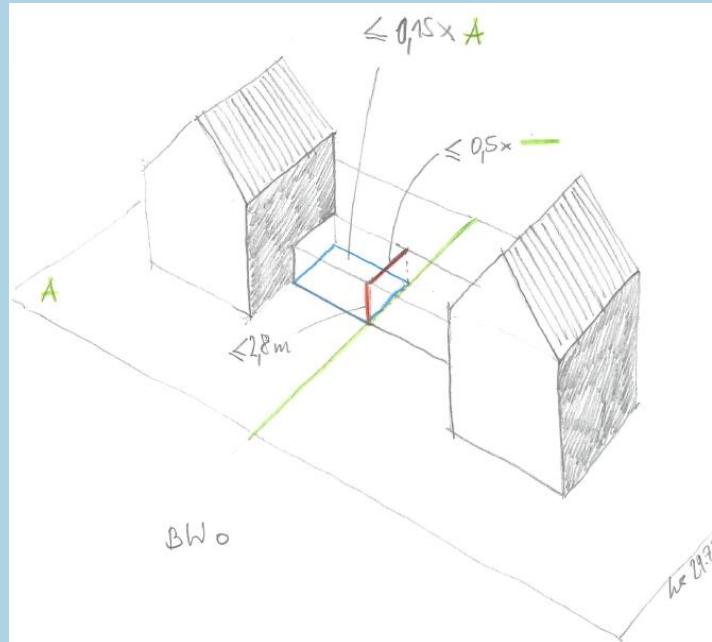
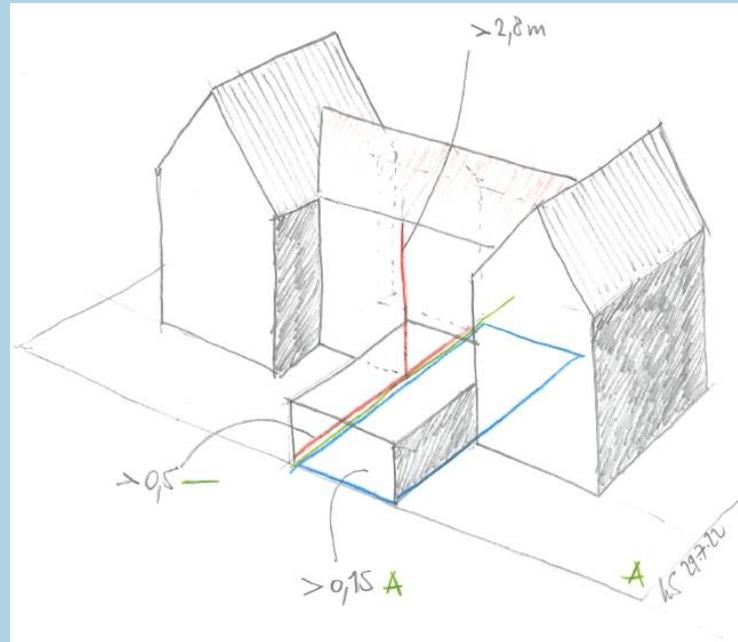
# Der Bebauungsplan - Inhalte



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Gekuppelte Bauweise - § 60 Abs.3 TROG 2022

- Eine Nuancierung der offenen Bauweise ist die Ermöglichung des Zusammenbauens an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze (gekuppelte Bauweise).



Zusammenbauen von Nebengebäuden bis 2,80 m → keine gekuppelte Bauweise!  
( § 6 Abs.6 lit.a TBO 2022)

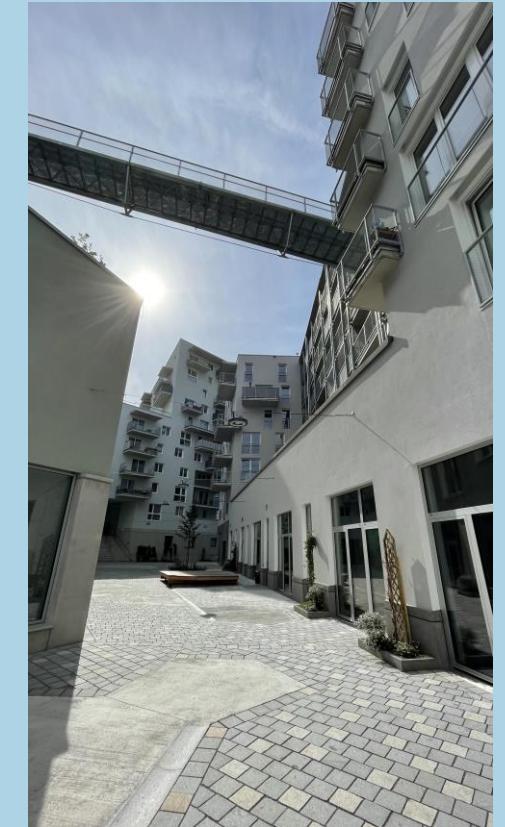
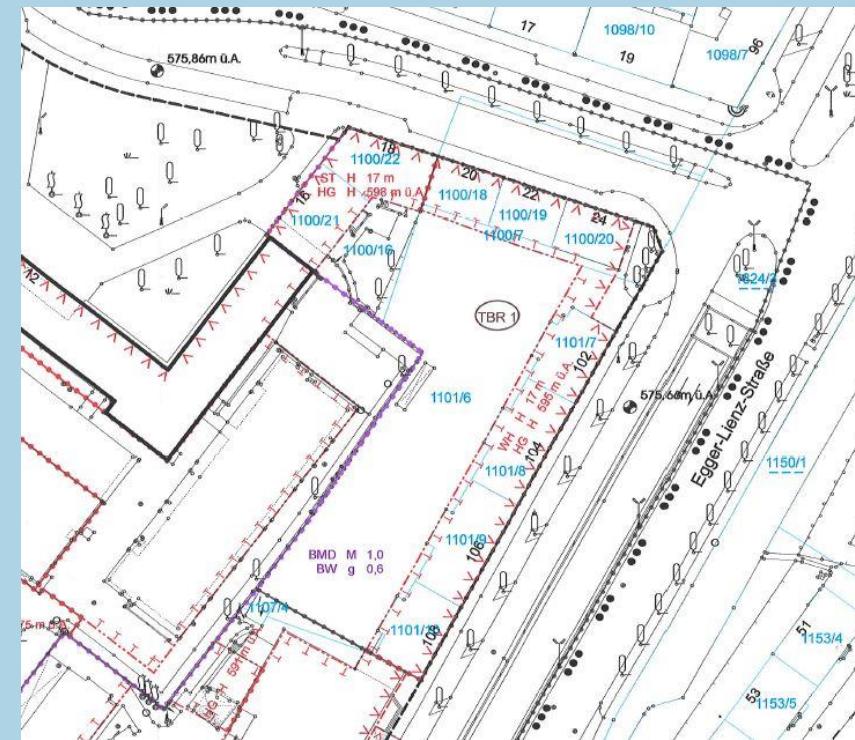
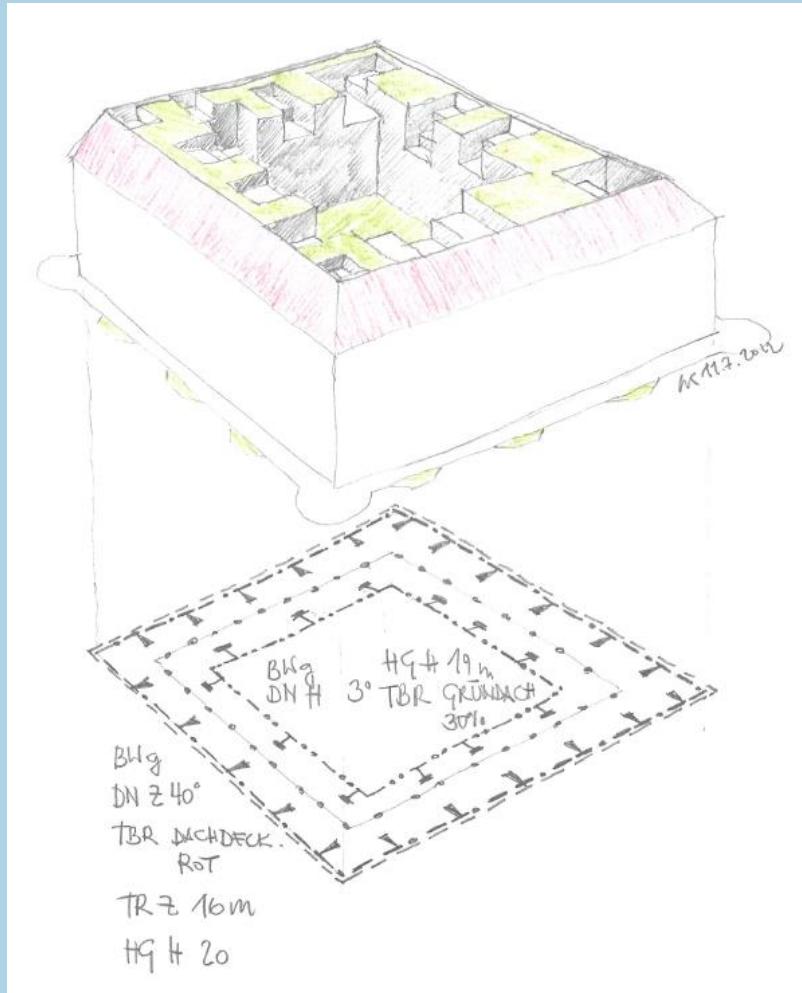
# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Geschlossene Bauweise - § 60 Abs. 2 TROG 2022

- Für Gruppen von Parzellen an denen die Gebäude an den die Baufuchtlie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden müssen (außer Baugrenzlinie ist festgelegt).
- Charakteristik Blockrandbebauung → Straßenseitig geschlossen mit Innenhof.
- Mit dieser Bauweise können zwei Abstandsflächen eingespart werden.
- Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei anzuordnen.



# Der Bebauungsplan - Inhalte



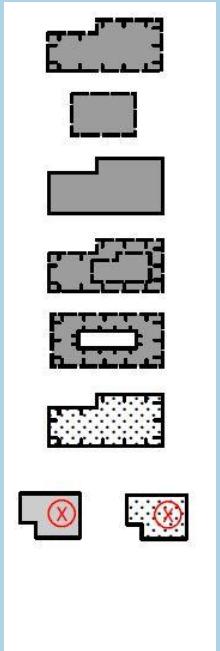


LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Besondere Bauweise - § 60 Abs. 4 TROG 2022

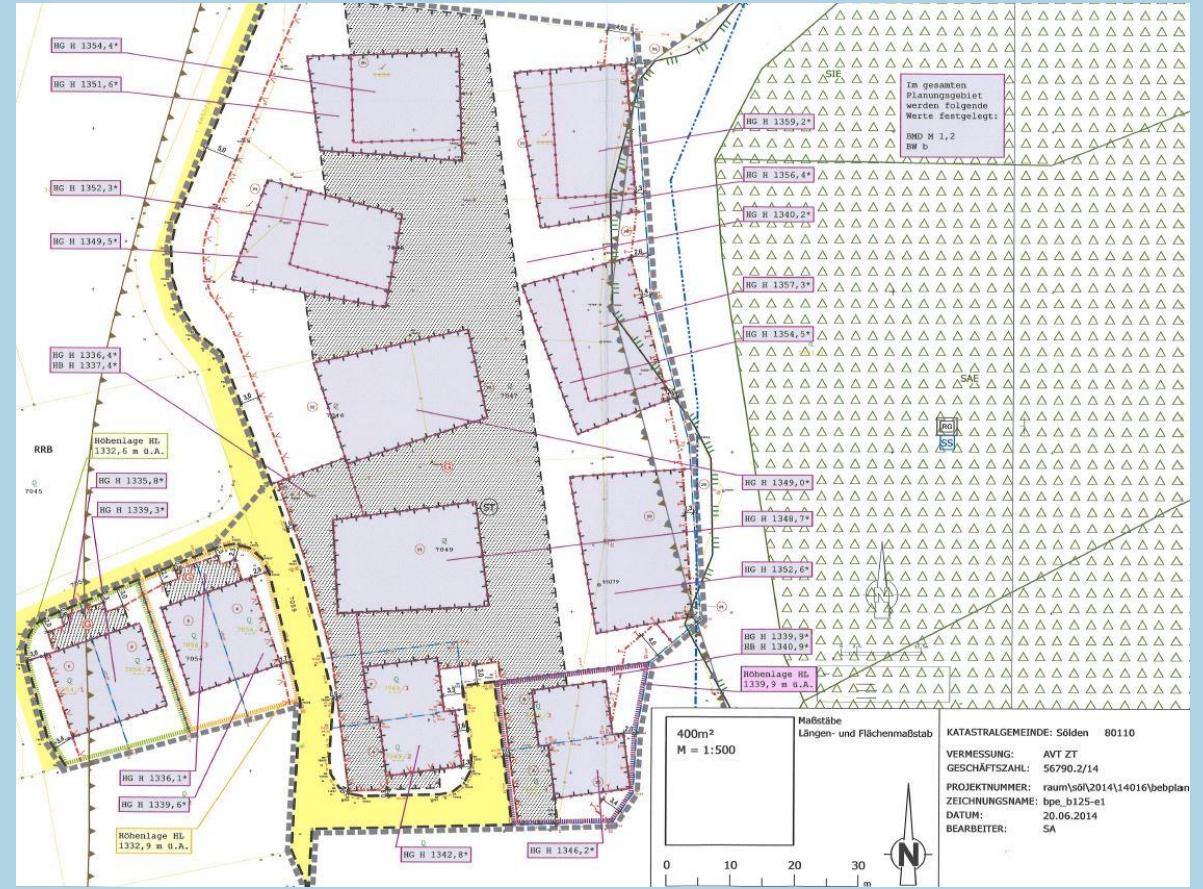
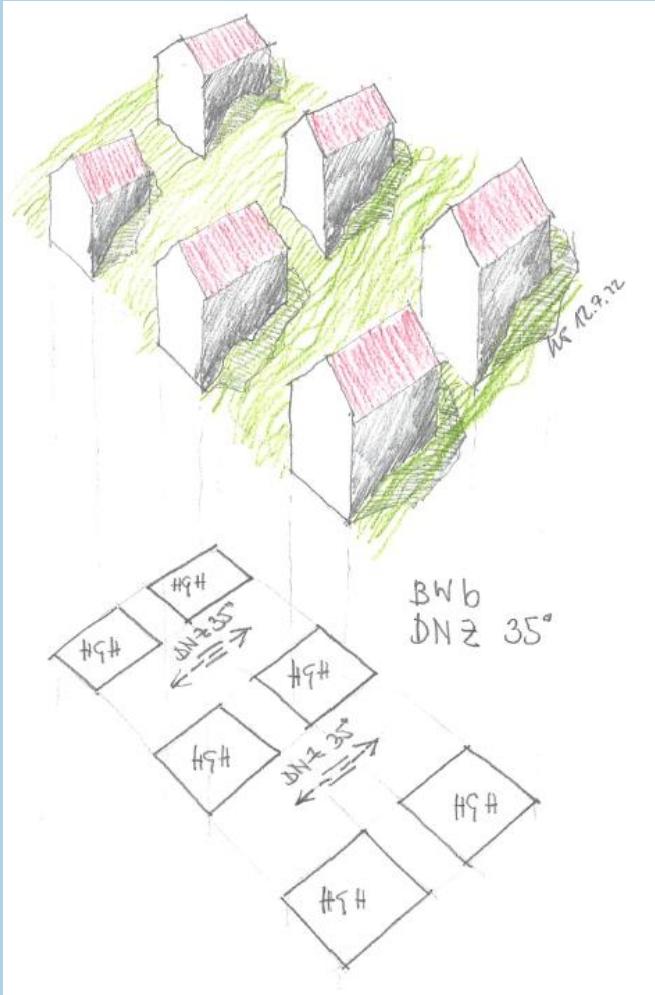
- In dieser Bauweise wird Lage und Gliederung von Gebäuden auf einem Grundstück oder einer Gruppe von Grundstücken genau festgelegt → ergänzender Bebauungsplan.
- Diese können als Höchst-, Mindestmaße und zwingenden Maße festgelegt werden.
- Festlegung der Bauweise u.a. dort, wo aufgrund umfassender Planungsüberlegungen im Rahmen eines Siedlungsprojekts spezielle Grundstückseinteilungen und begründete Abstandsunderschreitungen entstehen.
- Weiters, wo rechtmäßige Bestände mit Abstandsunderschreitungen existieren, z.B. historischen Kontext (Altstadt, etc.).





LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan - Inhalte

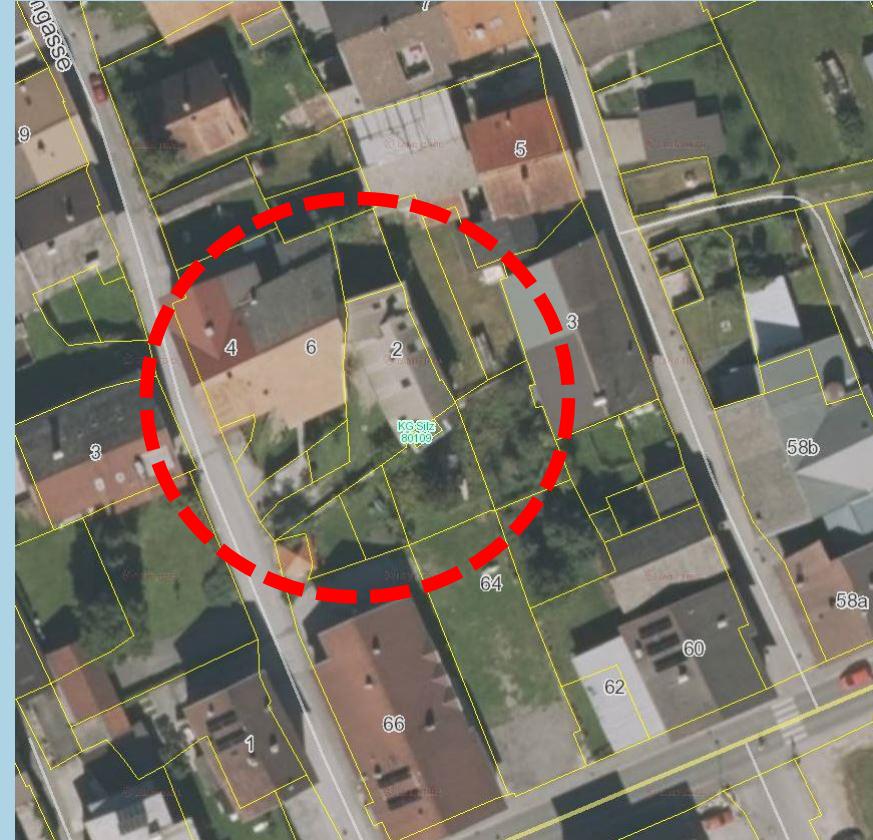


# Der Bebauungsplan - Inhalte



Quelle: Gemeinde Silz

Besondere Bauweise im historischen Ortskern



# Der Bebauungsplan - Inhalte



Quelle: Gemeinde Silz

Besondere Bauweise im historischen Ortskern



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Dichtefestlegungen - § 61 TROG 2022

Es sind drei verschiedene Dichtefestlegungen im Rahmen des Bebauungsplanes möglich.  
Die Festlegungen können einzeln oder kombiniert verwendet werden.

→ Arten:

- **Baumassendichte**
  - **Bebauungsdichte**
  - **Nutzflächendichte**
- 
- Sämtliche Dichtefestlegungen sind von der Variablen „Grundstücksfläche“ abhängig.
  - Dichtefestlegungen, mit der Absicht bestehende Körnungen des Siedlungsgebietes zu erhalten, sind in Verbindung mit Bauplatzhöchstgrößen zielführend.



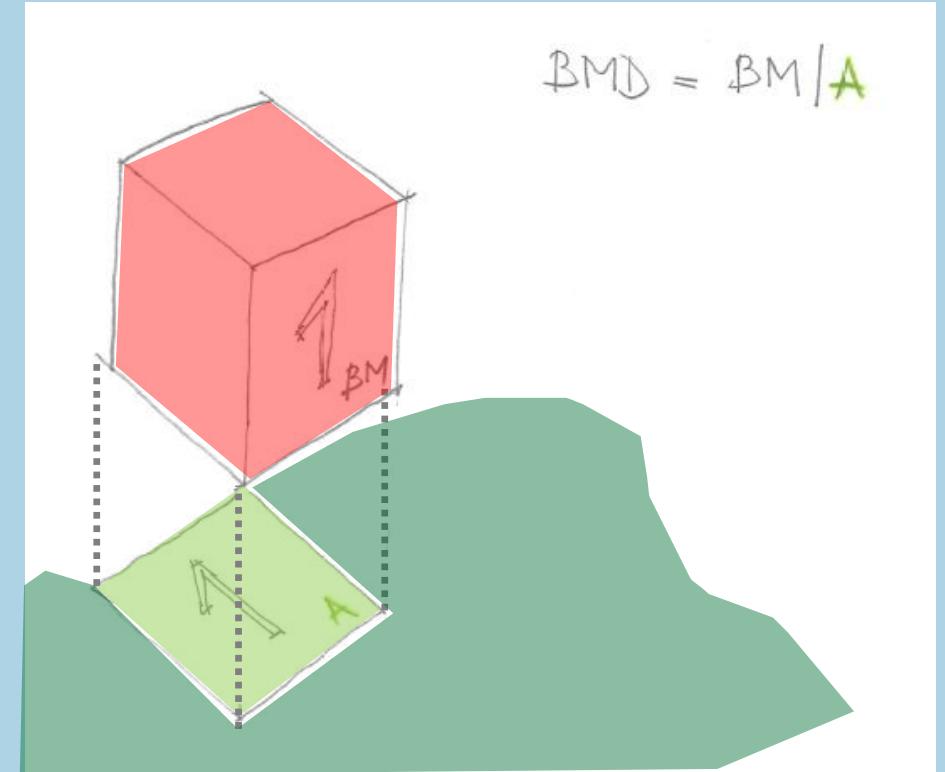
# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Baumassendichte (BMD) - § 61 Abs. 3 TROG 2022

Die Baumassendichte gibt konkrete Aussagen über das Volumen des Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche.

- Mit der Baumassendichte werden die äußeren gestaltungsrelevanten Gebäudeabmessungen weitgehend definiert. Insbesondere können damit auch nicht ausgebaute Dachräume in die Gestaltung als definierte Größen miteinbezogen werden.
- Für die Wirkung auf das Orts- und Straßenbild ist die Kombination Baumassendichte mit Wandhöhen von großer Bedeutung, z.B. um ein ortsverträgliches Erscheinungsbild sicherzustellen.
- Erfasst wird immer die oberirdische Baumasse, die vom Gelände nach der Bauführung aus gemessen wird.

# Der Bebauungsplan - Inhalte



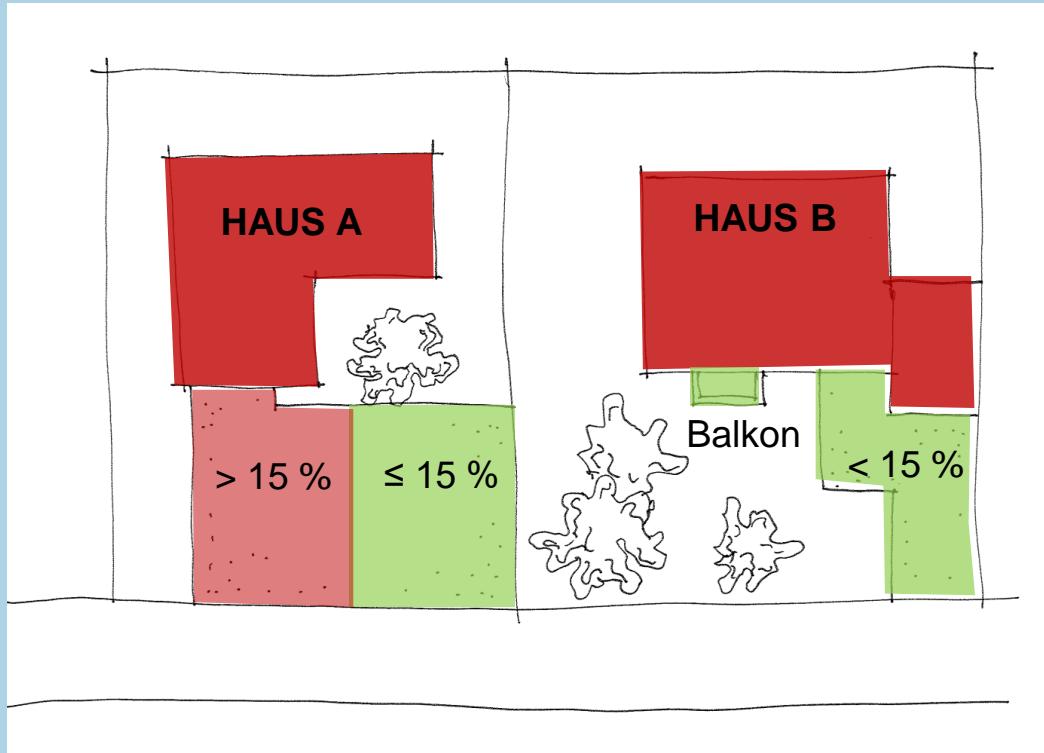
# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Bebauungsdichte (BBD) - § 61 Abs. 4 TROG 2022

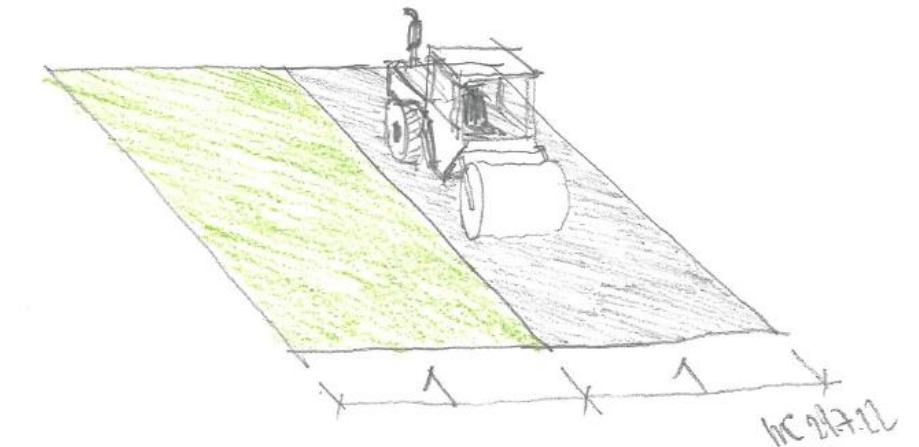
Mit der Bebauungsdichte wird der Anteil der verbauten Fläche an vorhandenen Grundstücksflächen (ausgenommen Verkehrsflächenanteile) geregelt.

- Durch die Gegenüberstellung der Grundfläche des Baukörpers und der Grundstücksfläche können prinzipielle Aussagen über den Grad der Bodenversiegelung getroffen werden.
- Keine Berücksichtigung von Verkehrsflächen.
- Untergeordnete Bauteile, Zugänge und Zufahrten bis 15 % des Bauplatzes bleiben unberücksichtigt.

# Der Bebauungsplan - Inhalte



BBD = 0,5



# Der Bebauungsplan - Inhalte

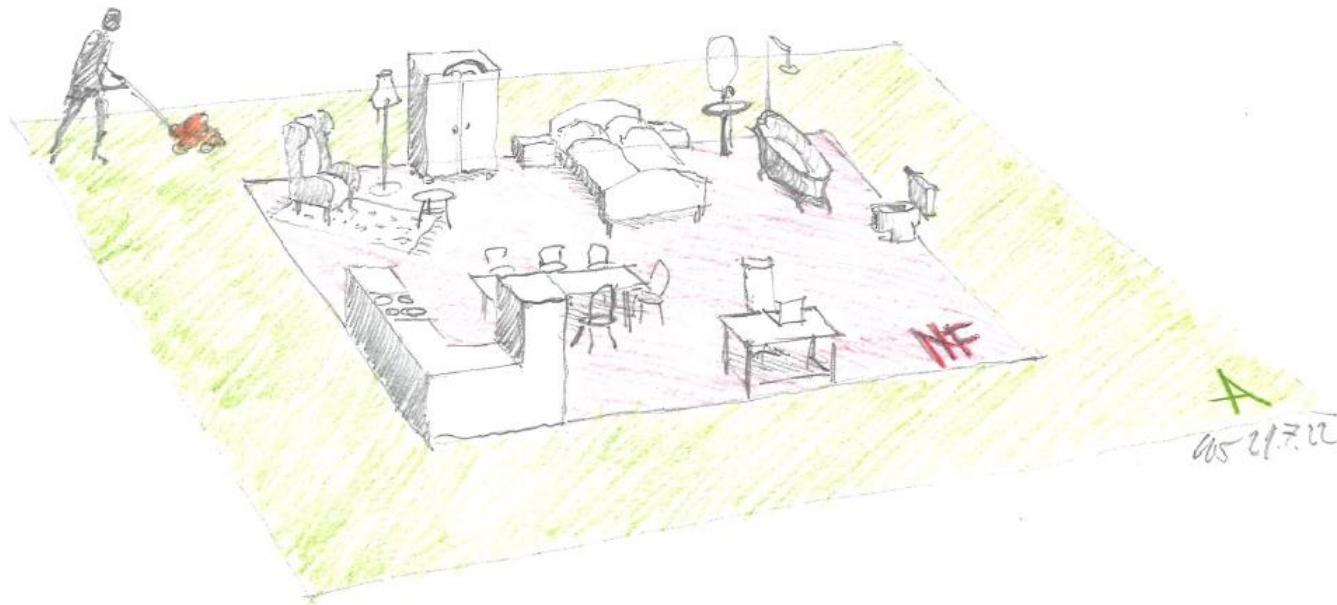
## Nutzflächendichte - § 61 Abs. 5 TROG 2022

Die Nutzflächendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen Nutzflächen im Gebäude und der Fläche des Bauplatzes.

- Durch die Gegenüberstellung von Nutzfläche und Grundstücksfläche sind prinzipielle Aussagen über die angestrebte Einwohnerdichte möglich, da nur Flächen eingerechnet werden, die Wohneinheiten zurechenbar sind bzw. Aufenthaltsräume sind.
- Grob geschätzt beträgt die Nutzfläche ca. 70% der Bruttogeschoßfläche eines Gebäudes (abzüglich Wandstärken, Durchbrechungen und Ausnehmungen in Wandverläufen)
- Die Nutzflächendichte ist ein ideales Instrument, um Mindestdichtevorgaben zu treffen, die eine wirtschaftliche Erschließbarkeit eines neuen Siedlungsteils gewährleisten.

# Der Bebauungsplan - Inhalte

NFD = NF/A



## Nicht zur Nutzfläche zählen:

- offene Balkonen und Terrassen
- Kellerabstellräume, Heiz- und Tankräume
- Parkdecks und Garagen
- Räume für Fahrräder, Kinderwagen, Sportgeräte, Rollstühlen
- Innere Erschließungsflächen, Stiegenhäuser, Liftschächte, Wohnungszugänge
- bei Dachgeschoße, Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m

# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Höhenfestlegungen - § 62 TROG 2022

Die Regelung der Gebäudehöhen ermöglichen höhenmäßige Akzentuierungen von Gebäuden/ Baukörpern in Bezug auf die umgebende Bebauungsstruktur.

Aspekte der Durchlüftung und Besonnung aber auch subjektive Elemente wie Aussicht können über diese Festlegung kontrolliert werden.

→ Arten:

- Oberster Gebäudepunkt
- Anzahl der oberirdischen Geschoße
- Höhen der Außenwände oder bestimmter Außenwände (Wandhöhen)
- Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse
- Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes
- Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen
- Höhenlage

# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Höhenfestlegungen - § 62 TROG 2022

- Höhenfestlegungen definiert als Höchst-, Mindest- oder zwingende Höhenmaße
- Wandhöhen und Anzahl der oberirdischen Geschoße sind vom Geländeniveau nach Bauführung aus zu messen
- Oberster Gebäudepunkt (HG) gehört zu den Mindestinhalten des Bebauungsplans.



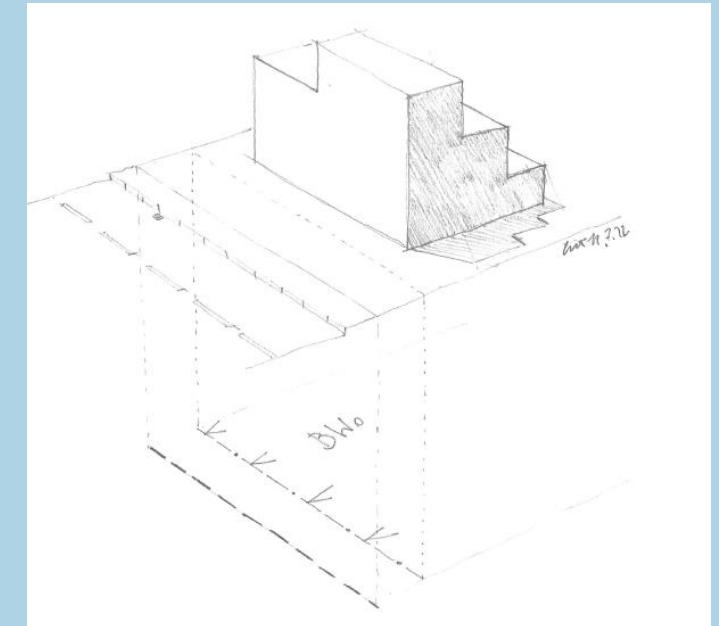


LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan - Inhalte



höhenmäßige Akzentuierungen von Gebäuden



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Oberster Punkt Gebäudehöhe, HG

- Mit der Festlegung des obersten Punktes eines Gebäudes wird die vertikale Entwicklung der künftigen Bebauung gesteuert. Es werden damit einfach alle baulichen Maßnahmen (ausgenommen untergeordnete Bauteile), die dieser Festlegung nicht entsprechen, ausgeschlossen.
- Der oberste Punkt muss auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt (z.B. Kanaldeckel) bezogen werden.

## Anzahl der oberirdischen Geschoße, OG

- Mit der Anzahl der oberirdischen Geschosse ist es möglich, die Höhe eines Gebäudes hinsichtlich seiner Nutzungsdichte zu definieren.
- Dieser Wert dient daher nur als Ergänzung zum obersten Punkt HG H.
- Anstelle der Anzahl der oberirdischen Geschoße kann aber auch die Nutzflächendichte angewandt werden.

# Der Bebauungsplan - Inhalte

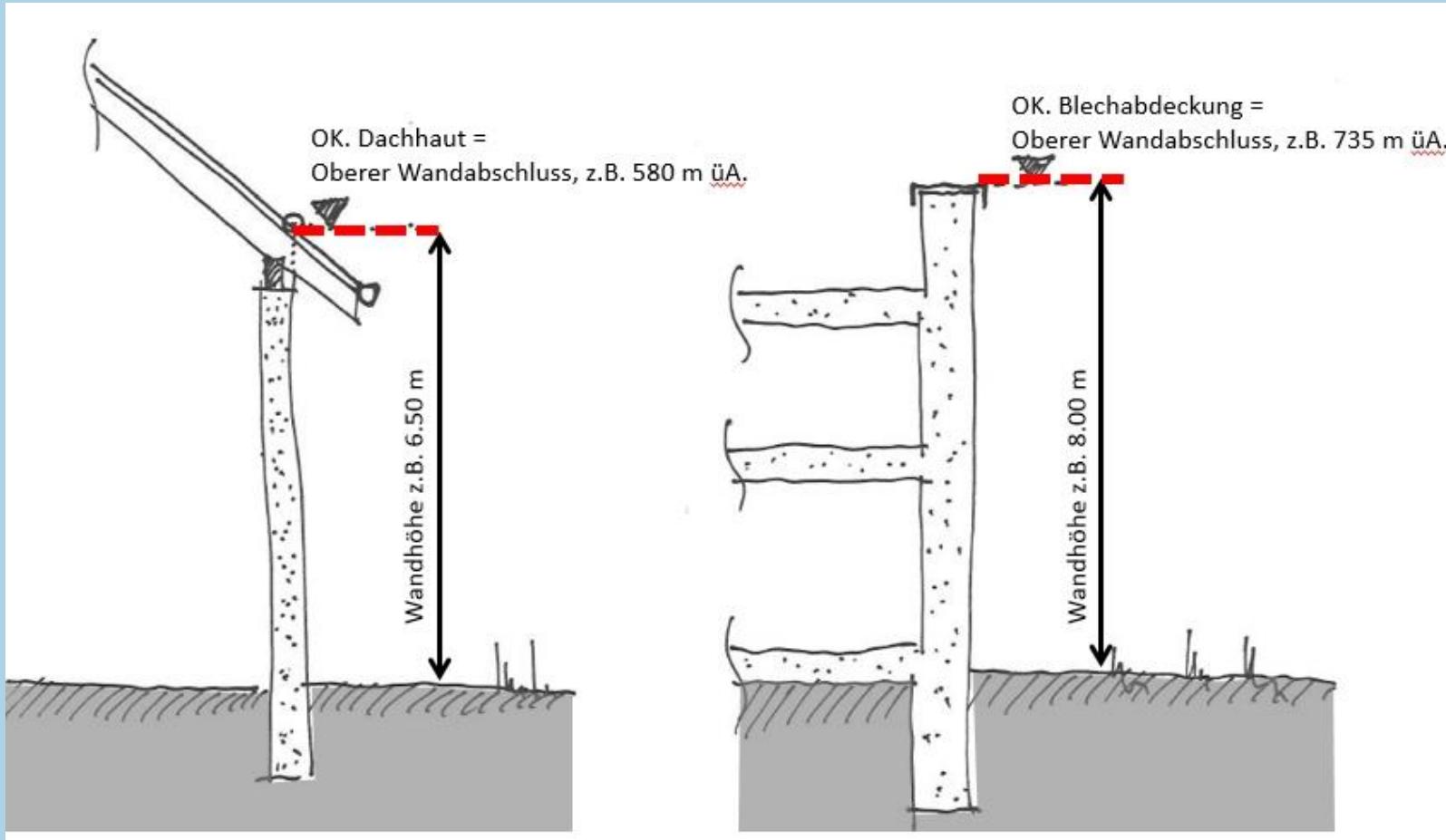
## Wandhöhen, WH

- Wandhöhen können straßenseitig oder talseitig bezogen werden.
- Die Wandhöhen werden relativ gemessen, der Abstand zwischen dem Niveau des an ein Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut.

## Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse, WA

- Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut bezogen auf die absolute Höhe oder auf Fixpunkt.

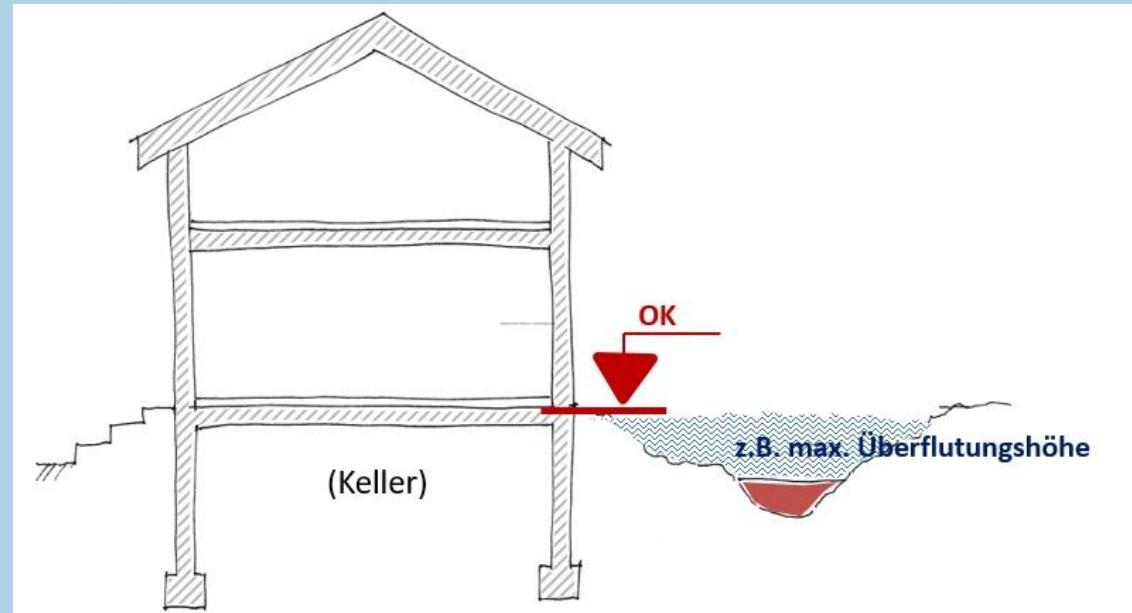
# Der Bebauungsplan - Inhalte



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes, OKRD

- Anwendung z.B. im Fall einer Gefährdung durch Überflutung.



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen, HB

- Sinnvoll um Höhen von Nebenanlagen, wie z.B. Flugdächer zu fixieren.
- Oberster Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt.

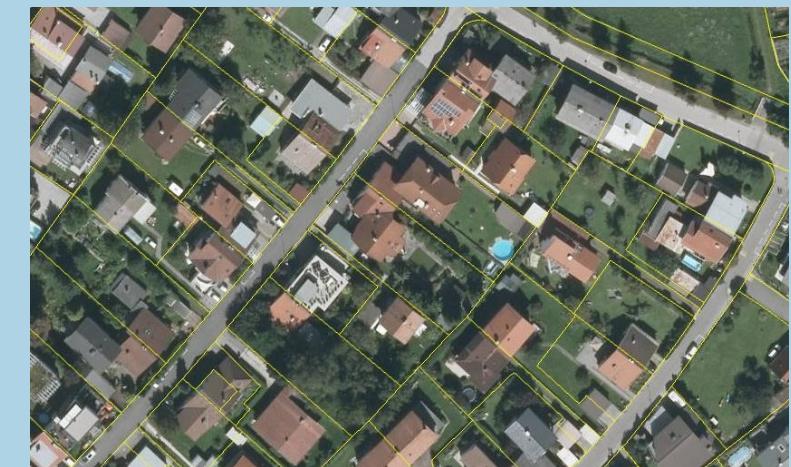
## Höhenlage, HL

- Die Höhenlage ist eine Bezugsebene für die Berechnung der Mindestabstände gemäß Tiroler Bauordnung.
- Die Bezugsebene kann sowohl unter als auch über dem Gelände liegen.
- Kombiniert mit textlichen Festlegungen können mit der Höhenlage dem Landschaftsbild abträgliche Aufschüttungen und Gebäude, die relativ zu den Regeln der Mindestabstände zu hoch aus dem Gelände ragen, in Grenzen gehalten werden.
- Die Höhenlage ist keine Bezugsebene für die anderen relativen Höhenfestlegungen im § 62 TROG 2022

# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Bauplatzhöchstgröße § 56 Abs. 2 TROG 2022, BP H

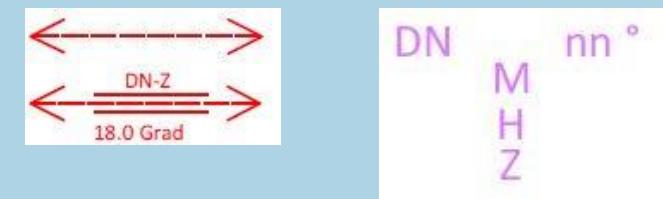
- Mit der Höchstgröße von Bauplätzen können die zulässigen Grundstücksgrößen im Planungsbereich geregelt werden.
- Damit ist eine entsprechend niedrige Bauplatzhöchstgröße eine Festlegung um in einem kleinteiligen Siedlungsgebiet größere Baukörper zu vermeiden, z.B. aus Gründen des Ortsbildes, mangelnder Verkehrserschließung, etc.



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Firstrichtungen und Dachneigungen - § 56 Abs. 3 TROG 2022

- Diese Festlegung ist vor allem in historischen Ortskernen (z.B. Bauernhäuser mit Giebeln zur Straße) von Bedeutung oder um ein besonderes siedlungsbildtypisches Erscheinungsbild zu gewährleisten → einheitliches Straßen und Dachlandschaftsbild
- Sinnvollerweise diese Festlegung miteinander kombinieren → Mindest-, Höchstdachneigung oder Zwingend.
- Nicht flächendeckend über das ganze Ortsgebiet, sondern einen abgegrenzten Bereich wählen.

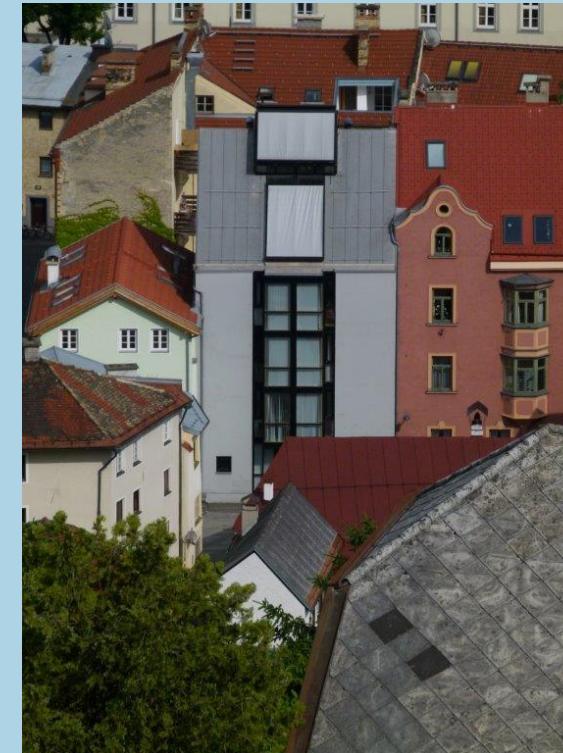




LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan - Inhalte

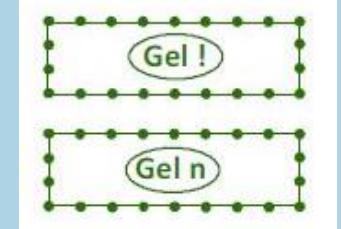
## Firstrichtungen und Dachneigungen - § 56 Abs.3 TROG 2022



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Zulässige relative Veränderung des Geländeniveaus - § 56 Abs.3 TROG 2022

Um von den TBO-Regeln abweichende Spielräume bei der Geländemanipulation in besonderen Situationen zu ermöglichen, können konkrete Höhen bezogen auf das Urgelände definiert werden → z.B. bei Gefahren- und Sicherheitserwägungen kann ein völliges Verbot der Geländeveränderung festgelegt werden oder aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes.



# Der Bebauungsplan - Inhalte

## Textliche Festlegungen - § 56 Abs.3 TROG 2022

Vor allem in Bereichen die ein wertvolles Ortsbild aufweisen, aber auch in neuen Siedlungsteilen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten.

### Regelungsumfang:

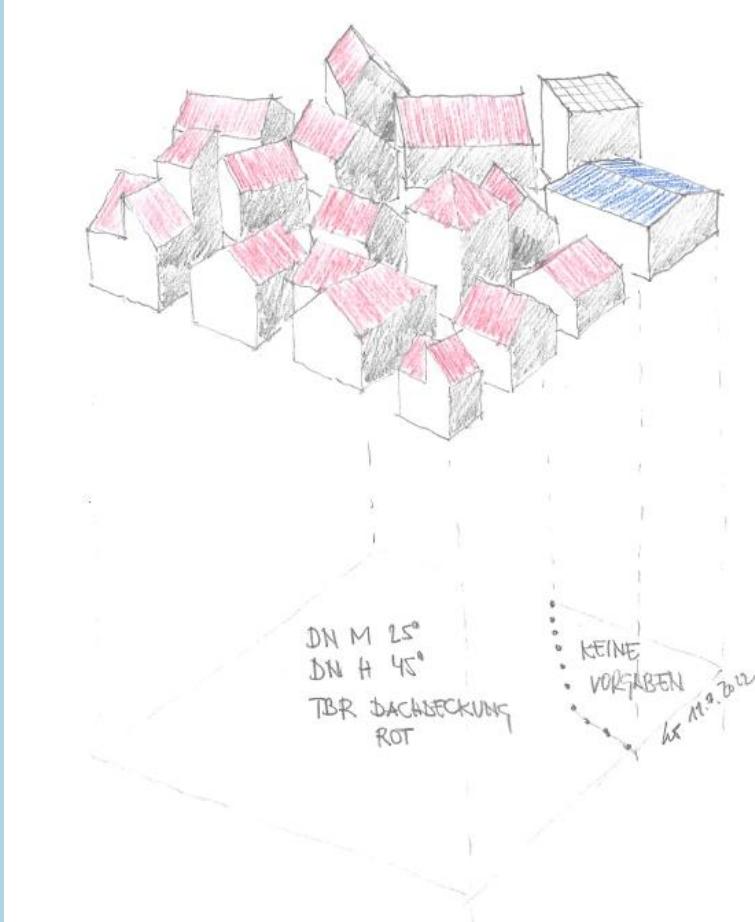


- Fassadengestaltung → Material, Gliederung, Integration von Photovoltaik
- Dachlandschaften → Dachform, Materialität
- Zulässige Ausmaß von Geländeveränderungen → z.B. Maximale Schüttneigungen und Schütthöhen bei Geländeveränderungen
- Maximale Höhe von Nebengebäude → OG H 1



LAND  
TIROL

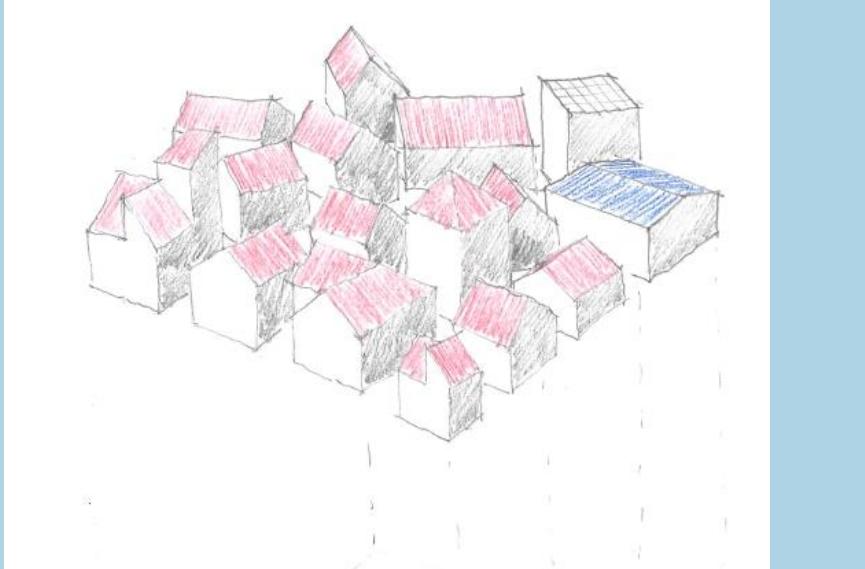
# Der Bebauungsplan - Inhalte





LAND  
TIROL

# Der Bebauungsplan - Inhalte



## ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN:

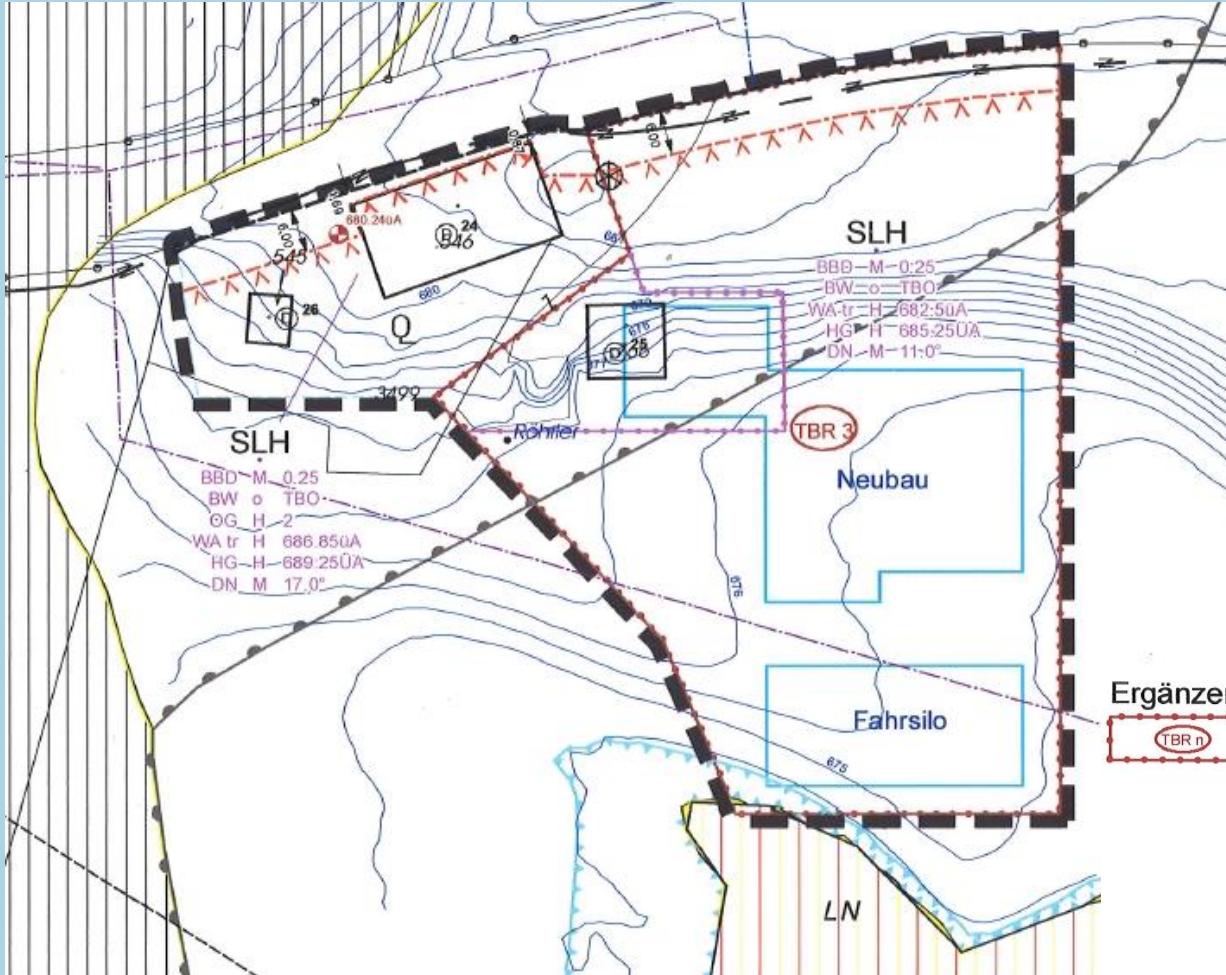


§ 56 (3)

Bereich mit textlichen Festlegungen betreffend  
Fassadengestaltung, Dachlandschaften und dgl.

1...Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach  
auszuformen mit Materialität Blech oder klassische Dachziegel,  
Materialität Fassade: nur gedeckte Farben bei Verputz, bei  
Holz naturfarben.

# Der Bebauungsplan - Inhalte



## Ergänzende Textliche Festlegungen

§ 56(3) Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstrukturen, Dachlandschaften und dgl.  
 n ... Zähler zur Definition der textlichen Festlegungen  
 3 .. Dachausbildung Hauptgebäude als Satteldach mit Mindestdachneigung gemäß Festlegung (DN M);  
 Die Dachdeckung ist in graudunklem Blech vorzusehen, alle Pfetten und Leimbinder vorköpfe  
 sind, im Vordachbereich nach außen zu staffeln bzw. abzuschrägen um sie gestalterisch besser zu integrieren.  
 Solar- und Photovoltaik sind bündig mit einem Abstand von max. 30cm in die Dachhaut zu integrieren;  
 Fassadengestaltung: Die Fassaden sind mit einer Holzverschalung (Natur, ungehobelt) auszuführen.  
 Beim Stadel ist das Betonuntergeschoss an der Nord - und Westseite mit der Holzschalung bis zum  
 hangseitigen Terrain zu verbreitern, an der Südseite bis zur Sturzkante der Einfahrtstore.  
 Alle Tore sind in Holz, die Metallrolltore dunkel beschichtet auszuführen.

# Der Bebauungsplan - Inhalte

- Beispiel für einen gelungenen Ensembleschutz in Tirol (nach SOG)
- Festlegung einer Bebauungsplanpflicht zur Absicherung der zukünftigen Nutzung des regional sowie kulturhistorisch bedeutsamen und denkmalgeschützten Ensembles im Weiler Ögg.
- „Im Bebauungsplan ist die Großform der bestehenden Gebäudesubstanz abzusichern und insbesondere hinsichtlich Dachform, Fassadenproportionen und Materialwahl durch textliche Festlegungen zu ergänzen. Das bauliche Ensemble ist in einen intakten Landschaftsraum eingebettet, wobei die topografischen Merkmale einen besonderen Stellenwert besitzen. Geländeveränderungen sind daher nur in unbedingt notwendigem Ausmaß zulässig und ebenfalls durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan zu minimieren.“



# Der Bebauungsplan - Inhalte



Gemeinde Bichlbach, Ensemble Bichlbächle



Baulicher Entwicklungsbereich im Örtlichen Raumordnungskonzept sowie gewidmete Grundstücke im Flächenwidmung.  
Beispiel für Erlassung eines Bebauungsplanes mit textlichen Festlegungen zur Absicherung eines regional sowie kulturhistorisch bedeutsamen Ensembles.

# Örtliche Bauvorschriften – § 27 Abs. 1 TBO 2022

## Mögliche Inhalte:

- äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, aber nur in Gebieten mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern oder Gebäudegruppen
- Art und Gestaltung von Einfriedungen inkl. Festlegung geringerer Höhen
- Art, Gestaltung, Größe und Lichtwirkung von Werbeeinrichtungen
- Zulässigkeit, Art und Ausmaß von Bodenversiegelungen bei Zufahrten, Stellplätzen, Vorplätzen, Innenhöfen und dergleichen
- Festlegung der Notwendigkeit und des Ausmaßes von Bepflanzungen bei großflächigen baulichen Anlagen wie Parkplätzen, Spielplätzen und dergleichen

# Örtliche Bauvorschriften – § 27 Abs. 1 TBO 2022

## Beispiele:

- Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldächern ausgeführt werden. Die Dachneigung darf  $18^\circ$  nicht unterschreiten und  $30^\circ$  nicht überschreiten.
- Fassaden dürfen aus Stahlbeton, Mauerwerk, Holz und Glas hergestellt werden. Für Stahlbeton- und Mauerwerksteile sind grundsätzlich nur Anstriche in Weißtönen zulässig. Holzfassaden müssen naturbelassen oder in Brauntönen ausgeführt werden.
- Einfriedungen und Zäune sind in einer ortsüblichen Ausführung (hauptsächlich aus Holz) herzustellen. Scherenzäune, Stahlgittergabionen, Zäune mit Textilfüllungen, Steinfiguren und dergleichen sind als Zaungestaltung unzulässig. Für die Farbgestaltung ist der Behörde ein Farbkonzept vorzulegen.





LAND  
TIROL

# Örtliche Bauvorschriften – § 27 Abs. 1 TBO 2022

## Verfahrensregelungen:

- kein zulässiger Inhalt von Raumordnungskonzepten
- TROG-Verfahren nicht anwendbar
- Verordnungserlassungsverfahren nach TGO
- nur Gemeinderatsbeschluss und zweiwöchige Kundmachung
- keine aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht
- Verordnungsprüfung



# Rechtliche Aspekte

## Nachbarrechte iSd § 33 Abs. 3 TBO 2022

„Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

[...]

- c) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,
- d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,
- e) der Abstandsbestimmungen des § 6,
- f) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.“



LAND  
TIROL

# Rechtliche Aspekte

## § 46 Abs.7 TBO 2022

Die Behörde hat dem Eigentümer der baulichen Anlage die zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes erforderlichen Maßnahmen aufzutragen, wenn

- a) ein Bauvorhaben nach § 28 Abs. 3 dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan, Bebauungsregeln nach § 55 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, örtlichen Bauvorschriften, einer Bausperrenverordnung nach § 75 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 oder dem § 13 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 widerspricht oder
- b) bei der Ausführung eines solchen Bauvorhabens Abstandsbestimmungen nach den §§ 5 und 6 TBO 2022, allgemeine bautechnische Erfordernisse nach § 18 TBO 2022, gegebenenfalls in Verbindung mit der Verordnung nach § 20 Abs. 1 TBO 2022, oder sonstige baurechtliche Vorschriften verletzt werden.



LAND  
TIROL

# GELEBTE BAU:KULTUR & RAUMPLANUNG



**Mitgestaltung ist gefragt!**

# DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT !