

Gebäuderichtlinie legal definiert werden. Dieser Begriff ersetzt den bisherigen Begriff „alternatives System“, der bisher im § 24 Abs. 3 letzter Satz definiert war. Neu und durch die Gebäuderichtlinie vorgegeben ist weites der Begriff „Gebäudekomponente“, der im nunmehrigen Abs. 28 definiert wird. Der bisherige Abs. 28, der den Begriff „Fluchtniveau“ näher definiert, wird dadurch zum Abs. 29.

(EB 48/2011) Der Begriff des Fluchtniveaus im Abs. 29 ist derzeit im § 24 Abs. 4 lit. 4 lit. e definiert. Aus systematischen Gründen wird diese Legaldefinition in den bestehenden Katalog von Begriffsbestimmungen integriert, womit sie im Rahmen der zit. Bestimmung entfallen kann.

## 2. Abschnitt

### Bebauungsbestimmungen

#### Grundstücke für bauliche Anlagen

**§ 3.** (1) Bauliche Anlagen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die sich nach ihrer Widmung, Lage, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit für die vorgesehene Bebauung eignen und die eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben.

(2) Auf Grundstücken, die einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdrutsch oder andere gravitative Naturgefahren ausgesetzt sind, sind der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, ein im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck ausreichender Schutz vor Naturgefahrenen gewährleistet ist. Soweit aktuelle Gefahrenzonenpläne vorhanden sind, ist bei der Beurteilung der Gefahrensituation darauf Bedacht zu nehmen.

(3) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind auf den Grundstücken so anzutunnen, dass sie sicher zugänglich sind und dass der wirksame Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet ist.

(4) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, bei denen eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Wasser- und Energieversorgung sowie Entsorgung der Abwasser und der Niederschlagswässer sichergestellt ist.

(5) Die Abs. 1 bis 4 gelten sinngemäß für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.

(EB) Diese Bestimmung regelt vergleichbar dem § 4 der Tiroler Bauordnung aus 1974 die Eignung von Grundstücken für bauliche Zwecke. Dabei entsprechen die in den Abs. 1, 3 und 4

normierten Kriterien im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage. Im Abs. 3 wird nunmehr in allgemeiner Form davon gesprochen, dass der „wirksame Einsatz“ von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet sein muss. Vielfach wird diesem Erfordernis durch die Ausweisung entsprechender Feuerwehr- und Rettungszonen entsprochen werden.

§ 3 Abs. 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen auf Grundstücken, die durch Naturgefahren bedroht sind, Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden errichtet werden dürfen. Inhaltlich entspricht diese Bestimmung dem bisherigen § 37 Abs. 2 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, dessen Geltungsbereich allerdings auf das Bauland beschränkt war. Für das Freiland traf § 4 Abs. 1 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung aus 1974 eine ähnliche Regelung. Mit dem nunmehrigen § 3 Abs. 2, der beide vorhin erwähnten Bestimmungen ersetzen soll, wird eine von der Widmung unabhängige allgemein gültige Regelung getroffen. Materiell gesehen handelt es sich dabei um eine baurechtliche Norm, weshalb diese auch in der Tiroler Bauordnung angesiedelt werden soll.

**(EB 35/2005)** Im Zusammenhang mit der Neudeinition der Baulandeignung von durch Naturgefahren bedrohten Grundstücken im § 37 TROG 2001<sup>35</sup> in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 35/2005 musste die korrespondierende Bestimmung des § 3 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung angepasst werden.

**(EB 48/2011)** Die Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Naturgefahren ist nicht nur bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, sondern darüber auch bei baulichen Änderungen von Gebäuden unterhalb der Schwelle zum Umbau notwendig. Weiters gilt dies auch im Fall der Errichtung und der Änderung von baulichen Anlagen, die nicht die Eigenschaft als Gebäude aufweisen. Die Aufzählung der hier in Betracht kommenden Bauvorhaben im § 3 Abs. 2 erster Satz soll daher in diesem Sinn in zweifacher Hinsicht ergänzt werden.

Schließlich ist diese Bestimmung auch an den durch die Raumordnungsgesetz-Novelle LGBl. Nr. 47/2011 geänderten § 37 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006<sup>36</sup> anzupassen. Demnach ist bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen die Widmung von durch Naturgefahren bedrohten Grundstücken als Bauland auch dann zulässig, wenn ein ausreichender Schutz vor diesen Gefahren durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wozu insbesondere Sicherheitskonzepte zählen, gewährleistet werden kann. Korrespondierend muss dies im Bereich des Baurechts für die Zulässigkeit der Bebauung der betreffenden Grundstücke gelten. Auch im Fall der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden ist, wenn eine Gefährdung durch Naturkatastrophen besteht, weiterhin auf ein entsprechendes Schutzniveau zu achten. Dieser Fall wird künftig jedoch statt im Abs. 2 im neu angefügten Abs. 5 geregelt, der für die Änderung des Verwendungszweckes umfassend die Geltung der Abs. 1 bis 4 vorsieht. Die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden ist künftig daher nur zulässig, wenn in Ansehung des jeweiligen Grundstückes alle für die Bauplatzeigenschaft maßgebenden Anforderungen, wozu im Fall einer Gefährdung durch Naturkatastrophen weiterhin auch ein entsprechender Schutz vor diesen zählt, erfüllt sind.

**(EB 74/2001)** Der Abs. 4 wird lediglich der heute gängigen, im Tiroler Kanalisationsgesetz 2000, LGBl. Nr. 1/2001, bereits verwirklichten, Terminologie angepasst. In diesem Sinn wird statt von der Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswässer von der Entsorgung der Abwässer und der Niederschlagswässer gesprochen.

**(EB 48/2011)** Eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Sicherstellung der Wasser- und Energieversorgung sowie der Entsorgung der Abwässer und Niederschlagswässer ist nicht nur für Gebäude notwendig, sondern mitunter auch für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind. Der Abs. 4 wird daher in diesem Sinn ergänzt.

35 Vgl. FN 22.

36 Vgl. FN 22.

### Anordnung baulicher Anlagen gegenüber den Bauplatzgrenzen

**§ 4.** (1) Die Anordnung der Gebäude gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken wird durch die in einem Bebauungsplan festgelegte Bauweise bestimmt. Bei Bauplätzen, für die nicht in einem Bebauungsplan die Bauweise festgelegt ist, sowie bei Grundstücken im Freiland gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.

(2) Grenzen Bauplätze, für die verschiedene Bauweisen festgelegt sind, aneinander, so gelten an der gemeinsamen Grenze die Bestimmungen über die offene Bauweise. Grenzt jedoch ein Grundstück, für das die geschlossene Bauweise festgelegt ist, an ein Grundstück, für das eine besondere Bauweise festgelegt ist, so gelten an der gemeinsamen Grenze die Bestimmungen über die jeweilige Bauweise.

(3) Bauliche Anlagen dürfen nur dann über die Grenzen des Bauplatzes hinweg errichtet werden, wenn die Festlegungen in einem Bebauungsplan dem nicht entgegenstehen und

- a) für die betreffenden Bauplätze eine einheitliche Widmung als Gewerbe- und Industriegebiet, als Sonderfläche oder als Vorbehaltfläche nach § 52 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 festgelegt ist oder
- b) es sich um unterirdische bauliche Anlagen, wie Tiefgaragen, Verbindungsgänge und dergleichen, handelt.

(EB) Die Anordnung der Gebäude gegenüber den Grundstücksgrenzen war durch § 5 der Tiroler Bauordnung aus 1974 geregelt. Diese Bestimmung wird im Grundsatz beibehalten. Maßgebend soll demnach weiterhin die im Bebauungsplan festgelegte Bauweise sein. Für Grundstücke im Freiland sowie für Bauplätze, für die keine Bauweise festgelegt ist, soll auch künftig die offene Bauweise gelten. Insofern entspricht der nunmehrige § 4 Abs. 1 dem vormaligen § 5 Abs. 1 und 3.

Zu berücksichtigen war jedoch, dass auf Grund des § 55 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997<sup>37</sup> Bebauungspläne nicht nur für das Bauland, sondern auch für jene Sonderflächen und Vorbehaltflächen zu erlassen sind, bei denen dies im Hinblick auf ihren Verwendungszweck im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich ist. Die bisherige Bezugnahme auf das Bauland entfällt daher.

Nach § 55 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 ist die Bauweise in den ergänzenden Bebauungsplänen<sup>38</sup> zwingend festzulegen. Dennoch ist eine dem Abs. 1 zweiter Satz entsprechende Auffangregelung für den Fall des Fehlens einer solchen Festlegung zumindest bis auf weiteres unverzichtbar.<sup>39</sup>

---

37 Vgl. nunmehr die §§ 54 und 55 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011.

38 Vgl. nunmehr §§ 56 Abs. 1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011; die Bauweisen sind danach im Bebauungsplan festzulegen; ergänzende Bebauungspläne bestehen nach § 54 Abs. 8 leg.cit. nur mehr im Fall der besonderen Bauweise.

39 Dies ist weiterhin uneingeschränkt der Fall, weil das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 anders als das Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 47/2011 keine umfassende Pflicht zur Bebauungsplanung mehr vorsieht; vgl. insbes. § 54 Abs. 2 bis 6 leg.cit.

Die Kollisionsregel nach § 4 Abs. 2 erster Satz entspricht dem § 5 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung aus 1974. Im Falle des Zusammentreffens verschiedener Bauweisen gelangt weiterhin die offene Bauweise zur Anwendung.

**(EB 48/2011)** Die bisherige Regelung, wonach im Fall des Aufeinandertreffens von Grundstücken mit unterschiedlichen Festlegungen über die Bauweise im Bereich der gemeinsamen Grenzen grundsätzlich die offene Bauweise gilt, hat sich vor allem im urbanen Bereich als städtebaulichen Erfordernissen widersprechend erwiesen. Daher soll nach dem Abs. 2 zweiter Satz künftig ein Aufeinandertreffen der geschlossenen Bauweise mit einer besonderen Bauweise ermöglicht werden.

**(EB)** Neu ist dagegen die im § 4 Abs. 3 nunmehr vorgesehene Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Anlagen auch über die Bauplatzgrenzen hinaus zu errichten. Die Notwendigkeit dazu ergibt sich einerseits im Hinblick auf die Grundstücksstrukturen. So bestehen gerade im landwirtschaftlichen Bereich weiterhin von Grundparzellen umschlossene Bauparzellen. Vor allem im gewerblich-industriellen Bereich erfordern auch wirtschaftliche Gründe eine entsprechende Regelung. Vielfach werden Grundflächen im Gewerbe- und Industriegebiet nämlich nur verpachtet, sodass eine Änderung der Grundstücksordnung nicht möglich ist. Die gleiche Problematik stellt sich bei öffentlichen Bauten und bei Sportanlagen. Abs. 3 lit. a lässt daher Bauführungen über die Bauplatzgrenzen im Gewerbe- und Industriegebiet, auf Sonderflächen nach den §§ 44 bis 47, 50 und 51 und auf Vorbehaltflächen nach § 53 Abs. 1 lit. a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997<sup>40</sup> zu. Abs. 3 lit. b trägt dagegen dem Umstand Rechnung, dass eine solche Bebauung bei unterirdischen baulichen Anlagen baurechtlich geschützte Interessen kaum beeinträchtigt.

**(EB 74/2001)** In der Praxis hat sich gezeigt, dass im Interesse der Verwirklichung baulich sinnvoller Lösungen mitunter auch bei Sonderflächen nach § 43 TROG 1997 eine Bebauung unabhängig von der durch die Grundstücksgrenzen vorgegebenen Grundstücksstruktur ermöglicht werden sollte. Es soll künftig daher unter den derzeit bereits bestehenden Voraussetzungen auch bei solchen Sonderflächen ein Überbauen der Grundstücksgrenzen zulässig sein.

**(EB 35/2005)** Weiters wird die Bestimmung des § 4 Abs. 3 betreffend die Zulässigkeit der Überbauung von Grundstücksgrenzen dahingehend erweitert, dass diese zukünftig bei allen Arten von Sonderflächen, damit auch bei Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe und für Einkaufszentren, gegeben sein soll. In der Praxis hat sich nämlich gezeigt, dass die Eigentumsverhältnisse gerade auch an solchen Grundflächen vielfach einer Vereinigung von Grundstücken entgegenstehen.

### Abstände baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen

**§ 5. (1)** Der Abstand baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen wird durch die in einem Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien bestimmt, soweit in den Abs. 2 und 3 nichts anderes bestimmt ist.

**(2)** Nebengebäude und Nebenanlagen, 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, frei stehende Werbeeinrichtungen, Einfriedungen einschließlich Schutzdächer bei den Ein-

40 Dies entspricht den Sonderflächen nach den §§ 44 bis 47, 50 und 50a sowie den Vorbehaltflächen nach § 52a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011; durch die Novelle LGBl. Nr. 74/2001 neu hinzugekommen sind die allgemeinen Sonderflächen nach § 43 (vgl. dazu oben die EB zu dieser Nov.), vgl. auch die neuerliche Ausdehnung durch die Novelle LGBl. Nr. 35/2005.

gängen, Freitreppe, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen 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. Jedenfalls dürfen vor die Baufluchtlinie ragen bzw. vor dieser errichtet werden:

- a) Vordächer bis zu 2 m und ergeschossige Windfänge bis zu 1,50 m;
- b) offene Balkone und dergleichen bis zu 1,50 m;
- c) fassadengestaltende Bauteile wie Gesimse, Lisenen, Rahmen und dergleichen bis zu 0,50 m;
- d) unmittelbar über dem Erdgeschoß angebrachte offene Schutzdächer und an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen bis zu 2,50 m;
- e) Erker bis zu 1,50 m;
- f) Terrassen und dergleichen;
- g) unterirdische bauliche Anlagen wie Keller, Tiefgaragen, Verbindungsgänge und dergleichen.

(3) Schutzdächer bei Eingängen in Einfriedungen mit einer Höhe von höchstens 3 m und die im Abs. 2 lit. a bis e und g genannten baulichen Anlagen und Bauteile dürfen auch vor die Straßenfluchtlinie ragen, wenn dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Zustimmung des Straßenverwalters vorliegt.

(4) Besteht für einen Bauplatz kein Bebauungsplan, so müssen bauliche Anlagen von den Verkehrsflächen mindestens so weit entfernt sein, dass weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden. Soweit bestehende Gebäude einen einheitlichen Abstand von den Verkehrsflächen aufweisen, ist auch bei weiteren baulichen Anlagen mindestens dieser Abstand einzuhalten. Weiters sind allfällige Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen einzuhalten. Abs. 2 ist anzuwenden.

(5) Verkehrsflächen überspannende bauliche Anlagen sind zulässig, wenn dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Zustimmung des Straßenverwalters vorliegt.

(6) Steht in den Fällen der Abs. 3 und 5 der Straßenverwalter noch nicht fest, so ist anstelle seiner Zustimmung die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

(7) Die in den Abs. 3 und 5 genannten baulichen Anlagen und Bauteile dürfen sich über die Grenzen des Bauplatzes zu den Verkehrsflächen hinweg erstrecken.

**(EB)** Diese Bestimmung regelt die Abstände, die bauliche Anlagen gegenüber den Verkehrsflächen aufweisen müssen. Thematisch und von der grundlegenden Systematik entspricht sie dem § 6 der Tiroler Bauordnung aus 1974, im Einzelnen ergeben sich jedoch Änderungen.

Grundsätzlich soll der einzuhaltende Abstand weiterhin durch die im Bebauungsplan festgelegte Baufuchlinie bestimmt werden. Bei den Baufuchlinien handelt es sich um eine zwingende Festlegung in ergänzenden Bebauungsplänen nach § 56 Abs. 2 und in Bebauungsplänen nach § 56 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997.<sup>41</sup>

Nach dem § 6 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung aus 1974 durften die in den lit. a bis i angeführten Gebäudeteile und baulichen Anlagen nur dann vor die Baufuchlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden, wenn dadurch das Orts- und Straßenbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. In der Praxis hat sich diese Bestimmung einerseits als zu einschränkend, andererseits aber auch als verwaltungsaufwendig erwiesen.

So bedurfte es in jedem Fall eines entsprechenden Sachverständigengutachtens zur Frage einer allfälligen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes und der Verkehrssicherheit, obwohl die betreffenden Objekte mit Ausnahme der unter-irdischen baulichen Anlagen, bei denen eine Beeinträchtigung dieser geschützten Interessen vorweg nicht in Betracht kommt, ohnehin nur in dem im Einzelnen jeweils bestimmten Ausmaß oder unter der Voraussetzung, dass sie eine bestimmte Wandhöhe nicht übersteigen, über die Baufuchlinie hinweg errichtet werden durften. Die Praxis hat demgegenüber gezeigt, dass diese Einschränkungen in der Regel für sich ausreichen, um eine relevante Beeinträchtigung der geschützten Interessen hintanzuhalten. Lediglich bei frei stehenden Werbeeinrichtungen, die im Hinblick auf ihre Größe und Ausgestaltung vielfach dominierend im Orts- und Straßenbild in Erscheinung treten und mitunter auch ein erhebliches Sichthindernis darstellen, ist weiterhin eine individuelle Beurteilung geboten. Mit Ausnahme dieser Objekte sollen daher Gebäudeteile und bauliche Anlagen im bisherigen Umfang generell vor die Baufuchlinie ragen bzw. vor dieser errichtet werden dürfen. In diesem Sinn sieht § 5 Abs. 2 zweiter Satz vor, dass die in den lit. a bis g angeführten Objekte jedenfalls über die Baufuchlinie hinweg errichtet werden dürfen. Gegenüber dem § 6 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung aus 1974 entfallen dabei jene baulichen Anlagen, die auf Grund des § 1 Abs. 3 vom Geltungsbereich der neuen Tiroler Bauordnung ausgenommen sind. Im Einzelnen sind dies die im § 6 Abs. 2 lit. h der Tiroler Bauordnung aus 1974 demonstrativ genannten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie die im § 6 Abs. 2 lit. i derselben genannten baulichen Anlagen. Im Übrigen werden lediglich die an sonstigen baulichen Anlagen angebrachten Werbeinrichtungen den an Gebäuden angebrachten Werbeinrichtungen gleichgestellt (lit. d) und die demonstrative Aufzählung der in Betracht kommenden unterirdischen baulichen Anlagen ergänzt (lit. g).<sup>42</sup>

Aufgrund des abschließenden Charakters des § 6 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung aus 1974 war es bisher nicht möglich, Gebäudeteile und bauliche Anlagen in einem größeren als dem im Einzelnen jeweils festgelegten Umfang oder überhaupt andere als die in dieser Bestimmung genannten Gebäudeteile und baulichen Anlagen über die Baufuchlinie hinweg zu errichten. Dies hat sich in der Praxis mitunter als nachteilig erwiesen. Vielfach lässt sich auf diese Weise nämlich eine bessere Ausnutzung des Bauplatzes oder eine bessere architektonische Gestaltung erreichen, ohne dass es gleichzeitig zu einer Beeinträchtigung der geschützten Interessen kommt. In diesem Sinn sieht § 5 Abs. 2 erster Satz vor, dass die dort im Einzelnen genannten baulichen Anlagen und Gebäudeteile insoweit vor die Baufuchlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden dürfen, als dadurch weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden. Eine gesonderte Anführung der im § 6 Abs. 2 lit. e der Tiroler Bauordnung aus 1974 geregelten Windfänge erübrigt sich, weil diese unter den Begriff untergeordnete Bauteile fallen (vgl. § 2 Abs. 16).<sup>43</sup>

41 Nunmehr in den Bebauungsplänen; vgl. § 56 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011.

42 Vgl. jedoch die Einschränkungen durch die Novelle LGBl. Nr. 48/2011.

43 Vgl. auch hier die Einschränkungen lt. FN 42.

**(EB 74/2001)** Nach dem § 5 Abs. 2 erster Satz der Stammfassung der Tiroler Bauordnung 1998 durften nachträglich an bestehende Gebäude angebaute bauliche Anlagen für Personenaufzüge und Freitreppe vor die Baufluchtlinie ragen, wenn dadurch das Orts- und Straßenbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Desgleichen blieben solche Anbauten nach § 6 Abs. 2 lit. b bei der Berechnung der Mindestabstände außer Betracht, sofern sie nicht mehr als 3 m in die Mindestabstandsflächen ragten; war eine Baugrenzlinie festgelegt, so durften sie nach § 6 Abs. 4 auch vor diese ragen oder vor dieser errichtet werden. Bei Anbauten für Stiegenhäuser bestanden diese Möglichkeiten aufgrund der Übergangsbestimmung des § 58 Abs. 10 dagegen nur in Bezug auf Gebäude, die vor dem 1. Jänner 1975 (dem Zeitpunkt des Inkraft-Tretens der Tiroler Bauordnung aus 1974) errichtet worden sind.

Mit der gegenständlichen 4. Bauordnungs-Novelle wurden diese Regelungen vereinheitlicht, wobei im Sinne der bereits im § 2 Abs. 16 erfolgten terminologischen Bereinigung nicht mehr von Stiegenhäusern und von Freitreppe, sondern von Treppentürmen gesprochen wird. Dabei bleiben die bisherigen Sonderregelungen, die vor allem im Altbau bestand bauliche Verbesserungen und damit eine Hebung der Wohnqualität ermöglichen sollen, im Wesentlichen aufrecht. Demgegenüber ist bei Neubauten davon auszugehen, dass den aus heutiger Sicht bestehenden Bedürfnissen schon bei der Planung entsprochen wird. In diesem Sinn werden Gebäude, für die die Baubewilligung bereits aufgrund der Tiroler Bauordnung 1998 erteilt worden ist, von diesem Sonderregime nunmehr ausgenommen. Die Regelung erfolgt dementsprechend nicht mehr in den §§ 5 und 6, sondern in der – bisher auf Stiegenhäuser beschränkten – Sonderbestimmung des § 62 Abs. 10. Die Einschränkung, dass solche Bauten nicht mehr als 3 m in die Mindestabstandsflächen nach § 6 Abs. 1 ragen dürfen, wird aufgegeben, weil Altgebäude vor allem in dicht verbauten innerstädtischen oder innerörtlichen Lagen naturgemäß vielfach nicht den heutigen Abstandsvorschriften entsprechen. Um jedoch auch Nachbarinteressen Rechnung zu tragen, wird vorgesehen, dass der Abstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn unterschritten werden darf.

Die diesbezüglichen Regelungen in den §§ 5 und 6 entfallen dementsprechend.

**(EB 48/2011)** Nach dem bisherigen § 5 Abs. 2 lit. e und f dürfen Einfriedungen, Freitreppe, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen bis zu einer Höhe von 2 m, Schutzdächer bei Eingängen in Einfriedungen sogar bis zu einer Höhe von 3 m, jedenfalls vor der Baufluchtlinie errichtet werden. Dies hat verschiedentlich zu nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und das Orts- und Straßenbild geführt.

Künftig sollen daher diese starren Höhenbeschränkungen entfallen. Zwar dürfen die in Rede stehenden Anlagen bzw. Anlageteile weiterhin über die Baufluchtlinie hinweg errichtet werden, jedoch wie derzeit schon Nebengebäude und Nebenanlagen bis zu einer bestimmten mittleren Wandhöhe nur nach Maßgabe einer Einzelfallprüfung auf die genannten Schutzziele hin. Der erste Satz des § 5 Abs. 2 wird daher um diese Anlagen bzw. Anlageteile ergänzt, wogegen der Katalog der jedenfalls vor der Baufluchtlinie zulässigen Bauvorhaben entsprechend eingeschränkt wird. Dies erfordert eine Streichung dieser Anlagen bzw. Anlageteile im Rahmen der lit. e und f. Dadurch wird die bisherige lit. e obsolet, wogegen von der Aufzählung in der lit. f nur mehr die beispielhafte Anführung der Terrassen verbleibt.

Legistisch schien es zweckmäßig, die beiden genannten literae gänzlich neu zu fassen, wobei die im Bereich der lit. e entstandene Regelungslücke zu einer Verselbstständigung der Regelung über Erker genutzt werden kann. Nach der neuen lit. e dürfen Erker wie bisher aufgrund der lit. b bis zu 1,50 m vor der Baufluchtlinie errichtet werden. Die dortige Regelung der Erker gemeinsam mit offenen Balkonen scheint systematisch nicht mehr zweckmäßig, weil Erker anders als offene Balkone nicht weiter als untergeordnete Bauteile gelten (vgl. dazu § 2 Abs. 16). Insofern soll auch die lit. b neu gefasst werden.

**(EB)** Der § 5 Abs. 3 regelt vergleichbar dem § 6 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung aus 1974 jene Gebäudeteile bzw. baulichen Anlagen, die auch vor die Straßenfluchtlinie ragen oder vor dieser

errichtet werden dürfen. Neu ist, dass dies künftig auch bei den im Abs. 2 genannten Schutzdächern möglich sein soll. Im Unterschied zur bisherigen Rechtslage soll die Baubehörde nur mehr auf das Orts- und Straßenbild zu achten haben, wogegen die Berücksichtigung der Schutzinteressen der Straße nunmehr generell dem Straßenverwalter obliegen soll. Zu diesen Schutzinteressen zählen neben der Sicherung des Bestandes der Straße insbesondere auch die Erfordernisse der Verkehrssicherheit. Der nunmehrige § 5 Abs. 3 sieht daher generell die Zustimmung des Straßenverwalters als Bewilligungsvoraussetzung vor. Nach der Tiroler Bauordnung aus 1974 war dies nur hinsichtlich der im § 6 Abs. 3 lit. h angeführten unterirdischen baulichen Anlagen der Fall, die naturgemäß in besonderer Weise den Bestand der Straße beeinträchtigen können. Im Hinblick auf das Zustimmungserfordernis des Straßenverwalters scheinen die im § 6 Abs. 3 zweiter und dritter Satz derselben enthaltenen weiteren Beschränkungen entbehrlich.

**(EB 48/2011)** Inhaltlich erfährt diese Bestimmung keine Änderung. Schutzdächer bei Eingängen in Einfriedungen mit einer Höhe von höchstens 3 m dürfen wie bisher gegebenenfalls auch vor die Straßenfluchtlinie ragen. Infolge des geänderten § 5 Abs. 2 (Herausnahme dieser Schutzdächer aus dem Katalog der jedenfalls vor der Baufluchtlinie zulässigen baulichen Anlagen nach der bisherigen lit. e) sind diese von der gegenständlichen Verweisung auf einzelne literae dieses Kataloges nicht mehr mit umfasst. Legistisch ist es daher notwendig, die in Rede stehenden Schutzdächer im gegebenen Zusammenhang gesondert anzuführen.

**(EB)** Die Abs. 4, 5, 6 und 7 entsprechen weitestgehend der vormaligen Rechtslage (vgl. § 6 Abs. 4 bis 7 der Tiroler Bauordnung aus 1974). Hinsichtlich der die Verkehrsflächen überspannenden baulichen Anlagen nach Abs. 5 soll jedoch ebenfalls das Zustimmungserfordernis des Straßenverwalters alle Schutzinteressen der Straße abdecken, sodass die Beurteilung der Interessen der Verkehrssicherheit durch die Baubehörde künftig entfällt. Abs. 6 betreffend die geplanten Straßen, für die der Straßenverwalter noch nicht feststeht, wurde in erster Linie legislativ vereinfacht.

**(EB 48/2011)** Nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 in der Fassung der Raumordnungsgesetz-Novelle LGBl. Nr. 47/2011<sup>44</sup> können, soweit ein Bebauungsplan nicht besteht, im örtlichen Raumordnungskonzept Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen getroffen werden.

Korrespondierend dazu muss diesen Festlegungen Verbindlichkeit im Bereich des Baurechtes zuerkannt werden.

### **Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen**

**§ 6.** (1) Sofern nicht aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzlinien zusammenzubauen bzw. ein anderer Abstand einzuhalten ist, muss jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der

- a) im Gewerbe- und Industriegebiet und im Kerngebiet das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum übrigen Bauland, zum Freiland, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 des Tiroler

44 Vgl. FN 22.

Raumordnungsgesetzes 2011, zu Vorbehalsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,

- b) im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 und auf Vorbehalsflächen das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter,
- c) auf Sonderflächen nach den §§ 43 bis 47, 49a, 50 und 50a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland außer zum Gewerbe- und Industriegebiet und Kerngebiet, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, zu Vorbehalsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,
- d) im Freiland das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, zu Vorbehalsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,

beträgt. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist bei der Berechnung der Abstände nach lit. a bis d vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszugehen.

(2) Bei der Berechnung der Mindestabstände nach Abs. 1 bleiben außer Be- tracht und dürfen innerhalb der entsprechenden Mindestabstandsflächen errichtet werden:

- a) untergeordnete Bauteile, sofern sie nicht mehr als 1,50 m in die Mindest- abstandsflächen ragen und ein ausreichender Brandschutz zum angren- zenden Grundstück gewährleistet ist;
- b) Fänge sowie Dachkapfer bis zu einer Länge von insgesamt 33 v. H. der Wandlänge auf der betreffenden Gebäudeseite und bis zu einer Höhe von 1,40 m, wobei vom lotrechten Abstand zwischen dem untersten Schnitt- punkt des Dachkapfers mit der Dachhaut und dem höchsten Punkt des Dachkapfers auszugehen ist.

(3) Folgende bauliche Anlagen oder Bauteile dürfen in die Mindestabstands- flächen von 3 bzw. 4 m ragen oder innerhalb dieser errichtet werden:

- a) oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der

Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Fangmündungen aufweisen, einschließlich der Zufahrten<sup>45</sup>; oberirdische bauliche Anlagen, die dem Schutz von Tieren dienen, dürfen in den Mindestabstandsflächen auch keine sonstigen Öffnungen ins Freie aufweisen; die Ausstattung von oberirdischen baulichen Anlagen mit begehbarer Dächern ist nur zulässig, wenn diese höchstens 1,50 m über dem anschließenden Gelände liegen oder wenn der betroffene Nachbar dem nachweislich zustimmt; begehbarer Dächer dürfen mit einer höchstens 1 m hohen Absturzsicherung ausgestattet sein;

- b) Pergolen und dergleichen, sofern deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, sonstige überwiegend offene oberirdische bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, wie Terrassen und dergleichen, sowie offene Schwimmbecken;
- c) Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen und dergleichen bis zu einer Höhe von insgesamt 2 m, im Gewerbe- und Industriegebiet bis zu einer Höhe von insgesamt 2,80 m, jeweils vom höheren anschließenden Gelände gemessen, außer der betroffene Nachbar stimmt einer größeren Höhe nachweislich zu;
- d) Stellplätze einschließlich der Zufahrten;
- e) unterirdische bauliche Anlagen, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Fangmündungen aufweisen;
- f) Flutlichtanlagen und sonstige Beleuchtungseinrichtungen mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

(4) Ist eine Baugrenzlinie festgelegt, so gilt Abs. 2 und 3 lit. c sinngemäß. So weit keine Baugrenzlinien für unterirdische Geschoßebenen festgelegt sind, gilt weiters Abs. 3 lit. e sinngemäß. Darüber hinaus dürfen nur Pflasterungen, Zufahrten und dergleichen vor die Baugrenzlinie ragen oder vor dieser errichtet werden. § 59 Abs. 3 vierter und fünfter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 bleibt unberührt.

(5) Auf einem Bauplatz dürfen mehrere Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, wenn die nach ihrem Verwendungszweck erforderliche Belüftung und Belichtung gewährleistet ist, den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen und das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

45 Die Wendung „einschließlich der Zufahrten“ wurde bereits in der Stammfassung im Zuge der Ausschusseratungen im Landtag angefügt. Damit ist sichergestellt, dass innerhalb der Mindestabstandsflächen etwa auch eine Garagenzufahrt errichtet werden darf. Im Hinblick auf lit. d scheint dies systemgerecht, weil nach dieser Bestimmung neben Stellplätzen auch Zufahrten zu diesen innerhalb der Mindestabstandsflächen errichtet werden dürfen.

(6) Die Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m dürfen insgesamt nur im Ausmaß von höchstens 15 v. H. der Fläche des Bauplatzes mit oberirdischen baulichen Anlagen im Sinn des Abs. 2 lit. a und Abs. 3 verbaut werden. Dabei bleiben bauliche Anlagen nach Abs. 3 lit. c und d sowie Pflasterungen und dergleichen unberücksichtigt. Oberirdische bauliche Anlagen nach Abs. 3 lit. a und b dürfen überdies nur in einem solchen Ausmaß errichtet werden, dass innerhalb der Mindestabstandsflächen zu jedem angrenzenden Grundstück und zu jeder Seite hin mindestens die Hälfte der gemeinsamen Grenze von solchen baulichen Anlagen frei bleibt, außer der betroffene Nachbar stimmt einer weitergehenden Verbauung nachweislich zu. Gemeinsame Grenzen von weniger als 3 m Länge auf einer Seite bleiben unberücksichtigt.

(7) An eine im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung oder der Erstattung der Bauanzeige an der Grundstücksgrenze bestehende bauliche Anlage darf bis zur Länge und bis zur Höhe der Wand oder des Bauteiles an der Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn zur betreffenden Seite hin keine Baugrenzlinie festgelegt ist und wenn dadurch das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. An bauliche Anlagen, die nach dem bewilligten bzw. dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck nur zum Schutz von Sachen oder Tieren bestimmt sind, dürfen nur bauliche Anlagen mit einem solchen Verwendungszweck angebaut werden.

(8) Bauliche Anlagen dürfen aufgrund eines gemeinsamen Antrages der Eigentümer der betreffenden Bauplätze oder der daran Bauberechtigten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (gekuppelte Bauweise),

- wenn ein Bebauungsplan nicht besteht und das Orts- und Straßenbild dadurch nicht erheblich beeinträchtigt wird oder
- wenn dies aufgrund des Bebauungsplanes zulässig ist.

Besteht aufgrund eines solchen gemeinsamen Antrages zumindest für einen der betroffenen Bauplätze eine Baubewilligung, so ist die Errichtung von Gebäuden mit Ausnahme von Nebengebäuden in offener Bauweise nicht weiter zulässig.

(9) Erfüllt ein nach früheren baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehendes Gebäude die Voraussetzungen nach den Abs. 1 bis 4 oder 6 nicht, so sind ein Umbau, ein geringfügiger Zubau oder eine sonstige Änderung dieses Gebäudes, eine Änderung seines Verwendungszweckes oder sein Wiederaufbau im Fall des Abbruches oder der sonstigen Zerstörung auch dann zulässig, wenn

- von den betreffenden Voraussetzungen nicht weiter als bisher abgewichen wird,
- den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird und

- c) bei einer Änderung des Verwendungszweckes weiters keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, insbesondere durch Lärm, zu erwarten sind.

An jener Seite des Gebäudes, an der die Mindestabstände unterschritten werden, darf die Wandhöhe gegenüber dem bestehenden Gebäude nicht vergrößert werden. Dieser Absatz gilt sinngemäß für die Änderung und die Wiedererrichtung sonstiger baulicher Anlagen.

(10) Bei baulichen Anlagen, deren Errichtung an der Bauplatzgrenze zulässig ist, dürfen Dächer und Einrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswasser über die Bauplatzgrenze ragen, wenn der betroffene Nachbar dem nachweislich zustimmt.

(EB) Während § 5 die Abstände baulicher Anlagen gegenüber den Verkehrsflächen betrifft, regelt § 6 die Abstände, die bauliche Anlagen gegenüber den übrigen angrenzenden Grundstücken aufweisen müssen, und weiters die Abstände, die mehrere auf demselben Grundstück befindliche bauliche Anlagen voneinander aufweisen müssen. Thematisch entspricht diese Bestimmung sohin dem § 7 der Tiroler Bauordnung aus 1974, inhaltlich ergeben sich im Einzelnen aber zum Teil wesentliche Neuerungen.

Der im § 7 Abs. 10 der Tiroler Bauordnung aus 1974 normierte Vorrang der im Bebauungsplan festgelegten Bauweisen und Baugrenzlinien vor den gesetzlichen Abstandsbestimmungen wird aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit nunmehr bereits eingangs des Abs. 1 vorgesehen. Nach dem § 7 Abs. 10 lit. c derselben ist den Baugrenzlinien gegenüber bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundstücken allerdings nur eine eingeschränkte normative Wirkung zugekommen. Diesbezüglich gingen sie den gesetzlichen Abstandsvorschriften nämlich nur dann vor, wenn sie einen größeren als den gesetzlichen Mindestabstand vorgesehen haben. Da im Bauland gelegene Grundstücke jedenfalls als bebaubar im Sinne dieser Bestimmung anzusehen sind, hatte dies zur Folge, dass den Baugrenzlinien praktisch nur am Rand des gewidmeten Baulandes zum Freiland hin eine unbeschränkte normative Wirkung zugekommen ist. Innerhalb des gewidmeten Baulandes konnten Baugrenzlinien dagegen nur zur Verwirklichung besonders lockerer Siedlungsformen eingesetzt werden, wogegen stärker verdichtete Baubestände damit nicht ermöglicht werden konnten. Diese Konsequenz ist mit dem das Raumordnungsrecht tragenden Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden nicht weiter vereinbar. Sie widerspricht auch dem Stellenwert, der der Bebauungsplanung als Grundlage für die bauliche Entwicklung der Gemeinde zukommen soll. Sind daher in einem ergänzenden Bebauungsplan auf Grund des § 56 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001<sup>46</sup> Baugrenzlinien festgelegt, so sollen diese künftig in auch gegenüber benachbarten Baugrundstücken unbeschränkt wirksam werden. In diesem Sinn räumt § 6 Abs. 1 nicht nur der jeweils festgelegten Bauweise, sondern gleichermaßen auch den Baugrenzlinien unbedingten Vorrang vor den gesetzlichen Abstandsvorschriften ein.

Die im Vergleich zur Rechtslage nach der Tiroler Bauordnung aus 1974 wesentlichste Änderung besteht jedoch im neuen System der Abstandsberechnung. Danach richteten sich die Mindestabstände, die bauliche Anlagen zu den Grenzen der Nachbargrundstücke hin aufweisen müssen, nach der Wandhöhe, wobei der Begriff der Wandhöhe im § 7 Abs. 2 definiert war. Dieses System hat sich jedoch in zweifacher Hinsicht als nachteilig bzw. nicht mehr zeitgemäß

46 Numehr in einem Bebauungsplan aufgrund des § 56 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011.