



GEMEINDE ARZL IM PITZTAL

BEBAUUNGSPLAN UND ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN B77 ARZL-DORF - MARK

GEMÄSS § 56 ABS. 1 UND 2 TROG 2022
ERLÄUTERUNGEN

1 Planungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich Arzl-Dorf. Es umfasst die Gp 121 sowie die Bpn .168 und .169 (lt. Mappenberichtigung, vgl. Abb. 2).

2 Verwendete Unterlagen

- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arzl im Pitztal
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Arzl im Pitztal
- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Arzl im Pitztal, Stand 10/2023
- Einreichplan zur geplanten Bebauung, Verfasser: nicht bekannt, Stand: 22.02.2024
- Mappenberichtigung von DI Kolfer, Ried i. O., GzI. 10401
- Lage- und Höhenplan von DI Kofler, Ried i. O., GzI. 10401A
- Informationen der Gemeinde Arzl im Pitztal
- Eigene Erhebungen

3 Topografie, bestehende Bebauung, Erschließung und Nutzungsbeschränkungen

Das Planungsgebiet befindet sich in Arzl-Dorf. Es schließt südlich an den östlichen Endbereich der Schwalbengasse auf Gp 5647/1 an.

Der Planungsbereich ist größtenteils bereits bebaut. Auf den Bpn .168 und .169 befindet sich jeweils ein Wohnhaus. Nordwestlich des Wohnhauses auf Bp. 169, angrenzend an die Bp. 168, befindet sich ein Stadel. Auf der kleinflächigen Gp 121 befindet sich eine Gartenlaube.

Das Umfeld des Planungsgebiets weist eine nahezu durchgehende Bebauung auf. Es liegt eine gemischte Nutzung vor, in der Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude vorherrschen.



Abb. 1: Lage des Planungsbereiches (rot umrandet), Bildquelle: Land Tirol – tirisMaps 2024

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Wohnhäuser ist über die nördlich und nordöstlich angrenzende Schwalbengasse auf Gp 5647/1 gegeben (vgl. Abb. 1).

Das natürliche Gelände des Planungsbereiches fällt mit geringer bis mäßiger Neigung vorwiegend in nordöstliche Richtung ab.

Die sonstige infrastrukturelle Versorgung (Strom, Kanal, Wasser, etc.) ist im Bestand gegeben.

Gem. den Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes liegen für das Planungsgebiet keine Nutzungsbeschränkungen vor.

Im Planungsgebiet wurde eine Mappenberichtigung durchgeführt. Dabei haben sich gegenüber der aktuell verfügbaren digitalen Katastralmappe deutliche Abweichungen der Grundgrenzen ergeben. Die Mappenberichtigung ist in Abb. 2 ersichtlich. Die neue Lage der Grundgrenzen ist dabei in blau dargestellt.

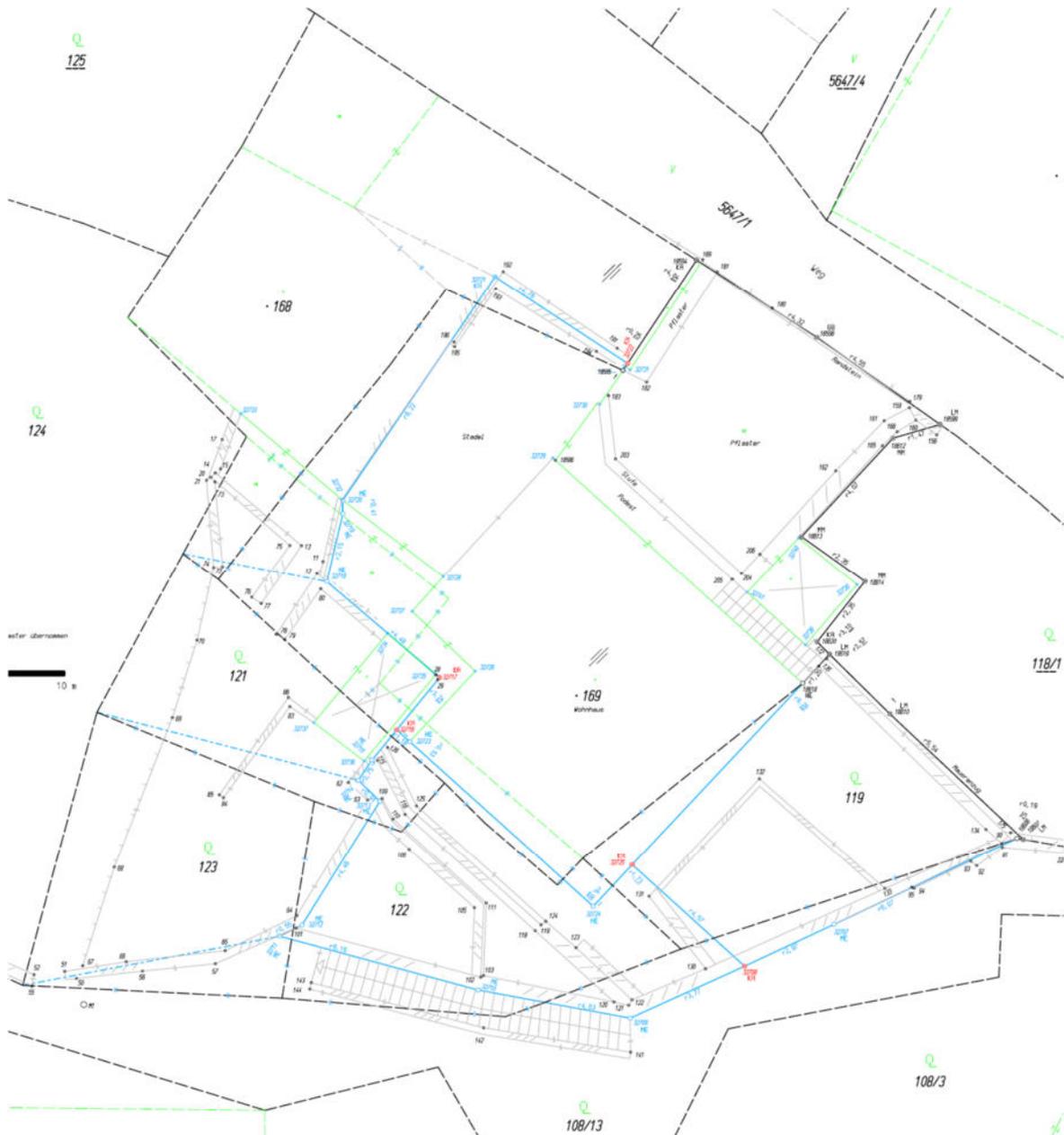


Abb. 2: Ausschnitt aus der Mappenberichtigung

4 Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

Örtliches Raumordnungskonzept

Lt. Örtlichem Raumordnungskonzept bestehen für das gegenständliche Gebiet (M01) folgende Festlegungen:

- vorwiegend gemischte Nutzung
- Zeitzone: Z1, d. h. eine bauliche Nutzung des Bereiches ist bei gegebenem Bedarf möglich

- Dichtezone: D1, d. h. bodensparende Bauformen sind anzustreben

Im § 8 Abs. 4 der Verordnung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind Bebauungsvorgaben gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022 festgelegt. Darin wird u. a. bestimmt, dass die Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, womit Flächen für Wohnzwecke errichtet werden können, nur erteilt werden darf, wenn die neu errichtete Nutzfläche 300 m² nicht übersteigt und eine Nutzflächendichte von maximal 0,4 eingehalten wird.

Zur Sicherstellung der Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist die Erstellung von Raumordnungsverträgen im Zusammenhang mit der Erlassung von Bebauungsplänen zu prüfen.

Flächenwidmungsplan

Das Planungsgebiet ist gem. dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arzl als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 gewidmet.

5 Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlassung des Bebauungsplanes und Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 54 Abs. 7 TROG 2022 in Verbindung mit § 54 Abs. 2 lit. b TROG 2022 kann ein Bebauungsplan erlassen werden, wenn die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung mit den Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung vorzunehmen.

Gem. Auskunft der Gemeinde Arzl bzw. lt. der vorliegenden Einreichung soll der auf Bp .169 bestehende Stadel abgerissen und durch eine mit dem bestehenden Wohnhaus verbundene Wohnbebauung ersetzt werden. Die geplante Bebauung ist dabei höher als der bestehende Stadel und unterschreitet dadurch die lt. TBO geltenden Abstandsbestimmungen. Die Höhe des geplanten Gebäudes liegt nicht wesentlich über der des Bestandes.

Gem. Auskunft der Gemeinde Arzl liegt die Zustimmung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundeigentümers (Bp .168 und Gp 121) zum Bauvorhaben vor. Die Gemeinde möchte daher die geplante Bebauung durch einen Bebauungsplan mit besonderer Bauweise ermöglichen.

Der ergänzende Bebauungsplan wird dabei nur für die Bp .169 erlassen, da für dieses Grundstück ein konkretes Bauvorhaben vorliegt. Für die Gp 121 und die Bp .168 erfolgt die Erstellung des ergänzenden Bebauungsplanes, wenn dafür konkrete Bebauungsabsichten bestehen.

Der gegenständliche Bebauungsplan ist auch erforderlich, weil infolge des Bauvorhabens auf Bp .169 die gem. § 8 Abs. 4 der Verordnung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zulässige Nutzflächendichte überschritten wird.

Die infrastrukturelle Erschließung mit Kanal, Trinkwasser und Strom ist im Bestand vorhanden. Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. Die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes liegen somit vor.

6 Zielsetzungen der Bebauungsbestimmungen

Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, den örtlichen Gegebenheiten sowie der bestehenden und der geplanten Bebauung.

7 Bebauungsbestimmungen

7.1 Gesetzlich vorgeschriebene Mindestinhalte des Bebauungsplanes

a) *Straßenfluchtlinie*¹:

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der gemeinsamen Grundgrenzen der Bpn .168 und .169 mit dem öffentlichen Weg auf Gp 5647/1 (Schwalbengasse).

Die Schwalbengasse weist in diesem Bereich eine Engstelle auf, die jedoch nach Auskunft der Gemeinde Arzl für Feuerwehrfahrzeuge gut passierbar ist. Vor und nach der Engstelle sind Begegnungsmöglichkeiten vorhanden und das Verkehrsaufkommen ist sehr gering. Somit wird auf die Verbreiterung der Schwalbengasse in diesem Bereich verzichtet.

b) *Baufluchtlinie*²:

Die Baufluchtlinie verläuft grundsätzlich im Abstand von 4,0 m zur Straßenfluchtlinie. Nur dort, wo die bestehende Bebauung näher als 4,0 m an die Straßenfluchtlinie heranragt, verläuft die Baufluchtlinie entlang der Flucht der bestehenden Bebauung.

c) *Bauweise*³:

Für das Planungsgebiet gilt die besondere Bauweise gem. § 60 Abs. 4 TROG 2022 mit dem Mindestgrenzabstand gem. § 6 Abs. 1 TBO 2022 (Wandhöhe x 0,4 bzw. mindestens aber 3 m).

Im ergänzenden Bebauungsplan ist die Lage der Gebäude festgelegt (vgl. Punkt 7.2). Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche stellen das maximale Ausmaß der Bebauung dar.

d) *Mindestbaudichte*⁴:

Die Mindestbaudichte ist als Baumassendichte festgelegt und hat der zentralen Lage in Arzl-Dorf entsprechend den Wert 1,5.

e) *Bauhöhe*⁵:

Die Beschränkung der Bauhöhe erfolgt durch maximale absolute Höhenangaben für die höchsten Punkte der Gebäude. Teilweise wird die Bauhöhe auch über absolute Höchstwerte für die traufenseitigen oberen Wandabschlüsse bestimmt. Für die Bp .168 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine vermessenen Höhenangaben vor. Die für dieses Grundstück festgelegten Höhen wurden daher teilweise näherungsweise bestimmt.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenfestlegungen wird das mit der Gemeinde und dem von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundeigentümer abgestimmte Projekt ermöglicht. Eine wesentlich darüber hinaus gehende Bebauung bzw. Höhenentwicklung wird aber unterbunden.

Weitere Höhenfestlegungen erfolgen für das bestehende Wohnhaus auf Bp .169 als kombinierte Festlegungen im Rahmen der Gebäudesituierung (vgl. Pkt. 7.3).

7.2 Ergänzende Inhalte des Bebauungsplanes

a) *Textliche Festlegungen*:

Für das bestehende Wohnhaus auf Bp .169 gilt folgende textliche Festlegung gem. § 56 Abs. 4 TROG 2022 (TBR1): Zwischen 897,2 m über der Adria und 898,2 m über der Adria sind nur Photovoltaik- und Solaranlagen sowie untergeordnete Bauteile zulässig.

b) *Dachneigung*:

Für das bestehende Wohngebäude auf Bp .169 ist eine Minstdachneigung gem. dem Bestand festgelegt. Eine Verringerung der Dachneigung bzw. ein „Aufklappen“ des Daches ist damit nicht möglich.

Für die Bp .168 gilt ebenfalls eine Minstdachneigung. Hierbei handelt es sich nur um einen Näherungswert, da für dieses Grundstück zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine näheren Unterlagen vorlagen. Die tatsächliche Dachneigung ist steiler als der fixierte Wert.

Die Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

c) *Firstrichtung:*

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung auf Bp .168 ist die Firstrichtung vorgegeben. Diese Festlegung erfolgte gem. der Richtung der bestehenden Firste. Sie gilt nur für Hauptgebäude.

7.3 Inhalte des ergänzenden Bebauungsplanes

a) *Gebäudesituierung:*

In ergänzenden Bebauungsplan ist die Anordnung der Gebäude und Nebengebäude als Höchstausmaß festgelegt.

b) *Kombinierte Festlegungen im Rahmen der Gebäudesituierung:*

Als kombinierte Festlegung ist im Rahmen der besonderen Bauweise auf Bp .169 eine zwingende Firstrichtung festgelegt. Sie entspricht der Richtung des bestehenden Firstes.

Das bestehende Wohnhaus auf Bp .169 erfüllt gegenüber den nicht im Bebauungsplan enthaltenen Gpn 118/1, 119 und 122 nicht die Grenzabstände lt. TBO 2022. Gem. § 60 Abs. 4 TROG 2022 darf bei Festlegung der besonderen Bauweise für ein Grundstück, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2022 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, nur eine Bebauung im Umfang des § 6 Abs. 10 und 11 der Tiroler Bauordnung 2022 ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind im Rahmen kombinierter Festlegungen für die betreffenden Wände (u. a. gegenüber den Gpn 118/1 und 122), dem Bestand entsprechende absolute Maximalhöhen für die oberen Wandabschlüsse festgelegt (WA H 895,26 m ü. A.). In diesem Sinne gilt auch für den gegenüber der Gp 119 liegenden Firstpunkt des Wohnhauses auf Bp .169 eine dem Bestand entsprechende absolute Maximalhöhe (HG H 897,14 m ü. A.).

Innsbruck, am 22.03.2024

Bearbeiter: GB
J:\Raum\ARZ\2024\24003\b77_erl_arz24003_v1.docx

ANHANG

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

- 1 Straßenfluchtlinien § 58 TROG 2022
- (1) Die Straßenfluchtlinien grenzen die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen von Straßen und die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen von den übrigen Grundflächen ab.
 - (2) Die Straßenfluchtlinien sind unter Bedachtnahme auf die allgemeinen straßenbaulichen Erfordernisse nach § 37 Abs. 1 des Tiroler Straßengesetzes festzulegen.
 - (3) Wird innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Festlegung der Straßenfluchtlinien für die betreffende Straße eine Straßenbaubewilligung nach § 44 des Tiroler Straßengesetzes nicht erteilt, so kann der Grundeigentümer die Einlösung der von den Straßenfluchtlinien umfassten Grundflächen durch die Gemeinde verlangen. Der Antrag auf Einlösung ist bei der Gemeinde schriftlich einzubringen. Kommt innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages eine Vereinbarung über die Einlösung der Grundflächen oder über die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes durch die Gemeinde nicht zustande und legt die Gemeinde innerhalb dieser Frist die Straßenfluchtlinien nicht so fest, dass die Grundflächen des Antragstellers davon nicht mehr umfasst sind, so gilt die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung der Grundflächen als gegeben. Im Übrigen gilt § 52 Abs. 5 vierter und fünfter Satz sinngemäß.
- 2 Baufluchtlinien § 59 TROG 2022
- (1) Die Baufluchtlinien sind straßenseitig gelegene Linien, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird. Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen nur in den in der Tiroler Bauordnung 2022 besonders geregelten Fällen vor die Baufluchtlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden.
Anm.: Gem. § 5 Abs. 2 TBO 2022 zählen dazu oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen, deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Verkehrsfläche zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, untergeordnete Bauteile, Stellplätze und Zufahrten, frei stehende Werbeeinrichtungen, Einfriedungen einschließlich Schutzdächer bei den Eingängen, Freitreppen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen, überdachte Terrassen, Schankgärten, Bühnenaufbauten, Unterflursysteme zur Sammlung von Abfällen, die weder gefährliche Abfälle noch Problemstoffe im Sinn des § 2 Abs. 4 Z 3 und 4 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 sind sowie erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlagen dürfen vor die Baufluchtlinie ragen oder vor dieser errichtet werden, wenn dadurch weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden.
 - (2) Die Baufluchtlinien sind so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild und die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der straßenseitig gelegenen Räume gewährleistet ist. Für verschiedene Höhenabschnitte können verschiedene Baufluchtlinien festgelegt werden (gestaffelte Baufluchtlinien). Weiters kann insbesondere im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes festgelegt werden, dass an die Baufluchtlinien heranzubauen ist (zwingende Baufluchtlinien).

-
- (3) Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baufluchtlinien weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baufluchtlinien erforderlichenfalls weiters so festzulegen, dass wesentliche Hochwasserabflussbereiche und –rückhalteräume nicht beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist erforderlichenfalls durch eine zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass abweichend von § 5 Abs. 2 und 3 der Tiroler Bauordnung 2022 die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten sowie Vordächern mit einem Mindestabstand von 4,5 Metern zum angrenzenden Gelände hin nicht zulässig ist

3 Bauweisen § 60 TROG 2022

- (1) Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.
- (2) Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinien festgelegt sind, an den an die Baufluchtlinie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammenzubauen. Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei stehend anzuordnen.
- (3) Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).
- (4) Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. Für unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden gilt eine besondere Bauweise nur dann, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird. Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. An Festlegungen können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstausmaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2022 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2022 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so darf eine Bebauung nur im Umfang des § 6 Abs. 10 und 11 der Tiroler Bauordnung 2022 ermöglicht werden.

4 Baudichten § 61 TROG 2022

- (1) Die Baudichten können als Baumassendichte, Bebauungsdichte, Nutzflächendichte oder in kombinierter Form festgelegt werden. Die Bebauungsdichte kann weiters für oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen gesondert festgelegt werden. Der Berechnung der Baudichten sind unbeschadet des Abs. 3 dritter Satz die Fertigbaumaße des jeweiligen Gebäudes zugrunde zu legen.
- (2) Die Baumassendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Baumasse und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 23 der Tiroler Bauordnung 2022 sind.
- (3) Baumasse ist der durch ein Gebäude umbaute Raum oberhalb der Erdoberfläche, der durch die Außenhaut des Gebäudes oder, soweit eine Umschließung nicht besteht, durch die gedachte Fläche in der Flucht der anschließenden Außenhaut begrenzt wird. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen. Weist das veränderte Geländeniveau ausgehend vom Böschungsfuß eine Steigung von

mehr als 33 Grad auf, so ist der Berechnung der Schnitt einer 33 Grad geneigten Linie mit der Außenhaut bzw. der gedachten Fläche in der Flucht der Außenhaut zugrunde zu legen. Bei der Berechnung der Baumasse bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.

Anm.: gem. § 2 Abs. 18 TBO 2022 sind untergeordnete Bauteile:

a) Dachkapfer, Fänge, Windfänge, offene Balkone, Markisen und dergleichen, Schutzdächer und an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche und zur Länge der betroffenen Fassaden bzw. Dächer untergeordnet sind;

b) Freitreppen, Sonnenschutzlamellen und dergleichen, fassadengestaltende Bauteile, wie Gesimse, Lisenen, Rahmen und dergleichen, weiters Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sofern sie in die Außenhaut von baulichen Anlagen integriert sind oder einen Parallelabstand von höchstens 30 cm zur Dach- bzw. Wandhaut aufweisen, sowie Liftüberfahrten; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche der betreffenden Fassaden bzw. Dächer untergeordnet sind;

c) Vordächer, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Gesamtfläche der betreffenden Dächer untergeordnet sind. Als Gesamtfläche der betreffenden Dächer gelten jene Flächen, die im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den jeweiligen Vordächern stehen sowie die Vordachflächen selbst.

- (4) Die Bebauungsdichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der bebauten Fläche mit Ausnahme jener Flächen, die für die Gartengestaltung dienenden baulichen Anlagen vorgesehen sind, und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 23 der Tiroler Bauordnung 2022 sind. Bei der Berechnung bleiben untergeordnete Bauteile sowie Zufahrten und Zugänge im Ausmaß von höchstens 15 v. H. der Fläche des Bauplatzes außer Betracht. Unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden sind nur einzurechnen, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird.

Anm.: Gem. § 2 Abs. 23 TBO 2022 sind Verkehrsflächen die den straßenrechtlichen Vorschriften unterliegenden Straßen, die in einem Zusammenlegungsverfahren als gemeinsame Anlagen errichteten Wege, die Güterwege und die Forststraßen, die den güter- und seilwegerechtlichen bzw. den forstrechtlichen Vorschriften unterliegen, sowie jene Grundflächen, die von den in einem Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien umfasst sind.

- (5) Die Nutzflächendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Nutzfläche und der Fläche des Bauplatzes. Die Nutzfläche ist die Summe der Bodenflächen eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Nicht zur Nutzfläche zählen:
- a) die Flächen von offenen Balkonen und Terrassen, von Kellerabstellräumen, von Heiz- und Tankräumen, von Parkdecks und Garagen und von Räumen zum Einstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Sportgeräten, Rollstühlen und dergleichen,
 - b) die Flächen, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen, wie Stiegenhäuser, Liftschächte, Wohnungszugänge und dergleichen, und
 - c) bei Geschoßen, die das Dach berühren (Dachgeschoße), Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m.

5 Bauhöhe, Höhenlage § 62 TROG 2022

- (1) Die Bauhöhe von Gebäuden ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Weiters können festgelegt werden:
- a) die Anzahl der oberirdischen Geschoße;
 - b) die Höhen der Außenwände oder bestimmter Außenwände, wie der straßenseitigen oder der talseitigen; die Wandhöhe ist der Abstand zwischen dem Niveau des an ein

-
- Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut; nicht zur Wandhöhe zählen Gebäudeflächen mit einer Neigung von weniger als 60 Grad;
- c) die Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse; der obere Wandabschluss ist der Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt;
- d) die Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt; bei Gebäuden ohne unterirdische Geschoße ist der Festlegung die Oberkante der Bodenplatte zu Grunde zu legen.
- (2) Der oberste Punkt kann als Obergrenze, als Unter- und Obergrenze oder zwingend festgelegt werden, die Höhen der Oberkanten der Rohdecken können als Untergrenzen oder zwingend festgelegt werden. Ebenso können für die Anzahl der oberirdischen Geschoße Höchstzahlen, Mindest- und Höchstzahlen oder zwingende Zahlen festgelegt werden. Weiters können für die Wandhöhen und die Höhen der oberen Wandabschlüsse Höchstmaße, Mindest- und Höchstmaße oder zwingende Maße festgelegt werden.
- (3) Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist hinsichtlich der Anzahl der oberirdischen Geschoße und der Wandhöhen vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen.
- (4) Oberirdische Geschoße sind jene Geschoße, bei denen mehr als die Hälfte der Gesamtfläche der Außenwände über das angrenzende Gelände ragt. § 61 Abs. 3 dritter und vierter Satz ist anzuwenden. Dachgeschoße sind zu berücksichtigen, wenn der Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut über mehr als der Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Geschoßes mehr als 2,70 m beträgt.
- (5) Die Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Abs. 2 erster Satz ist anzuwenden.
- (6) Bei der Bestimmung des obersten Punktes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.
- (7) Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.