



## Information der Marktgemeinde Steinach zu Ihrem Bauvorhaben

Nachdem Sie das Bauansuchen eingebracht haben, leiten wir ein Bauverfahren ein und ziehen die für das Verfahren erforderlichen Sachverständigen bei.

### **Einer Baubewilligung bedürfen,**

Auszug aus TBO § 21

- a) der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;
- b) die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;  
  
die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann;
- c) hierbei ist vom bewilligten Verwendungszweck bzw. bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften ein Verwendungszweck nicht bestimmt wurde, von dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck auszugehen;
- d) die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz, sofern nicht eine Ausnahmegewilligung nach § 13 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 vorliegt, sowie die Verwendung von im Freiland gelegenen Freizeitwohnsitzen auch zu einem anderen Zweck als dem eines Freizeitwohnsitzes;
- e) die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.

## **Die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen sind der Behörde anzuzeigen.**

- a) die Anbringung und Änderung von untergeordneten Bauteilen und von Balkonverglasungen bei bestehenden baulichen Anlagen;
- b) die Errichtung und Änderung von Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 2 m, sofern diese nicht unter Abs. 3 lit. c fallen;
- c) die Errichtung und Änderung von Terrassen, Pergolen und dergleichen;  
  
die Errichtung und Änderung von ortsüblichen Stadeln in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, von Gerätehütten in Holzbauweise, die forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, und von Bienenhäusern in Holzbauweise sowie die Aufstellung von Folientunnels, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. k vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;
- e) die Errichtung und Änderung von Sportplätzen, Reitplätzen und dergleichen sowie von allgemein zugänglichen Kinderspielplätzen und Kinderspielplätzen von Wohnanlagen;
- f) die größere Renovierung von Gebäuden, sofern sie nicht im Rahmen eines nach Abs. 1 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens erfolgt;
- g) die Errichtung und Änderung von frei stehenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit Ausnahme von Gebäuden.

## **Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen:**

- a) Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden; der Austausch von Fenstern und Balkontüren, wenn durch diese Maßnahmen die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht wesentlich berührt wird;
- b) Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden;
- c) die Errichtung und Änderung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m und von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m außer gegenüber Verkehrsflächen;
- d) die Errichtung, Aufstellung und Änderung von frei stehenden Werbeeinrichtungen außerhalb geschlossener Ortschaften;  
  
die Anbringung oder Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> an baulichen Anlagen, sofern sie in die Wandfläche integriert sind oder der Parallelabstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Wandhaut an keinem Punkt der Außenfläche der Anlage 30 cm übersteigt;
- f) die Anbringung oder Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup>, sofern sie in die Dachfläche integriert sind oder der Parallelabstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Dachhaut an keinem Punkt der Dachfläche 30 cm übersteigt;
- g) die Errichtung und Änderung von Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,80 m, sofern sie vom betreffenden Bauplatz oder einer Verkehrsfläche aus an zumindest

drei Seiten von außen zugänglich sind;

- h) die Errichtung und Änderung von Hagelschutznetzen;
- i) die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Bienenständen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. m vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind.

## **Werbeeinrichtungen**

Auszug aus TBO § 47

(1) Die Errichtung, Aufstellung und Änderung von frei stehenden Werbeeinrichtungen innerhalb geschlossener Ortschaften ist der Behörde schriftlich anzuzeigen, sofern hierfür nicht eine Bewilligung nach § 14 Abs. 1 lit. e des Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes 2003 erforderlich ist. Der Anzeige sind ein Lageplan, eine Beschreibung der technischen Ausführung und eine planliche Darstellung der betreffenden Werbeeinrichtung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. § 23 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß.

(2) Keiner Anzeige nach Abs. 1 bedürfen die Errichtung, Aufstellung oder Änderung von

- a) Anlagen mit gesetzlich vorgeschriebenen Geschäfts- und Betriebsstättenbezeichnungen und damit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Ankündigungen,

Anlagen mit Hinweisen auf vorübergehende Veranstaltungen, sofern sie innerhalb von sechs Wochen vor dem

- b) Beginn der Veranstaltung errichtet oder aufgestellt und spätestens zwei Wochen nach dem Ende der Veranstaltung entfernt werden,

- c) Anlagen zum Anschlag von Plakaten durch Gruppen, die sich

- 1. an der Wahlwerbung für die Wahl zum Europäischen Parlament, des Bundespräsidenten, zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder

- 2. an der Werbung für eine Volksabstimmung, eine Volksbefragung oder ein Volksbegehren aufgrund landes- oder bundesrechtlicher Vorschriften

beteiligen, sofern sie innerhalb von sechs Wochen vor dem Wahltag, dem Tag der Volksabstimmung oder der Volksbefragung bzw. vor dem Beginn der Eintragszeit und während dieser errichtet oder aufgestellt und spätestens zwei Wochen danach entfernt werden.

(3) Die Errichtung, Aufstellung oder Änderung einer anzeigepflichtigen Werbeeinrichtung ist unzulässig, wenn

- a) ihre mechanische Festigkeit oder Standsicherheit nicht gegeben wäre,

- b) sie hinsichtlich der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs im Widerspruch zu § 5 Abs. 2, 3 oder 4 stünde,

sie aufgrund ihrer Beschaffenheit einer Verordnung nach § 20 lit. c widerspräche oder, insbesondere im Hinblick auf

- c) die verwendeten Materialien, ihre Größe, Form, Farbe oder Lichtwirkung, das Orts- oder Straßenbild erheblich beeinträchtigte;

- d) sie in den Mindestabstandsflächen von 3 m bzw. 4 m nach § 6 Abs. 1 eine Höhe von 2,00 m, im Gewerbe- und Industriegebiet von 2,80 m überschreitet, außer der betroffene Nachbar stimmt einer größeren Höhe nachweislich

zu.

(4) Die Behörde hat die angezeigte Errichtung, Aufstellung oder Änderung einer Werbeeinrichtung zu prüfen. Ergibt sich dabei, dass das angezeigte Vorhaben nach Abs. 3 unzulässig ist, so hat die Behörde dessen Ausführung innerhalb von zwei Monaten nach Vorliegen der vollständigen Anzeige mit schriftlichem Bescheid zu untersagen. Sind zur Wahrung der nach Abs. 3 geschützten Interessen Auflagen, Bedingungen oder eine Befristung notwendig, so hat die Behörde innerhalb derselben Frist die Zustimmung zur Ausführung des angezeigten Vorhabens mit schriftlichem Bescheid mit entsprechenden Auflagen, unter entsprechenden Bedingungen oder befristet zu erteilen. Besteht Grund zur Annahme, dass ein Bescheid nach dem zweiten oder dritten Satz nicht fristgerecht rechtswirksam zugestellt werden kann, so hat ihn die Behörde nach § 23 des Zustellgesetzes ohne vorhergehenden Zustellversuch zu hinterlegen.

(5) Wird die Ausführung des angezeigten Vorhabens nicht innerhalb der im Abs. 4 zweiter Satz genannten Frist untersagt oder stimmt die Behörde der Ausführung des angezeigten Vorhabens ausdrücklich zu, so darf es ausgeführt werden. In diesen Fällen hat die Behörde dem zur Ausführung des Vorhabens Berechtigten eine mit einem entsprechenden Vermerk versehene Ausfertigung der eingereichten Unterlagen auszuhändigen.

(6) Im Übrigen gelten für frei stehende Werbeeinrichtungen im Sinn der Abs. 1 und 2 sowie für frei stehende Werbeeinrichtungen, die einer Bewilligung nach § 14 Abs. 1 lit. e des Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes 2003 bedürfen, § 31 Abs. 1 erster Satz, § 33, § 34 Abs. 1 und 2, § 40 Abs. 1 zweiter Satz, 2, 4 und 5 sowie § 41 Abs. 2 sinngemäß.

## **Allgemeine bautechnische Erfordernisse**

Auszug aus TBO § 17

(1) Bauliche Anlagen und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und entsprechend dem Stand der Technik die bautechnischen Erfordernisse insbesondere

- a) der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- b) des Brandschutzes,
- c) der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- d) der Nutzungssicherheit und der Barrierefreiheit,
- e) des Schallschutzes,
- f) der Gesamtenergieeffizienz, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes und  
im Fall von Neubauten und umfangreichen Renovierungen weiters der Informations- und
- g) Kommunikationstechnologie zur Schaffung von hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen, bei Wohnanlagen einschließlich des Zugangspunktes

erfüllen. Diese Erfordernisse müssen bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, der Größe und der Verwendung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

(2) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie möglichst ohne Erschwernisse ihrem Verwendungszweck entsprechend benützt werden können. Soweit der jeweilige Verwendungszweck dies erfordert, ist dabei insbesondere auch auf die Bedürfnisse von Kindern sowie von älteren Menschen und Menschen mit einer Behinderung Bedacht zu nehmen.

(3) Das Äußere von baulichen Anlagen ist weiters so zu gestalten, dass im Hinblick auf deren Einbindung in die Umgebung das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(4) Bauteile, die schädigenden Einwirkungen ausgesetzt sind, müssen aus entsprechend widerstandsfähigen Bauprodukten hergestellt oder gegen diese Einwirkungen geschützt ausgeführt werden. Schädigende Einwirkungen sind insbesondere Umweltschadstoffe, Witterungseinflüsse, Erschütterungen und korrosive Einwirkungen.

## **Inhalt der Planunterlagen für bewilligungspflichtige Neu- und Zubauten von Gebäuden**

Auszug aus Planunterlagenverordnung 1998

Die einem Bauansuchen für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes anzuschließenden Planunterlagen haben zu umfassen:

- a) den Lageplan,
- b) die Grundrisse,
- c) die Ansichten,
- d) die Schnitte,
- e) die Baubeschreibung,
- f) bei Neubauten von Gebäuden mit Ausnahme von Gebäuden nach § 34 Abs. 5 der Technischen Bauvorschriften 2008, LGBl. Nr. 93/2007, in der jeweils geltenden Fassung den Energieausweis.

(2) Der Lageplan hat zu enthalten:

- a) den Maßstab,
- b) die Nordrichtung,
- c) die Grenzen des Grundstückes und die Grundstücksnummer des Bauplatzes samt den Schnittpunkten mit den Grenzen der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke, beruhend auf dem technischen Operat des Katasters oder einer Neuvermessung,
- d) Bezugsangaben zu übergeordneten Koordinatensystemen (Anschluss an das amtliche Festpunktfeld – Koordinatennetzmarken mit Beschriftung),
- e) die Umrisse und die Außenmaße des Neu- bzw. Zubaus und der am Bauplatz bereits bestehenden baulichen Anlagen und dessen bzw. deren Abstände gegenüber den Grenzen des Bauplatzes unter Zugrundelegung der äußeren Wandfluchten nach Baufertigstellung,
- f) die Umrisse der auf den an den Bauplatz angrenzenden Grundstücken bestehenden baulichen Anlagen, soweit dies zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlich ist,
- g) die Namen der Eigentümer des Bauplatzes und der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke,
- h) die Höhenverhältnisse des umgebenden Geländes, z. B. durch Verwendung eines Lage- und Höhenplanes, weiters das Fußbodenniveau des Erdgeschosses des Neu- bzw. Zubaus, bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen angegebenen eingemessenen Fixpunkt,
- i) die Anordnung und die Fläche der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nach den §§ 8, 9 und 10 Abs. 3 vierter Satz der Tiroler Bauordnung 2001 und gegebenenfalls auch des Kinderspielplatzes,
- j) die Anordnung und die Breite der Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus,
- k) die Anordnung von Grünflächen,
- l) die Bebauungsplanfestlegungen für den Bauplatz.

(3) Die Grundrisse haben zu enthalten:

- a) alle Geschosse einschließlich der Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen und der Draufsicht auf sichtbare Gebäudeteile der jeweils darunter liegenden Geschosse,
- b) die Wände, Mauern, tragenden Bauteile, Tür- und Fensteröffnungen einschließlich der Aufgehung der Türen, Stiegen und Rampen, Aufzüge und Aufzugsschächte, Installationsschächte, Rauch-, Abgas- und Abluffänge,
- c) die sanitäre Ausstattung der Nassräume, insbesondere mit Badewannen, Duschen, Waschbecken, Sitzstellen und Pissanlagen,
- d) die Anordnung der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nach den §§ 8, 9 und 10 Abs. 3 vierter Satz der Tiroler Bauordnung 2001,

- e) die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Maße der Räume, Öffnungen und Konstruktionsteile,
- f) die Nutzfläche und den Verwendungszweck der Räume.

(4) Die Ansichten haben zu enthalten:

- a) die äußeren Ansichten des Gebäudes,
- b) den Verlauf des anschließenden Geländes vor und nach der Bauführung,
- c) die an das Gebäude angrenzenden baulichen Anlagen, soweit dies zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlich ist,
- d) die für die Berechnung der Mindestabstände maßgebenden Gebäudehöhen.

(5) Die Schnitte haben zu enthalten:

- a) die Stiegenhäuser, Stiegen, Rampen, tragenden Bauteile und Dachaufbauten, Fenster- und Türöffnungen und Fundamente,
- b) die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Höhenmaße, wie insbesondere die Raumhöhen, Deckenstärken, Steigungsverhältnisse von Rampen und Geländerhöhen,
- c) das Fußbodenniveau der Geschosse und allfälliger Terrassen,
- d) den Verlauf des anschließenden Geländes vor und nach der Bauführung.

(6) Die Baubeschreibung hat die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Angaben zu enthalten, soweit diese nicht aus den Plänen ersichtlich sind.

Sie hat insbesondere Angaben zu enthalten über:

- a) die Art der Konstruktion und den Verwendungszweck des Gebäudes,
- b) die Fläche des Bauplatzes sowie die bebaute Fläche, die Bruttogrundflächen der einzelnen Geschosse und die durchschnittlichen Raumhöhen sowie im Fall der Festlegung der Baumassendichte in einem Bebauungsplan die Baumasse im Sinn des § 61 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBl. Nr. 27, in der jeweils geltenden Fassung,
- c) die rechtlichen Grundlagen für die Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- d) die Art der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung,
- e) bei Neubauten von Gebäuden mit Ausnahme von Gebäuden nach § 34 Abs. 5 der Technischen Bauvorschriften 2008 die für die Erstellung des Energieausweises relevanten Eingabedaten, wie Flächenausmaße, Rauminhalte, Bauteilaufbauten einschließlich deren U-Werte, haustechnische Systeme und dergleichen; bei Neubauten von Gebäuden nach § 34 Abs. 5 lit. b und d der Technischen Bauvorschriften 2008 sowie bei Zubauten mit Ausnahme von Zubauten nach § 34 Abs. 5 lit. c der Technischen Bauvorschriften 2008 die Bauteilaufbauten einschließlich deren U-Werte,
- f) die Art des Schallschutzes,
- g) die Art der Ausführung der Rauch- und Abgasfänge und deren lichten Querschnitt,
- h) das Material, die Struktur und die Farbe der Wände und der Dachhaut,
- i) gegebenenfalls die Art der Blitzschutzanlage und der Brandschutzeinrichtungen,
- j) die Art der Ausführung der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nach den §§ 8, 9 und 10 Abs. 3 vierter Satz der Tiroler Bauordnung 2001 und gegebenenfalls auch des Kinderspielplatzes,
- k) die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes sowie die Bebauungsplanfestlegungen für den Bauplatz, soweit diese sich nicht auf Grund des Lageplanes ergeben.

(7) Die Baubeschreibung hat bei Neubauten von Gebäuden mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, für die ein konventionelles Energieversorgungssystem auf der Grundlage nicht erneuerbarer Energieträger vorgesehen ist, weiters eine Beschreibung jener technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkte zu enthalten, aufgrund deren der Einsatz von alternativen Systemen im Sinn des § 23 Abs. 3 dritter Satz der Tiroler Bauordnung 2001 nicht in Betracht gezogen wurde.

## **Planunterlagen für bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Auszug aus Planzeichenverordnung 1998

(1) Die Planunterlagen müssen in dunkler Farbe auf hellem Grund erstellt und von haltbarer Qualität sein.

(2) Die Pläne müssen das Format 185 mm x 297 mm oder ein Mehrfaches davon aufweisen und auf dieses Format gefaltet sein. Auf der linken Seite ist ein Heftrand von ca. 25 mm

vorzusehen.

(3) Auf dem im gefalteten Zustand oben liegenden Teil des Planes (Titelseite) bzw. auf dem Deckblatt jeder Planunterlage müssen

- a) die genaue Bezeichnung des Bauvorhabens,
  - b) die Art der Planunterlage,
  - c) der Name des Bauwerbers sowie
  - d) der Name des Planverfassers
- angegeben sein.

Daneben ist möglichst noch ein freier Raum für amtliche Vermerke vorzusehen.

(4) Als Maßstäbe sind zu wählen:

- a) für die Lagepläne 1 : 500 oder ein größerer Maßstab,
- b) für die Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1 : 100.

Für bauliche Anlagen mit einem besonderen Ausmaß ist zur besseren Darstellung auch ein anderer Maßstab zulässig.

(5) Farbig darzustellen sind:

a) im Lageplan:

- bestehende bauliche Anlagen (grau)
- geplante bauliche Anlagen (rot)
- abzubrechende bauliche Anlagen (gelb)
- Bauplatzgrenzen (grün)

b) in Grundrissen und Schnitten bei Zu- und Umbauten von Gebäuden und bei bewilligungspflichtigen Änderungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen:

- bestehende bauliche Anlagen (grau)
- geplante bauliche Anlagen (rot)
- abzubrechende bauliche Anlagen (gelb)

## **Technische Bauvorschriften**

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/baupolizei/downloads/TBV\\_2016/LGBl.\\_Nr.\\_33\\_2016\\_TBV\\_2016.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/baupolizei/downloads/TBV_2016/LGBl._Nr._33_2016_TBV_2016.pdf)

## **Tiroler Bauordnung**

[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/baupolizei/downloads/TBO/Tiroler\\_Bauordnung\\_2011.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/baupolizei/downloads/TBO/Tiroler_Bauordnung_2011.pdf)

## **OIB Richtlinien**

<https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/allgemeinebauangelegenheiten/baupolizei/oib-richtlinien-1-6-ausgabe-maerz-2015/>

[OIB-Richtlinie 1](#) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

[OIB-Richtlinie 2](#) Brandschutz

[OIB-Richtlinie 2.1](#) Brandschutz bei Betriebsbauten

[OIB-Richtlinie 2.2](#) Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks

[OIB-Richtlinie 2.3](#) Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m

[OIB-Richtlinie 3](#) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

[OIB-Richtlinie 4](#) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

OIB-Richtlinie 5 Schallschutz  
OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz  
Begriffsbestimmungen  
Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke