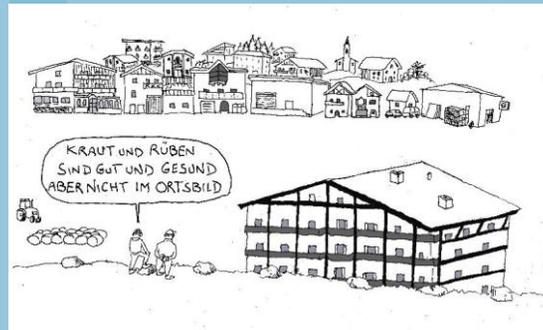


# DER BEBAUUNGSPLAN



BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

1

## 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 Ortsentwicklung und deren Gestaltung bei (von 2- in 3-Dimensionalität).

Welche allgemeine Ziele werden verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten, nachhaltigen und bodensparenden Siedlungsentwicklung.
- Gewährleistung einer funktionalen und gut organisierten verkehrsmäßigen Erschließung von Grundstücken.
- Berücksichtigung von Naturgefahren und Ökologischer Bereiche (frei zuhaltende Bereiche).
- Bebauungspläne auch für größere zusammenhängende Gebiete/ Ortsteile, nicht nur Einzelfallbezogen.

BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

2

# Der Bebauungsplan



## Was kann im Bebauungsplan geregelt werden ?

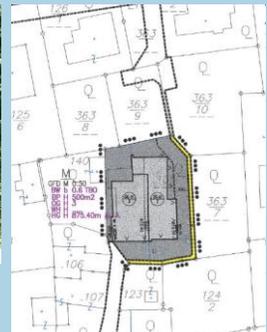
- Erschließung von Grundstücken/ eines Gebietes, Sicherstellung von Fuß- und Radwege
- Situierung von Gebäuden und Nebengebäuden am Grundstück, Abstände zu Straßen und Nachbargrundstücken
- Bebauungsintensität (Dichte, Höhe und Freiraum) eines Grundstückes und eines Gebietes
- Gebäudeausmaße und Dachform/ neigung
- Materialität von Fassaden und Dächer
- Zulässige Veränderung des Geländeneiveaus
- von jeglicher Bebauung frei zuhaltende Bereiche (aufgrund von Naturgefahren, ökologische Aspekte, etc.)

BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

3

# Der Bebauungsplan - Erschließung



Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung eines Gebietes, z.B.: Fuß- und Radweg

BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

4

## Der Bebauungsplan - Straßenraum



Wirkung des Straßenraumes durch  
Setzung von Gebäuden

BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

5

## Der Bebauungsplan - Straßenraum



Wirkung des Straßenraumes durch Setzung von Gebäuden

Schaffung von öffentlichen Räumen

BAURECHTSTAG 2025

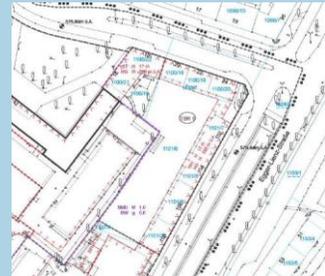
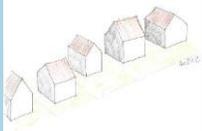
Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

6

## Der Bebauungsplan - Bebauungsintensität



Zusammenspiel zwischen Grundstücksgröße, Dichte, Höhe und Freiraum



BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

7

## Der Bebauungsplan - Bebauungsintensität



Zusammenspiel zwischen Grundstücksgröße, Dichte, Höhe und Freiraum



höhenmäßige Akzentuierungen in Kombination mit Wandhöhen und Anzahl der oberirdischen Geschosse von Gebäuden

BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

8

# Der Bebauungsplan - Baukultur



Quelle: Gemeinde Sitz



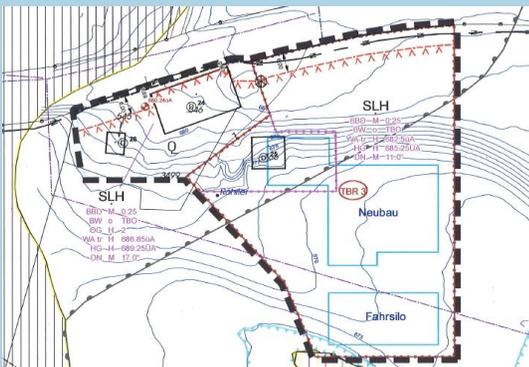
Im historischen Ortskern, Ortskernrevitalisierung

BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

9

# Der Bebauungsplan - Baukultur



### Ergänzende Textliche Festlegungen

**TBR 3** § 58(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 Leimbinderköpfe 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.



Gemeinde Kaunertal, Ogg-Höfe Sept. 2018

BAURECHTSTAG 2025

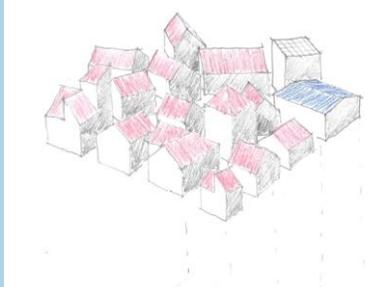
Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

10

# Der Bebauungsplan - Materialität



Ergänzende Textliche Festlegungen



**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.

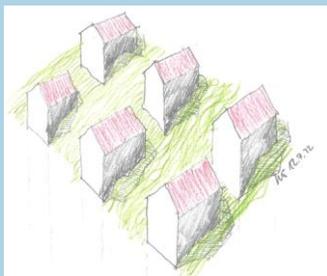


BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
 Abt. Raumordnung und Statistik  
 Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

11

# Der Bebauungsplan – Firstrichtung und Dach



Vorgaben zu Firstrichtungen und Dachneigungen aufgrund besonderer siedlungsbildtypischer Eigenheiten eines abgegrenzten Bereichs.

BAURECHTSTAG 2025

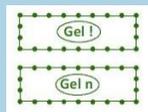
Amt der Tiroler Landesregierung  
 Abt. Raumordnung und Statistik  
 Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

12

## Der Bebauungsplan - Geländeänderung



Zulässiges Ausmaß der Veränderung des Geländeniveaus im Verhältnis zum Geländeniveau vor der Bauführung



bei Gefahren- und Sicherheitserwägungen oder aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes

BAURECHTSTAG 2025

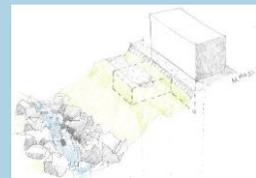
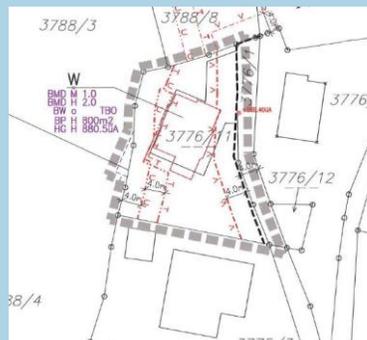
Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

13

## Der Bebauungsplan - frei zuhaltende Bereiche



Von jeglicher Bebauung frei zuhaltende Bereiche, z.B. Gefährdung durch Naturgefahren, Gewährleistung eines Retentionsraums, zur Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen



Absolute Baufluchtlinie, Baugrenzlinien, zulässige Veränderung des Geländeniveaus

BAURECHTSTAG 2025

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abt. Raumordnung und Statistik  
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

14

# Rechtliche Aspekte



- letzten Novellen
- Verfahren bei Aufhebung eines Bebauungsplanes
- Umgang mit alten Bebauungsplänen
- Auswahl höchstgerichtlicher Entscheidungen
- kurzer Ausblick

# Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung



## Örtliches Raumordnungskonzept (ÖRK):

- Festlegung zukünftiger Entwicklungen
- Bebauungsregeln

## Flächenwidmungsplan (Fläwi):

- Vorgabe zur konkreten Flächennutzung

## Bebauungsplan (BBP + erg. BBP):

- Form und Größe der Bebauung
- Flächen die vor Bebauung frei zu halten sind

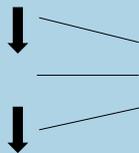
## Örtliche Bauvorschriften

- Schutz des Orts- und Straßenbildes

## Baulandumlegung

- Verbesserung der Parzellenstruktur

## Aktive Bodenpolitik durch den Tiroler Bodenfonds



hierarchischer Aufbau!

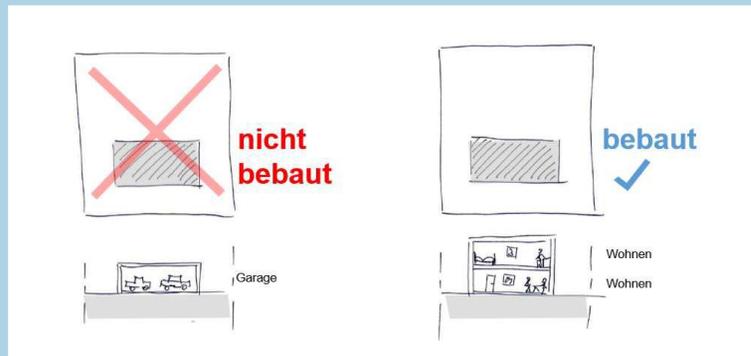
## Novellen



### LGBl. Nr. 63/2023

#### bebaut / nicht bebaut:

- „Ein Grundstück gilt nur dann als bebaut, wenn sich darauf ein Gebäude mit zumindest einem Aufenthaltsraum befindet.“



## Novellen

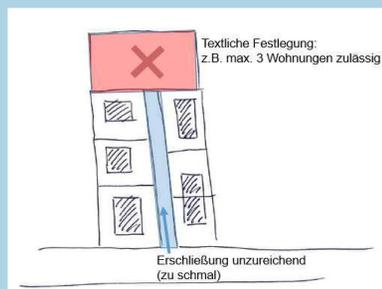


### LGBl. Nr. 63/2023

§ 56 Abs. 4 TROG 2022: Erweiterung der fakultativen Inhalte um die Möglichkeit der Festlegung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen in Gebäuden

- Voraussetzung: wenn andernfalls eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung nicht (weiter) gewährleistet werden könnte

Art 18 B-VG Bestimmtheitsgebot!



## Novellen



### LGBI Nr. 6/2025

Bei der Bestimmung des obersten Punktes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bleiben außer Betracht:

- Bauteile, die aus **arbeitnehmerschutzrechtlichen** Gründen zur Wartung von Fängen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen und dergleichen erforderlich sind.

Ausnahme auch bei Abstandsbestimmungen nach § 6 Abs. 3 lit. d TBO 2022



## Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes



Rechtsgrundlagen: § 64 Abs. 7 und § 66 Abs. 3 und 7 TROG 2022



## Umgang mit alten Bebauungsplänen



- Historie
- Inhalt nunmehr in § 56 Abs. 1 TROG 2022 geregelt
- § 121 TROG 2022 Übergangsbestimmungen zu bestehenden Bebauungsplänen und Festlegungen
- ältere Bebauungspläne müssen auch die aktuellen Mindestinhalte erfüllen – sonst rechtswidrig (aber noch in Kraft – grundsätzlich anzuwenden)
- § 122 TROG 2022 Sonderbestimmung für die Stadt Innsbruck
- Beispiel: Vollgeschoße und Geschoßflächendichte aber keine absoluten Höhenfestlegungen
- alte Bebauungspläne wenn notwendig abändern/ergänzen – **Empfehlung: neu erlassen**

## VfGH-Entscheidung Westendorf



- Erkenntnis V 72/2023, 6.12.2023: Aufhebung Bebauungsplan wegen fehlender Straßen- und Baufluchtlinien
- Ergänzung der Legaldefinition im § 2 Abs. 27 TBO 2022 erforderlich, dass es sich bei den dem Straßenrecht unterliegenden Straßen nur um öffentliche Straßen im Sinn des § 2 Abs. 3 des Tiroler Straßengesetzes handelt
- § 121 Abs. 7 TROG 2022 gilt auch für bestehende Bebauungspläne
- keine Verpflichtung zur Ausweisung von Bau- und Straßenfluchtlinien bei privaten Straßen im Sinn des § 2 Abs. 4 des Tiroler Straßengesetzes
- Möglichkeit zur Ausweisung von Bau- und Straßenfluchtlinien auch bei Privatstraßen und damit der Schaffung der Grundlage zur Durchführung von straßenrechtlichen Verfahren bleibt davon jedoch unberührt

## VwGH-Entscheidung Innsbruck – Werbeeinrichtungen



- VwGH Entscheidung Ra 2024/06/0103, 4.12.2024
- Ausführung angezeigtes Bauvorhaben (Outdoor LED Display) wurde von Baubehörde und LVwG untersagt, weil das Bauvorhaben die Mindestbaumassendichte des Bebauungsplanes unterschreite
- da kein Gebäude, ist lt. Rechtsprechung des VwGH die Mindestbaumassendichte nicht anzuwenden – die Werbeeinrichtung kann daher errichtet werden
- Obiter dictum: man hätte Mindestbebauungsdichte festlegen können, diese hätte auch die Werbeeinrichtung mitumfasst
- **Empfehlung: Festlegung Mindestbebauungsdichte**

## Kurzer Ausblick



- ab 1.7.25 Kundmachung von Gemeindeverordnungen im RIS (mit Ausnahmen z. B. elektronischer Flächenwidmungsplan)
- digitaler Workflow zwischen Gemeinden und Aufsichtsbehörde (Online-Formulare und E-Zustellung)
- Bebauungspläne im RIS für jeden abrufbar
- Schulungen in allen Bezirken Tirols für Gemeinden und Raumplaner



**DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT !**