

# GEMEINDE LADIS

A-6532 Ladis - Dorfstraße 8 | Bezirk Landeck | Tel. 05472/6612 | Fax 05472/6612-4

E-Mail: [gemeinde@ladis.gv.at](mailto:gemeinde@ladis.gv.at) | Internet: [www.ladis.gv.at](http://www.ladis.gv.at) | UID: ATU37554801

Bauamt

AZ.: 031-2/25 | GR 21.02.2025 (3)  
KM Auflage Bebauungsplan B48 Seilbahn - FBB  
kombinierter Auflage- und Erlassungsbeschluss

Datum: 24.02.2025

## Kundmachung

### Bebauungsplan B48 Seilbahn - Fisser Bergbahnen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ladis hat in seiner Sitzung vom 21.02.2025 zu Tagesordnungspunkt 3) gemäß § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, i.d.g.F., beschlossen, den vom Planer PLAN ALP ZT GmbH (Raumplaner) ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes „B48 Seilbahn - Fisser Bergbahnen“ durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die 4-wöchige Auflage erfolgt vom 24.02.2025 bis 25.03.2025.

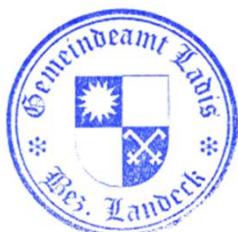
Die maßgeblichen Unterlagen - Verordnungstext und Pläne, Erläuterungsbericht - liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf und sind im Internet unter [www.ladis.gv.at](http://www.ladis.gv.at) (Digitale Amtstafel) einzusehen.

Gleichzeitig wurde gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2022 haben Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Ladis eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum aufgelegten Entwurf abzugeben.

**Der Bürgermeister  
der Gemeinde Ladis:  
(HANS-GEORG PITTL)**

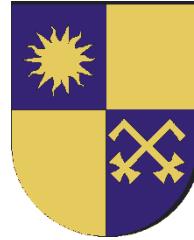


An der Amtstafel der Gemeinde Ladis

angeschlagen am: 24.02.2025  
abgenommen am: 25.03.2025

Die Kundmachung wird im angeführten Zeitraum zusätzlich auch auf elektronischem Weg über die „Digitale Amtstafel“ der Homepage der Gemeinde Ladis unter [www.ladis.gv.at](http://www.ladis.gv.at) verlautbart.





GEMEINDE LADIS  
**BEBAUUNGSPLAN  
B48 SEILBAHN - FISSEN BERGBAHNEN**

GEMÄSS § 56 ABS. 1 TROG 2022

**ERLÄUTERUNGEN**

## 1 Planungsbereich

Der Planungsbereich liegt im südlichen Randbereich von Ladis-Dorf. Er umfasst die Gp 699/2 und eine Teilfläche der Gp 703.

## 2 Verwendete Unterlagen

- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Ladis
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ladis
- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Ladis, Stand: 10/2024
- Einreichplan Neubau Skidepot Ladis, Verfasser: m³ PLAN+BAU GmbH, Ladis, Stand: 17.12.2024
- Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 17.02.2025
- Vermessung der Büro Kofler ZT GmbH, Ried i. O., Gzl. 10468
- Abfrage tirisMaps
- Auskünfte der Gemeinde Ladis
- Eigene Erhebungen

## 3 Topografie, bestehende Bebauung, Erschließung und Nutzungsbeschränkungen

Die Gp 699/2 liegt im südlichen Randbereich von Ladis-Dorf. Östlich begrenzend verläuft die L 286 Ladiser Straße. Im Norden wird die Gp 699/2 teilweise vom öffentlichen Weg auf Gp 1273 begrenzt. Südlich der Gp 699/2 folgt die Gp 703, welche

im Süden von der schmalen, im öffentlichen Gut liegenden Wegfläche auf Gp 1272 begrenzt wird. Entsprechend der vorliegenden Einreichplanung soll die Gp 699/2 mit dem südlich daran angrenzenden Teil der Gp 703 vergrößert werden (vgl. Abb. 1 und 2).

Die Gp 699/2 wird derzeit hauptsächlich als Parkplatz für die im westlichen Teil des Grundstücks liegende Talstation der Sonnenbahn genutzt. Auf dem von der geplanten Widmungsänderung betroffenen Teil der Gp 703 befindet sich im östlichen Abschnitt das Gebäude der Schischule, der westliche Bereich besteht großteils aus einer landwirtschaftlich genutzten Wiese. Gleichzeitig liegt hier die Talstation des Fidriolifts (vgl. Abb. 1). Das Umfeld des Planungsgebiets zeichnet sich in weiten Teilen durch eine touristische Nutzung aus (Hotels, Gastronomie, Sportgeschäfte, etc.). In untergeordnetem Ausmaß sind auch Wohnnutzungen zu finden. Südwestlich des Planungsgebiets schließt das Schigebiet an.



Abb. 1: Luftansicht des Planungsgebiets (rot umrandet), Bildquelle: Land Tirol – tirisMaps

Wie Abb. 2 entnommen werden kann, werden die von der L 286 zu den Gp 699/2 und 703 bestehenden Zufahrten aufgelassen. Stattdessen soll das Areal hinkünftig über den öffentlichen Weg auf Gp 1273 erschlossen werden.

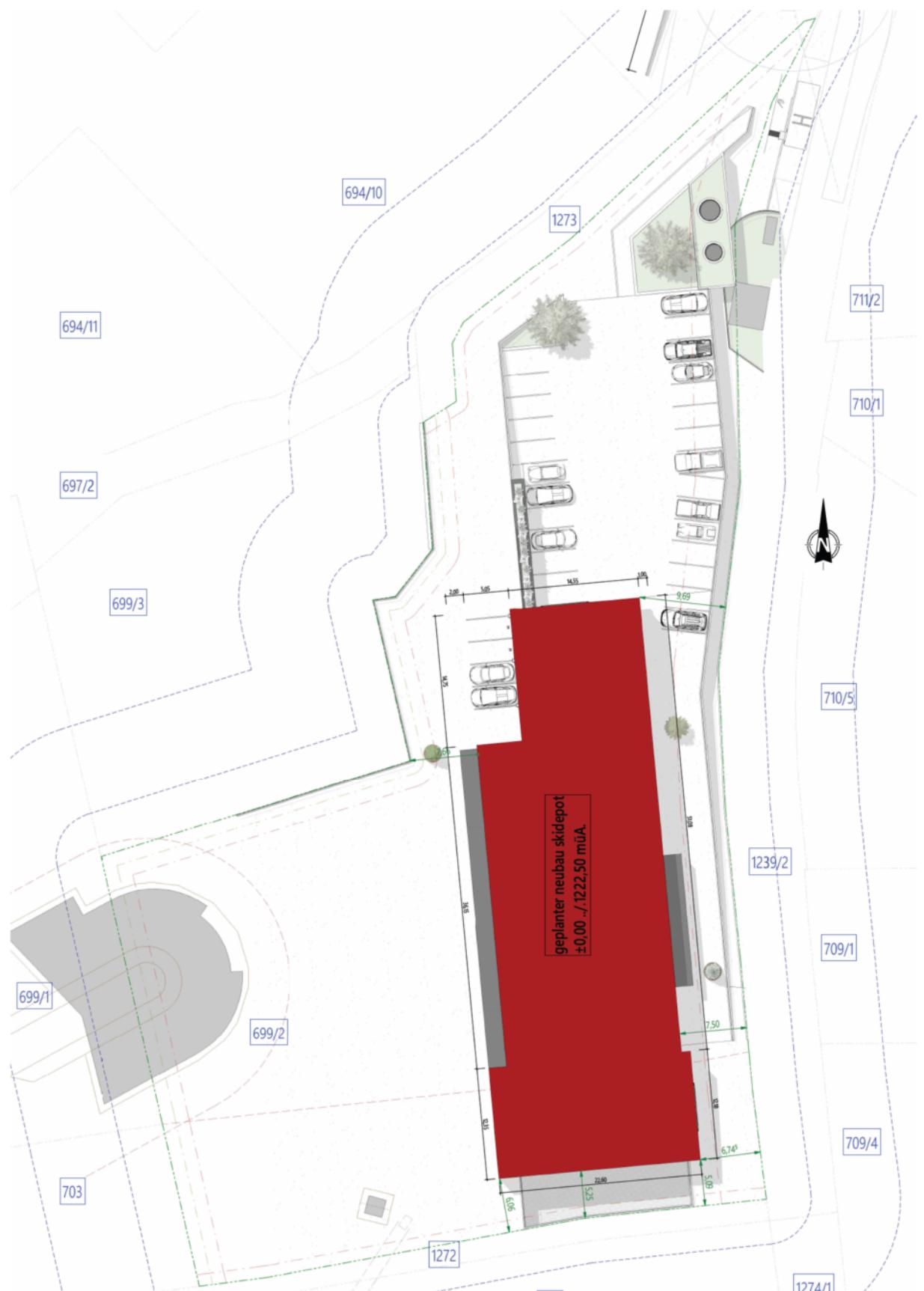


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Lageplan zur geplanten Bebauung

Das natürliche Gelände des Planungsbereichs fällt großteils mit leichter bis mäßiger Neigung vorwiegend in östliche und nordöstliche Richtung ab.

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

Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird von einer gelben Wildbachgefährzone überlagert. Am nördlichen Rand wird es darüber hinaus in geringem Ausmaß von einer technischen Maßnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung berührt. Die Abgrenzung des Schigebiets Komperdell ragt in den südwestlichen Teil des Planungsgebiets hinein. Im südwestlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich weiters die Talstationen der Sonnenbahn und des Fidriolifts. Am südöstlichen Rand wird das Planungsgebiet von einem Erdkabel der Tiwag berührt. Hinzuweisen ist weiters auf die östlich angrenzend verlaufend L 286 Ladiser Straße.

## 4 Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

### Örtliches Raumordnungskonzept

Entsprechend einer zeitgleich mit der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes erfolgenden Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Sondernutzungsstempels S03. Dafür gelten folgende Festlegungen: „*Seilbahnstation mit ergänzenden Einrichtungen, Personalunterkünfte für Seilbahnmitarbeiter, Parkplatz*“.

Im Bereich der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Landesstraße ist eine Verkehrsmaßnahme (Signatur Vf) festgelegt. Sie verfolgt das Ziel der „*Anlage eines Gehsteigs bzw. Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger entlang der Landesstraße*“.

### Flächenwidmungsplan

Entsprechend einer zeitgleich mit der Erstellung des Bebauungsplanes geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes weist das Planungsgebiet eine Widmung als Sonderfläche „*Seilbahnstation mit ergänzenden Einrichtungen (Schidepot, Schischulbüro, Sportgeschäft, Gastronomie und dgl.), Personalunterkünfte für Seilbahnmitarbeiter, Parkplatz*“ gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 auf.

## **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.

Das im Planungsbereich beabsichtigte Bauvorhaben ist von größerem Ausmaß. Zur Schaffung klarer Rahmenbedingungen soll dafür ein Bebauungsplan erlassen werden.

Nördlich angrenzend an den Planungsbereich und teilweise auch geringfügig innerhalb seines nördlichen Randes besteht ein blauer Vorbehaltsbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung, der sich auf den Schantlabach bezieht. Lt. vorliegender Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ist dazu „*jedenfalls ein Beirtschaftungsstreifen von mindestens 3 m (gemessen zur Rohrachse des Schantlabaches) von jeglicher Bebauung freizuhalten*“. Diese Vorgabe soll nach Aussage der Wildbach- und Lawinenverbauung über eine ober- und unterirdisch geltende Baugrenzlinie garantiert werden. Die Festlegung der geforderten Baugrenzlinie ist im betreffenden Bereich rechtlich allerdings nicht möglich, da entlang des öffentlichen Weges auf Gp 1273 eine Straßenfluchtlinie festzulegen ist. Sie erfordert zwingend die Festlegung einer Baufluchtlinie. Zur Einhaltung der Bedingungen der Wildbach- und Lawinenverbauung wird im Bebauungsplan daher eine absolute Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Rohrachse des Schantlabaches festgelegt. Gleichzeitig werden für den 3 m Abstandsbereich Maximalhöhen der Bebauung festgelegt, die deutlich unter dem Niveau des bestehenden Geländes liegen.

Die infrastrukturelle Erschließung mit Kanal, Trinkwasser und Strom ist im Bestand bzw. im angrenzenden Bereich 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 und der Wildbach- und Lawinenverbauung, den örtlichen Gegebenheiten sowie der bestehenden und der geplanten Bebauung.

## 7 Bebauungsbestimmungen

### 7.1 Gesetzlich vorgeschriebene Mindestinhalte des Bebauungsplanes

#### a) *Straßenfluchlinie*<sup>1</sup>:

Lt. der vorliegenden Einreichplanung soll entlang der Landesstraße auf Gp 699/2 ein Gehsteig errichtet werden. Hier verläuft die Straßenfluchlinie entlang des inneren Gehsteigrands und damit innerhalb der Gp 699/2 bzw. auch der Gp 703. Sie weist in weiten Teilen einen Abstand von 1,5 m zur Grundgrenze der Landesstraße auf.

Am Südrand des Planungsgebietes verläuft die Straßenfluchlinie entlang der gemeinsamen Grundgrenze der Gp 703 mit dem öffentlichen Weg auf Gp 1272.

An der Nordseite des Planungsbereichs wird mit der Straßenfluchlinie eine Verbreiterung des öffentlichen Weges auf Gp 1273 auf eine katastermäßige Breite von 5 m berücksichtigt, d. h. die Straßenfluchlinie verläuft großteils innerhalb der Gp 699/2. In Richtung der Einmündung des Weges auf Gp 1273 in die Landesstraße beschreibt die Straßenfluchlinie eine Rundung, mit der das spitze Zusammenlaufen des Weges auf Gp 1273 mit der Landesstraße deutlich verringert wird.

#### b) *Baufluchlinie*<sup>2</sup>:

Am südlichen Rand des Planungsbereichs verläuft die Baufluchlinie im Abstand von 1,3 m zur Straßenfluchlinie.

Im südöstlichen Teil des Planungsbereichs weist die Baufluchlinie einen Abstand von 5,0 m zur Straßenfluchlinie auf. Nördlich daran anschließend gabelt sich die Baufluchlinie in zwei gestaffelte Baufluchlinien auf. Sie erstrecken sich entlang der Landesstraße bis in den nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

Die gestaffelte Baufluchlinie mit der Ziffer 1 verläuft am westlichen Rand des geplanten Gehsteigs bzw. an der Ostseite der daran anschließenden Begrenzungsmauer für die auf der Gp 699/2 geplante Parkfläche (vgl. Abb. 2). Höhenmäßig gilt die gestaffelte Baufluchlinie mit der Ziffer 1 unterhalb und bis zu einer Höhe von 1219,8 m ü. A. Ihr Abstand zur Grundgrenze der Landesstraße liegt großteils bei 1,5 m, teilweise aber auch darüber.

Die Baufluchlinie mit der Ziffer 2 gilt oberhalb einer Höhe von 1219,8 m ü. A. Sie verläuft im Abstand von 5,0 m zur straßenseitigen Grundgrenze der Landesstraße.

Wie in Kap. 5 bereits erwähnt, verläuft auf Gp 1273 die Verrohrung des Schantlabaches. Auf einem kurzen Abschnitt liegt diese Verrohrung auch innerhalb der Gp 699/2. Zur Sicherstellung der Freihaltung des von der Wildbach- und Lawinenverbauung geforderten Bewirtschaftungsstreifens von mindestens 3 m von jeglicher Bebauung ist eine absolute Baufluchtlinie zur Vermeidung einer Gefährdung durch Naturgefahren festgelegt. Sie weist zur Rohrachse des Baches einen Mindestabstand von 3 m auf. Abweichend von § 5 Abs. 2 und 3 der Tiroler Bauordnung 2022 ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten sowie Vordächern mit einem Mindestabstand von 4,5 Metern zum angrenzenden Gelände hin vor der absoluten Baufluchtlinie nicht zulässig. Zur Freihaltung des Bewirtschaftungsstreifens von unterirdischen baulichen Anlagen tragen die im betreffenden Bereich festgelegten maximalen Bauhöhen bei (vgl. Kap. 7.1.e).

c) *Bauweise*<sup>3</sup>:

Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 60 Abs. 3 TROG 2022 mit dem Mindestgrenzabstand gem. § 6 Abs. 1 lit. c TBO 2022.

d) *Mindestbaudichte*<sup>4</sup>:

Die Mindestbaudichte ist als Baumassendichte festgelegt und hat den Wert 1,0. Dieser relativ geringe Wert ist im Hinblick auf die geplante Sondernutzung vertretbar.

e) *Bauhöhe*<sup>5</sup>:

Die Beschränkung der Bauhöhe erfolgt für alle Festlegungsbereiche durch maximale absolute Höhenangaben für die höchsten Punkte der Gebäude. Am Nordrand des Planungsbereiches, wo entlang der Verrohrung des Schantlabaches ein mindestens 3 m breiter Bewirtschaftungsstreifen freigehalten werden soll, gilt darüber hinaus eine maximale Absoluthöhe für sonstige bauliche Anlagen.

Die verschiedenen Höhenbegrenzungen sind mit einem geringen Puffer auf die bestehende und die geplante Bebauung festgelegt. Nur im Bereich des vorgenannten Bewirtschaftungsstreifens am Schantlabach sind die maximal zulässigen Bauhöhen mit maximal 1210,0 m ü. A. deutlich unter Gelände festgelegt. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Bewirtschaftungsstreifen auch unterirdisch von Bebauungen freigehalten wird.

Die geplante Bebauung wird mit den getroffenen Höhenfestlegungen ermöglicht. Eine wesentlich darüber hinaus gehende Bebauung bzw. Höhenentwicklung wird aber unterbunden.

Innsbruck, am 21.02.2025

Bearbeiter: GB  
J:\Raum\LAD\2025\25001\b48\_erl\_lad25001\_v1.docx

FN Innsbruck 232890K  
UID ATU56900116

[www.planalp.at](http://www.planalp.at) 

## ANHANG

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

#### 1 Straßenfluchlinien § 58 TROG 2022

- (1) Die Straßenfluchlinien grenzen die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen von Straßen und die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen von den übrigen Grundflächen ab.
- (2) Die Straßenfluchlinien 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 Straßenfluchlinien für die betreffende Straße eine Straßenbaubewilligung nach § 44 des Tiroler Straßengesetzes nicht erteilt, so kann der Grundeigentümer die Einlösung der von den Straßenfluchlinien 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 Straßenfluchlinien 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 Baufluchlinien § 59 TROG 2022

- (1) Die Baufluchlinien 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 Baufluchlinie 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, Freitreppe, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und der gleichen, 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 Baufluchlinie ragen oder vor dieser errichtet werden, wenn dadurch weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden.*

- (2) Die Baufluchlinien 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 Baufluchlinien festgelegt werden (gestaffelte Baufluchlinien). Weiters kann insbesondere im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes festgelegt werden, dass an die Baufluchlinien heranzubauen ist (zwingende Baufluchlinien).

- 
- (3) Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baufluchlinien weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baufluchlinien 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 Baufluchlinie 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 Höchstmaße 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 Baumsasse und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 23 der Tiroler Bauordnung 2022 sind.
- (3) Baumsasse 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 Baumasche bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.

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

- a) *Dachkapfer, Fänge, Windfänge, offene Balkone, Lentschisen 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 der 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, Kinderwagen, 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.