



Information zu Bauverfahren

Inhalt:

a) Bewilligungspflichtige Bauvorhaben – mit Bauansuchen:	1
b) Anzeigepflichtige Bauvorhaben:	2
c) Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen:	5

a) Bewilligungspflichtige Bauvorhaben – mit Bauansuchen:

- Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden
- sonstige Änderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden
- Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern dadurch bau- oder raumordnungsrechtliche Vorschriften berührt werden
- Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden/Gebäudeteilen oder Wohnungen als Freizeitwohnsitz
- Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden (zum Beispiel Brandschutz, Statik, Schallschutz und so weiter)
- Errichtung von baulichen Anlagen vorübergehenden Bestandes (das sind bauliche Anlagen, die aufgrund ihres besonderen Verwendungszweckes nur für einen vorübergehenden Bestand bestimmt sind)

Voraussetzungen für die Einbringung eines Bauansuchens

- Ein **Bauplatz muss gebildet sein**, das heißt im Grundbuch eingetragen sein (eventuell vorausgehende Grundstücksänderungen müssen grundbücherlich abgeschlossen sein)

- **Rechtskräftige Flächenwidmung** (einheitliche Widmung des Bauplatzes ist erforderlich)
- **Rechtskräftiger Bebauungsplan** (sofern ein Bebauungsplan erforderlich ist)
- Einreichunterlagen müssen **vollständig** sein – ansonsten Verbesserungsauftrag mit Fristsetzung und allenfalls Zurückweisung des Bauansuchens.

Welche Unterlagen werden für die Einbringung eines Bauansuchens benötigt?

- Baueingabeformular (Bauansuchen mit vollständig ausgefüllter Baubeschreibung) samt nachvollziehbarer Baumassenberechnung nach Geschoßen mit Skizzendarstellung nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetz (TVAAG) und dem Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)
- Einreichpläne 3-fach
- Lageplan gemäß § 31 (2) Tiroler Bauordnung (TBO) 3-fach
- Energieausweis inklusive Anhang 6A und Alternativenprüfung
- ausgefülltes AGWR (= Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister) - Datenblatt
- bei Neubauten Nachweis der Wasserversorgung (Bestätigung der jeweiligen Wassergenossenschaft) – bei Privatwasserversorgung eine aktuelle wasserhygienische Bestätigung (maximal 1 Jahr alt)
- Nachweis der sichergestellten verkehrsmäßigen Erschließung des Bauplatzes. Für Servitutswege ist ein Nachweis über die rechtlich gesicherte Verbindung des Bauplatzes mit der öffentlichen Verkehrsfläche vorzulegen, das heißt Grundbuchsauszug mit entsprechenden Servitutsverträgen und Servitutsplänen
- grundbücherlicher Nachweis des Eigentums- oder eines Baurechtes oder eine Zustimmungserklärung des Grundeigentümers (grundverkehrsbehördlich genehmigt).

b) Anzeigepflichtige Bauvorhaben:

- Errichtung untergeordneter Bauteile, das sind unter anderem:
 - *Dachkapfer, Fänge (Kamine), 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;

- *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;*
- *Vordächer, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Gesamtfläche der betreffenden Dächer untergeordnet sind.*
- Errichtung von Balkonverglasungen
- Errichtung von Stützmauern in einer Höhe von 1,00 m bis 2,00 m und von Einfriedungen in einer Höhe von insgesamt (das heißt Stützmauer inklusive Einfriedung) 1,50 m bis 2,00 m
- Errichtung von Terrassen, Pergolen (das sind allseits offene Rankgerüste) sowie **mobilen** offenen Schwimmbecken (über 10.000 l)
- Errichtung und Änderung von ortsüblichen Stadeln in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen
- Errichtung von Sportplätzen, Reitplätzen, allgemein zugänglichen Kinderspielplätzen
- größere Renovierungen von Gebäuden
- Errichtung von Carports und Terrassenüberdachungen bis 15 m² Grundfläche
- Aufstellen von Containern bis zu einem Volumen von 30 m³, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen
- Errichtung von Parkplätzen bis zu einer Fläche von insgesamt 200 m²
- Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von mehr als 20 m² bei maximal 30 cm Parallelabstand zur Wand- oder Dachfläche
- Durchführung von Aufschüttungen und Abgrabungen im Bauland, auf Sonderflächen, auf Vorbehaltsflächen und innerhalb geschlossener Ortschaften auch im Freiland, die eine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Geländeniveau von mehr als 1,50 m herbeiführen

- Errichtung, Aufstellung und Änderung von freistehenden Werbeeinrichtungen innerhalb geschlossener Ortschaften

Welche Unterlagen werden für eine Bauanzeige benötigt?

- Formular Bauanzeige - siehe [Homepage Gemeinde Neustift im Stubaital](#)
- Lageplan (für Gebäude) beziehungsweise Übersichtsplan als Auszug aus der amtlichen Katastralmappe, aus dem sich die Grundstücksnummer und der Name des Eigentümers des Bauplatzes sowie die Lage und die Umriss der baulichen Anlage ergeben (2-fach)
- maßstäbliche Darstellung der baulichen Anlage (2-fach)
- Baubeschreibung mit Abmessungen und wesentlichen Angaben zur Konstruktion
- bei größeren Renovierungen von Gebäuden einen Energieausweis mit Formblatt 6A und Alternativenprüfung

Die Bauunterlagen müssen von einer dazu befugten Person oder Stelle verfasst sein und sind vom Bauwerber und von ihrem Verfasser zu unterfertigen.

Unterlagen zu Bauanzeigen für Werbeeinrichtungen (2-fach)

- Übersichtsplan mit Grundstücksnummer und Eigentümer sowie die Lage der betreffenden Werbeeinrichtung auf diesem Grundstück
- Beschreibung der technischen Ausführung und planliche Darstellung, die Abmessungen sowie die erforderlichen Angaben über die Art, Gestaltung, verwendeten Materialien, ihre Größe, Form, Farbe und Lichtwirkung

Unterlagen zu Bauanzeigen für Aufschüttungen/Abgrabungen (2-fach)

- Übersichtsplan mit Grundstücksnummer und Eigentümer mit Darstellung der von der Aufschüttung oder Abgrabung betroffenen Flächen
- Beschreibung der technischen Ausführung, die wesentlichen Angaben über die Art der Durchführung der Aufschüttung oder Abgrabung einschließlich der zur Verwendung vorgesehenen Schüttmaterialien, die Maßnahmen zur Bodenverdichtung, die Sicherungsmaßnahmen und die abschließenden Vorkehrungen

- Geländeschnitt, den ursprünglichen Geländeverlauf und den aufgrund der Aufschüttung oder Abgrabung sich ergebenden Geländeverlauf einschließlich der Böschungsneigungen

Unterlagen zu Abbruchanzeigen (2-fach)

- Formular [Bauanzeige \(Abbruch\)](#)
- Lageplan mit Kennzeichnung der abzubrechenden Gebäude
- Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruchs, die Sicherheitsvorkehrungen und der abschließenden Vorkehrungen

c) Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen:

- Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden, zum Beispiel Austausch von Fenstern und Balkontüren, wenn durch diese Maßnahmen die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht wesentlich berührt wird
- Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden
- Errichtung und Änderung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m und von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m außer gegenüber Verkehrsflächen
- Errichtung, Aufstellung und Änderung von freistehenden Werbeeinrichtungen außerhalb geschlossener Ortschaften (diese bedürfen einer naturschutzrechtlichen Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde)
- Anbringung oder Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 20 m² an baulichen Anlagen, sofern sie in die Dach- oder Wandfläche integriert sind oder der Parallelabstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Wandhaut beziehungsweise zur Dachhaut an keinem Punkt der Außenfläche beziehungsweise der Dachfläche der Anlage 30 cm übersteigt
- Errichtung und Änderung von Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer Höhe von 2,80 m, sofern sie vom betreffenden Bauplatz oder einer Verkehrsfläche aus an zumindest drei Seiten von außen zugänglich sind (dürfen nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen) – sonstige bau- und raumordnungsrechtliche Vorschriften sind trotzdem zu beachten, zum Beispiel einheitlich gewidmeter Bauplatz