PLANALP
Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLANALP Ziviltechniker GmbH
Architektur und Geographie
DI Mag. Michael Bachlechner
Mag. Klaus Spielmann, MSc. (GIS)
A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel.+43/(0)512/57573780
office@planalp.at

GEMEINDE ARZL IM PITZTAL

BEBAUUNGSPLAN B76 DORFSTRASSE 48

GEMÄSS § 56 ABS. 1 TROG 2022

ERLÄUTERUNGEN

1 Planungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich Arzl-Dorf. Es umfasst Teilflächen der Bp .61/2 sowie der Gpn 5501, Gpn 5563 und 5648.

2 Verwendete Unterlagen

- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arzl im Pitztal
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Arzl im Pitztal
- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Arzl im Pitztal, Stand 04/2026
- Lage- und Höhenplan, Gzl. 8252/20, Verfasser: Geosystem, Telfs
- Vorabzug Einreichplan WA Arzl Sanierung, Stand: 25.08.2026, Verfasser: Bau-puls GmbH, Kematen
- Abfrage von tirisMaps
- Informationen der Gemeinde Arzl im Pitztal
- Eigene Erhebungen

3 Topografie, bestehende Bebauung, Erschließung und Nutzungsbeschränkungen

Das im Zentrum von Arzl-Dorf liegende Planungsgebiet bezieht sich auf Teilflächen der Bp .61/2 sowie der Gpn 5501, Gpn 5563 und 5648. Bei der Bp .61/2 handelt es sich um ein in etwa dreieckiges Grundstück, welches komplett von Verkehrsflächen umgeben ist.

Im Norden wird es vom Burgstallweg auf Gp 5501 begrenzt. Im Osten folgt auf Gp 5563/1 die L 16 Pitztalstraße. Im Westen und Süden grenzt ein schmaler, auf dem öffentlichen Gut der Gp 5648 verlaufender Weg an. Er bildet eine Verbindung zwischen der Landesstraße und dem Burgstallweg (vgl. Abb. 1).

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

Die Bp .61/2 ist mit einem älteren Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Das Umfeld des Planungsgebiets weist eine nahezu durchgehende Bebauung auf. Es liegt eine der zentralen Lage im Dorf entsprechende gemischte Nutzung vor.

Das natürliche Gelände des Planungsbereichs fällt mit geringer Neigung vorwiegend in nordöstliche Richtung ab.

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

Entsprechend den Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes liegen für das Planungsgebiet keine Nutzungsbeschränkungen vor. Hinzuweisen ist nur auf die benachbarte L16 Pitztalstraße. Darüber hinaus sind auch tirisMaps für das Planungsgebiet keine weiteren Nutzungsbeschränkungen (Altlasten, militärische Anlagen, Überflutungsflächen, Naturschutz, strategische Lärmkarten, Wasserversorgung, Wald etc.) zu entnehmen.

4 Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

Örtliches Raumordnungskonzept

Lt. dem Örtlichen Raumordnungskonzept befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches M01. Dafür gelten die folgenden

Bestimmungen: „*Die Ortsteile Arzl-Dorf, Mairhof, Wald-Ried, Unterleins und Oberleins stellen aufgrund ihrer Lage, infrastrukturellen Ausstattung sowie der derzeitigen Nutzungsstruktur Siedlungsschwerpunkte mit Mischnutzung dar. Eine bauliche Entwicklung ist zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes, zur Ergänzung des Branchenmixes und zur Stärkung der Wirtschaftskraft entsprechend den wirtschaftlichen Entwicklungszielen der Verordnung möglich. (Arzl-Dorf, Mairhof, Wald-Ried, Unterleins und Oberleins)*“.

- Nutzung: Vorwiegend gemischte Nutzung
- Zeitzone Z1: eine bauliche Nutzung des Bereiches ist bei gegebenem Bedarf möglich
- Dichtezone D1: 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 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arzl im Pitztal 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.

Nach Auskunft der Gemeinde Arzl im Pitztal soll das auf der Bp .61/2 bestehende Gebäude umfassend saniert werden. Die geplanten Baumaßnahmen beziehen sich dabei hauptsächlich auf das Innere des Gebäudes. Die Gebäudeform sowie auch die Abstände zu den angrenzenden Straßen bleiben daher im Wesentlichen unverändert.

Nachdem die geplante Bebauung den unter Kap. 4 genannten Dichtegrenzwert des Örtlichen Raumordnungskonzeptes überschreitet, ist für die Ermöglichung der geplanten Bebauung die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 an der geplanten und bestehenden Bebauung.

7 Bebauungsbestimmungen

7.1 Gesetzlich vorgeschriebene Mindestinhalte des Bebauungsplanes

a) Straßenfluchtlinie[1]:
Die Straßenfluchtlinie verläuft großteils entlang der gemeinsamen Grundgrenzen der Bp .61/2 mit den angrenzenden Straßen. Der nordwestliche Teil des Bestandes und auch sein südöstlicher Abschnitt ragen allerdings in die angrenzenden Straßengrundstücke hinein. In diesen Bereichen verläuft die Straßenfluchtlinie entlang der Flucht der bestehenden Bebauung.

b) Baufluchtlinie[2]:
Die Baufluchtlinie verläuft entlang der Flucht der bestehenden Bebauung.

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

d) Mindestbaudichte[4]:
Die Mindestbaudichte ist als Baumassendichte mit dem Wert 1,3 festgelegt.

e) Bauhöhe[5]:
Die Beschränkung der Bauhöhe erfolgt durch maximale absolute Höhenangaben für die höchsten Punkte der Gebäude. Darüber hinaus wird die Bauhöhe teilweise auch durch absolute maximale Angaben für die Höhe des oberen Wandabschlusses und über Maximalwerte für die Zahl der oberirdischen Geschoße begrenzt.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenfestlegungen sind mit einem Puffer auf die bestehende bzw. die geplante Bebauung abgestimmt. Eine wesentlich über den Bestand hinaus gehende Bebauung bzw. Höhenentwicklung ist daher nicht möglich.

7.2 Ergänzende Inhalte des Bebauungsplanes

Nutzfläche[6]:
Für das Planungsgebiet sind verschiedene Maximalwerte für die zulässige Nutzfläche festgelegt. Der für das Hauptgebäude festgelegte Wert orientiert sich mit einem geringen Puffer an der Nutzfläche der geplanten Bebauung.

Innsbruck, am 01.09.2026

Bearbeiter: GB
J:\Raum\ARZ\2021\21016\b76_erl_arz21016_v3.docx

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Klaus Spielmann
	Datum/Zeit-UTC	2026-09-22T16:52:21+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

ANHANG

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

1 Straßenfluchtlinien § 58 TROG 2022

(1) Die Straßenfluchtlinien grenzen Verkehrsflächen und der Gestaltung des Straßenraumes dienende 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 Verkehrsflächen 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, Vordächern mit einem Mindestabstand von 4,5 Metern zum angrenzenden Gelände hin sowie überfahrbaren unterirdischen baulichen Anlagen 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. 27 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 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 der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Dach- bzw. Wandhaut, im rechten Winkel von dieser aus gemessen, an keinem Punkt 30 cm übersteigt, 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

a) der bebauten Fläche mit Ausnahme

1. jener Flächen, die für die der Gartengestaltung dienenden baulichen Anlagen vorgesehen sind, und

2. nicht versiegelter Flächen wie Schotterrasen und Bereiche mit Rasengittersteinen und dergleichen,

und

b) der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme von Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 27 der Tiroler Bauordnung 2022.

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

a) den straßenrechtlichen Vorschriften unterliegende öffentliche Straßen (§ 2 Abs. 3 des Tiroler Straßengesetzes, LGBl. Nr. 13/1989, in der jeweils geltenden Fassung),

b) in einem Zusammenlegungsverfahren als gemeinsame Anlagen errichtete Wege,

c) den güter- und seilwegerechtlichen Vorschriften unterliegende Güterwege,

d) den forstrechtlichen Vorschriften unterliegende Forststraßen und

e) von in einem Bebauungsplan festgelegten Straßenfluchtlinien umfasste Grundflächen.

(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 außer Betracht:

a) untergeordnete Bauteile,

b) Photovoltaikanlagen im Umfang des § 6 Abs. 3 lit. c der Tiroler Bauordnung 2022,

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

(7) Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.

6 Nutzfläche § 61 TROG 2022

(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.