

Checkliste für bewilligungspflichtiges Bauvorhaben - Bauwerber

Chronologischer Ablauf	Information	Ja	Nein
WAS will ich WO und WANN bauen? Bewilligungs- oder Anzeigepflicht?	Bauwerber/Planer		
Ist die Flächenwidmung gem § 2 Abs. 12 TBO 2018 einheitlich und entspricht das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan? (Ausnahmen §§ 43, 47, 50 und 50a TROG 2016) Wenn nein: Sind Änderungen möglich? (Achtung: Dauer mind. 3 Monate)	Gemeinde/Raumplaner/BSV/KMCO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist ein Teilungs- oder Zusammenlegungsverfahren gemäß § 14 TBO 2018 anhängig?	Gemeinde/Raumplaner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es einen Bebauungsplan für das Grundstück? Ist ein Bebauungsplan erforderlich? Entspricht das Bauvorhaben dem Bebauungsplan? Wenn nein: Sind Änderungen möglich (Achtung: Dauer mind. 3 Monate)	Gemeinde/BSV/KMCO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bin ich EigentümerIn des Grundstückes? Wenn Bauwerber nicht Eigentümer: Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw Bauberechtigten notwendig oder Nachweis des Miteigentums bei Wohnungseigentum Bei unbebauten Grundstücken: gem § 37 Grundverkehrsgesetz 1996 grundverkehrsrechtlich genehmigte Zustimmung des Eigentümers erforderlich (nur bei Gebäuden)	Bauwerber/Grundbuch/KMCO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist das Grundstück einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere gravitative Naturgefahren ausgesetzt (Stellungnahme WLW erforderlich – evtl. zusätzliche Auflagen)	Gemeinde/KMCO/WLV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Befindet sich das Bauvorhaben im Gefährdungsbereich von elektrischen Leitungsanlagen oder Eisenbahnanlagen oder Kabelanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen oder sonstigen Rohrleitungsanlagen?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es örtliche Bauvorschriften ?	Gemeinde/TIRIS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Passt mein Bauvorhaben in das Orts- und Straßenbild ? (nur relevant, wenn kein Bebauungsplan vorhanden)	Raumplaner, BSV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Befindet sich mein Bauvorhaben in der Nähe von Denkmälern (DMSG, DMSVO)?	Planer, Gemeinde Liste Denkmalschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurde eine Stellplatzverordnung erlassen? (im Bezirk Lienz derzeit nur für Lienz, Sillian, Matrei i.O. und Oberlienz)	Gemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Bauplatzweisung gem § 3 TBO 2018 gegeben? - Wasserversorgung? - Energieversorgung? - Beseitigung der Abwässer und Niederschlagswässer? - Rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden? (zB. Gemeindestraße, grundbücherliches Recht, Ersitzung, Gestattung gem § 5 Tiroler Straßengesetz, etc.)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liegen erforderliche Zustimmungserklärungen vor? -vom Grundstückseigentümer/Bauberechtigten, wenn Bauwerber nicht Eigentümer des Grundstückes (evtl. grundverkehrsrechtlich genehmigt) - von Nachbarn (Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke), wenn mehr als die Hälfte der gemeinsamen Grundgrenze verbaut wird, zur Begehbarkeit von Dächern in den Mindestabstandsflächen, welche Höhe als 1,50 m sind, wenn Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen und dergleichen bis höher als 2 m in den Mindestabstandsbereichen errichtet werden; - von der Landstraßenverwaltung (BBA Lienz) gem. § 5 Abs. 4 TBO 2018 (wenn erforderlich) -	Bauwerber/Planer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauansuchen samt Unterlagen gemäß TBO 2018 iVm BauunterlagenVO 2020 (Formular auf homepage des KMCO)	Bauwerber/Planer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Entspricht der tatsächliche Bestand bewilligten Bestand?	Bauwerber/Planer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	------------------	--------------------------	--------------------------

Alle diese Punkte sind im Bauverfahren von der Baubehörde zu prüfen. Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein Bauverfahren in welchem keine zusätzlichen Stellungnahmen erforderlich sind (nur hochbautechnische Stellungnahme) in **4 Wochen** abgewickelt werden. Erfahrungsgemäß führen insb. folgende Punkte zu erheblichen Verzögerungen: Flächenwidmung, Bebauungsplan, Erfordernis zusätzlicher Stellungnahmen, Umplanungen während des Bauverfahrens, mangelhafte Unterlagen, nicht bewilligter Bestand (sog. „Schwarzbauten“).

Bewilligungspflichtige Maßnahmen gem § 28 Abs. 1 TBO 2018

- a) der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;
- b) die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;
- c) 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; 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. 7 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 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.

Ablauf des Bewilligungsverfahrens:

1. Prüfung des Bauvorhabens gem Checkliste durch Planer/Bauwerber
2. Eingabe **Bauansuchen** bei Gemeinde (Fristenlauf Beginnt – 3 Monate für Bauverhandlung, 6 Monate für Entscheidung) -> Weitergabe Akt an KMCO
3. **Vorprüfung** des Ansuchens durch KMCO und Vorbegutachtung durch hochbautechnischen Amtssachverständigen
4. Einholung sonstiger erforderlicher **Stellungnahmen** (Brandschutz, AGRAR, BDA, Verkehrstechnik, etc.)
5. Erforderlichenfalls **Verbesserungsauftrag** oder **Parteiengehör**
6. Kundmachung/Ladung, für **Bauverhandlung** wenn Unterlagen vollständig und Voraussetzungen gegeben ODER Parteiengehör (Verfahren **ohne Bauverhandlung**)
7. **Bescheid** -> **BAUBEGINN** ab Zustellung zulässig!!!
8. Baubeginnmeldung, Bauvollendungsmeldung, Ersuchen um Benützungsbewilligung und damit Einleitung des Kollaudierungsverfahrens, wenn gem TBO erforderlich.

Für Bauverfahren erforderliche Unterlagen:

□ **Schriftliches Bauansuchen** lt. Formular (einfach)

Name, Adresse, und Telefonnummer des Bauwerbers, Angabe von Art, Lage, Umfang und Verwendung des Bauvorhabens, Unterzeichnet vom Bauwerber und Planer

□ **Baubeschreibung** lt. Formular (dreifach)

Angaben zu Bauplatz und Bauvorhaben, Verwendungszweck, rechtlich gesicherte Zufahrt, Baumasse und Kubatur, evtl. Bebauungsplan, Ver- und Entsorgung, Angaben zu Außen- und Nebenanlagen, statische Angaben, Unterzeichnet vom Bauwerber und Planer

□ **Einreichplan** M = 1:100 (dreifach) Lt. Bauunterlagenverordnung 2020

- Grundrisse aller Geschosse
- Schnitte (inkl. Gelände- und Gebäudehöhen)
- Ansichten (inkl. Gelände- und Gebäudehöhen)

□ **Lageplan** (lt. TBO § 31) M = 1:200 od. 1:250 (dreifach) Lt. Bauunterlagenverordnung 2020

□ **Energieausweis** (ggf. samt Alternativenprüfung)

Entsprechend den Vorgaben der OIB-Richtlinien 6

□ **Grundbuchauszug** (einfach)

A2- und C-Blatt

□ **Baumassenermittlung** (einfach)

Nach TROG 2016, ÖNORM und TVAG

Hinweis zum KMCO:

Das Kommunal Management Center Osttirol (KMCO) ist eine Gemeindekooperation, welche folgende Gemeinden seit September 2018 bei der Durchführung der Bauverfahren unterstützt:

Gaimberg, Oberlienz, Schlaiten und St. Johann im Walde

Bei Fragen stehen Ihnen die Gemeindeämter sowie ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Dr. Alexandra Thaler-Gollmitzer

Muchargasse 19, 9900 Lienz

Juristin

Tel: +43 664/4608440

@: office@kmco-osttirol.at

<https://www.kmco-osttirol.at/>