Checkliste
für Bauwerber

1. **BAUANZEIGE oder BAUANSUCHEN § 28 Abs. 3 TBO?**
   U.a. abhängig davon ob allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.
   In jedem Fall bewilligungspflichtig (Bauansuchen) sind:
   - Neu-, Zu- und Umbau von Gebäude
   - Änderung des Verwendungszweckes (u.a. Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit!)

2. Ist mit dem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ein ABBRUCH verbunden?
   Ist dieser in den Plänen (gelb) dargestellt?

3. Um eine Baubewilligung zu erwirken ist die **Abgabe folgender Unterlagen notwendig**:
   - Bauansuchen vollständig ausgefüllt, vom Bauwerber und vom Planer unterschrieben, die Beschreibung „Zu- und Umbaumaßnahmen“ ist nicht ausreichend!
   - Einreichpläne 2-fach, Verwendungszweck der Aufenthaltsräume!
     - Grundrisse
     - Ansichten
     - Schnitte

     Sind diese gebunden ist die Unterschrift (Bauwerber & Planverfasser) auf dem Deckblatt/Seite 1 ausreichend – andernfalls muss auf JEDEM EINZELNEN Plan unterschrieben werden!
   - Lagepläne (TBO § 31) 2-fach
   - Nachweis der Registrierung des Energieausweises in der Energieausweisdatenbank (ZEUS Nummer)

   ! Soll das Vorhaben (Wohnbau-)gefördert werden, wird empfohlen eine dritte Ausfertigung der Unterlagen einzubringen.

4. **Unterschriften** des Bauwerbers **&** des Planverfassers (inkl. Firmenstempel und Befähigungsnachweis!) auf dem Bauansuchen und den Plänen**?**
   - Architekt, Baumeister oder Zimmerer

5. Bleibt mind. die Hälfte der gemeinsamen Grenze frei (nicht zu berücksichtigen bei Grenzen kürzer 3 m)?

6. Sind ausreichend **PKW-Abstellplätze** lt. Stellplatzverordnung vorhanden?

7. Verfügt das gegenständliche Grundstück über eine **einheitliche Bauplatzwidmung**?

8. Auf die **Bauunterlagenverordnung** (in der aktuellen Fassung!) wird hingewiesen!

9. Bei **Schwimmbadanlagen** ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Wechsel des Beckenwassers erst 12 Stunden nach Einstellung der Chlorzugabe erfolgen darf, und anschließend maximal 40 m³/24h in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden dürfen. Bei Filterrückspülungen sind die Wassermengen quantitativ anzugeben (max. m³/d und max. l/s) wobei angeführt werden muss, wie oft Filterrückspülungen durchgeführt werden. Die Ableitung bei der Filterrückspülung ist hydraulisch auf max. 3,5l/s zu begrenzen (Retentionsbecken, -

tank). Vor einer Entleerung von Schwimmbädern muss der AIZ-Abwasserverband umgehend verständigt werden.

Es sind daher Unterlagen einzureichen, die eine abwassertechnische Beurteilung zulassen und auf deren Grundlage ein Abwasserentsorgungsvertrag für den Bestand einschließlich der beantragten Änderung abgeschlossen werden kann. Daher werden Sie aufgefordert **unverzüglich**, jedoch spätestens mit dem Beginn der Bauarbeiten des Pools, **mit dem AIZ-Abwasserverband Kontakt aufzunehmen!**
www.aiz.at oder Telefon: 05244 65118 oder E-Mail: wartung@aiz.at

Auszug aus der Bauunterlagenverordnung: (2024, Fassung vom 29.10.2025)

Der **Lageplan** hat zu enthalten:
- den Maßstab,
- die Nordrichtung,
- die Grundstücksnummer des Bauplatzes und die in der Natur überprüften Grenzen des Grundstückes, samt den Schnittpunkten mit den Grenzen der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke, unter Angabe des Datums der Überprüfung und der Toleranzen der Grenzen basierend auf den ihnen zu Grunde liegenden Vermessungsurkunden,
- Bezugsangaben zu übergeordneten Koordinatensystemen (Anschluss an das amtliche Festpunktefeld – Koordinatennetzmarken mit Beschriftung),
- die Umrisse und die Außenmaße des Neu- bzw. Zubaus und der am Bauplatz bereits bestehenden baulichen Anlagen und dessen bzw. deren Abstände gegenüber den Grenzen des Bauplatzes unter Zugrundelegung der äußeren Wandfluchten nach Baufertigstellung,
- die Koordinaten der Eckpunkte der Umrisse des Neu- bzw. Zubaus,
- die Umrisse der auf den an den Bauplatz angrenzenden Grundstücken bestehenden baulichen Anlagen, soweit dies zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlich ist,
- die Namen der Eigentümer des Bauplatzes und der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke,
- die Höhenverhältnisse des umgebenden Geländes, z.B. durch Verwendung eines Lage- und Höhenplanes, weiters das Fußbodenniveau des Erdgeschosses des Neu- bzw. Zubaus, bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen angegebenen Fixpunkt, sowie die für die Berechnung der Mindestabstände maßgebenden Geländehöhen,
- die Anordnung und die Fläche der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nach den §§ 8 und 9 der Tiroler Bauordnung 2022,
- im Fall des Bestehens einer Verordnung nach § 11 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022, die Anordnung und die Fläche der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- im Fall des Bestehens der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes nach § 12 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022, dessen Anordnung und Fläche,
- die Anordnung und die Breite der Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus,
- die Anordnung von befestigten Flächen.

Die **Grundrisse** haben zu enthalten:
- alle Geschosse einschließlich der Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen und der Draufsicht auf sichtbare Gebäudeteile der jeweils darunterliegenden Geschosse,
- die Wände, Mauern, tragenden Bauteile, Tür- und Fensteröffnungen einschließlich der Aufgehrichtung der Türen, Stiegen und Rampen, Aufzüge und Aufzugsschächte, Fänge,
- bei Bauvorhaben, die den Anforderungen der Barrierefreiheit oder des anpassbaren Wohnbaus nach § 29 Abs. 1, 2 und 4 der Technischen Bauvorschriften 2016 zu entsprechen haben, die sanitäre Ausstattung der Nassräume, insbesondere mit Badewannen, Duschen, Waschbecken, Sitzstellen und Urinalständen,
- die Anordnung und die Fläche der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nach den §§ 8 und 9 der Tiroler Bauordnung 2022,
- im Fall des Bestehens einer Verordnung nach § 11 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022, die Anordnung und die Fläche der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- bei Wohnanlagen die nach § 12 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung 2022 zu schaffenden Nebeneinrichtungen,
- die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Maße der Räume, Öffnungen und konstruktiven Bauteile,
- die Nutzfläche und den Verwendungszweck der Räume.

Die **Ansichten** haben zu enthalten:

- die äußeren Ansichten des Gebäudes,
- den Verlauf des anschließenden Geländes vor und nach der Bauführung sowie, bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 61 Abs. 3 dritter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43/2024, in der jeweils geltenden Fassung, den Schnitt einer 33 Grad geneigten Linie mit der Außenhaut bzw. der gedachten Fläche in der Flucht der Außenhaut,
- die an das Gebäude angrenzenden baulichen Anlagen, soweit dies zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlich ist,
- die für die Berechnung der Mindestabstände maßgebenden Gebäudehöhen.

Die **Schnitte** haben zu enthalten:

- die Stiegenhäuser, Stiegen, Rampen, tragenden Bauteile und Dachaufbauten, Fenster- und Türöffnungen und Fundamente,
- die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Höhenmaße, wie insbesondere die Raumhöhen, Deckenstärken, Steigungsverhältnisse von Rampen und Geländerhöhen,
- das Fußbodenniveau der Geschosse und allfälliger Terrassen sowie, im Fall einer Festlegung nach § 62 Abs. 1 lit. d des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 im Bebauungsplan, die entsprechenden Höhen,
- den Verlauf des anschließenden Geländes vor und nach der Bauführung sowie, bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 61 Abs. 3 dritter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, den Schnitt einer 33 Grad geneigten Linie mit der Außenhaut bzw. der gedachten Fläche in der Flucht der Außenhaut.

Die **Baubeschreibung** hat die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Angaben zu enthalten, soweit diese nicht aus den Plänen ersichtlich sind. Sie hat insbesondere Angaben zu enthalten über:

- die Art der Konstruktion und den Verwendungszweck des Gebäudes,
- die Fläche des Bauplatzes sowie die bebaute Fläche, die Bruttogrundflächen der einzelnen Geschosse und die Raumhöhen sowie, im Fall der Festlegung von Baudichten in einem Bebauungsplan oder von Bebauungsregeln nach § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 im örtlichen Raumordnungskonzept, die erforderlichen Angaben,
- die rechtlichen Grundlagen für die Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche,
- die Art der Wasserversorgung und der Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung,
- die Art des Schallschutzes,
- Angabe der Gebäudeklasse (OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen, Ausgabe April 2019)
- die Art der Ausführung der Fänge und deren lichten Querschnitt,
- das Material, die Struktur und die Farbe der Wände und der Dachhaut,
- gegebenenfalls die Art der Blitzschutzanlage und der Brandschutzeinrichtungen,
- die Anordnung und die Fläche der Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nach den §§ 8 und 9 der Tiroler Bauordnung 2022,
- im Fall des Bestehens einer Verordnung nach § 11 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022, die Anordnung und die Fläche der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- im Fall des Bestehens der Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes nach § 12 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022, dessen Anordnung und Fläche,
- bei Wohnanlagen die nach § 12 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung 2022 zu schaffenden Nebeneinrichtungen,
- die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes sowie, im Fall des Bestehens von Bebauungsplänen, ergänzenden Bebauungsplänen oder Bebauungsregeln nach § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 im örtlichen Raumordnungskonzept, die entsprechenden Festlegungen.

Die **Baubeschreibung bei Neubauten** von Gebäuden hat weiters die erforderlichen Angaben zur Erfüllung der Anforderungen zur elektronischen Kommunikation nach § 37 der Technischen Bauvorschriften 2016 sowie zur Elektromobilität nach § 37b der Technischen Bauvorschriften 2016 zu enthalten. Außerdem ist ein Formblatt nach dem Muster der Anlage 6b im Sinn des § 35a Abs. 1 Technische Bauvorschriften 2016 über die Prüfung der rechtlichen, technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Systemen (Alternativenprüfung) anzufügen.

Physiche Planunterlagen für bewilligungspflichtige Bauvorhaben

- Physische Planunterlagen müssen in dunkler Farbe auf hellem Grund erstellt und von haltbarer Qualität sein. Die Pläne sind gefaltet im Format DIN A4 auszuführen. Auf der linken Seite ist ein Heftrand von ca. 25 mm vorzusehen.
- Auf dem im gefalteten Zustand obenliegenden Teil des Planes (Titelseite) bzw. auf dem Deckblatt jeder Planunterlage müssen
  - die genaue Bezeichnung des Bauvorhabens,
  - die Art der Planunterlage,
  - der Name des Bauwerbers sowie
  - der Name des Planverfassers

angegeben sein. Daneben ist der für amtliche Vermerke erforderliche freie Raum vorzusehen.

- Als Maßstäbe sind zu wählen:
  - für die Lagepläne 1:500 oder ein größerer Maßstab,
  - für die Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:100. Für bauliche Anlagen mit einem besonderen Ausmaß ist zur besseren Darstellung auch ein anderer Maßstab zulässig.
- Farbig darzustellen sind in Lageplänen, Grundrissen und Schnitten:
  - bestehende bauliche Anlagen (graue Schraffierung),
  - geplante bauliche Anlagen (rote Schraffierung),
  - abzubrechende bauliche Anlagen (gelbe Schraffierung),
  - Bauplatzgrenzen (grüne Schraffierung) ← nur in Lageplänen