



Aktenzeichen: 131-9/27/2022-BB

Datum: 19.01.2023

Betreff: **Baubewilligung Bescheid**

## **B E S C H E I D**

WOBA Projektentwicklungs GmbH, Haller Au 19c, 6060 Hall in Tirol hat beim Bürgermeister der Gemeinde Aldrans um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben Neubau Doppelwohnhaus mit 2 Carports auf Grundstück Nr. 1049/3 in EZ 829, KG 81101 angesucht.

Bei der am 11.01.2023 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung ergab sich folgender

### **BEFUND**

Die Bauwerber beabsichtigen den Neubau eines Doppelwohnhauses mit 2 Carports und PV-Anlage auf Gp 1049/3 in Aldrans. Der Bauplatz ist als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet und wird über eine Privatstraße erschlossen.

Ein Bebauungsplan liegt vor, dieser legt fest:

Nord-straßenseitig eine Baufluchtlinie im Abstand von 4,0m; BMD m 1,0; BMD h 1,35; BD h 0,30; BW o TBO; HG h 903,0m ü.A.; WH h 9,5m.

Die WH h betrifft zwei kenntlich gemachte Bereiche im Baufeld, für den restlichen Bauplatz gilt ein HG h von 897,50m ü.A.

**Baubeschreibung:**

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über einen bestehenden Weg im Nordosten des Baugrundstückes.

**Erdgeschoß:**

Im EG befinden sich in Summe 4 PKW-Stellplätze in Form von Carports sowie ein PKW Stellplatz für Besucher. Der Carport für das Top 2 befindet sich zwischen den Gebäuden; der Carport für das Top 1 befindet sich östlich des Hauses 1.

Von einem Entree aus befinden sich in diesem Geschoß die Haustechnikräume sowie je ein Gästezimmer mit Bad in den jeweiligen Häusern (Top 1 und Top 2). Die Gästezimmer sind jeweils Richtung Norden belichtet. Eine gewendelte Treppe führt weiter in das EG.

**Obergeschoß:**

OG Top 2: Hier befindet sich ein Wohnbereich mit WC, AR, Küche und Essplatz. Richtung

Westen und Süden des Hauses werden Terrassen vorgesehen; der Niveauunterschied zum südlich und westlich angrenzenden natürlichen Gelände wird mittels Böschung auf Eigengrund ausgeglichen.

OG Top 1: Hier befinden sich der Wohn- Koch- Essbereich mit Abstellraum und WC. Richtung Süden, Osten und Westen wird eine Terrasse teilweise auf dem Dach des westlich und östlich situierten Carports gestaltet. Der Niveauunterschied zum südlich angrenzenden Gelände wird mit einer steilen Böschung ausgeglichen. Der begehbbare Terrassenteil im Osten im Mindestabstandsbereich liegt weniger als 1,50 m über dem angrenzenden Gelände.

Die Böschung auf der Südseite und teilweise Westseite wird mit einer Neigung von c. 55 Grad gestaltet, eine Absturzsicherung ist nicht dargestellt.

Dachgeschoß:

DG Haus 2: Hier finden 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer Platz, die von einem Gang erschlossen werden. Richtung Westen, Norden und Süden wird ein kleiner Balkon gestaltet, der jeweils weniger als die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt und eine Tiefe von 1,49m erreicht. Richtung Norden wird ein nicht begehbares Flachdach als einspringendes Gebäudeck mit den Massen 1,66/1,68 m ausgebildet.

DG Haus 1: Im Haus befinden sich in diesem Geschoß ebenfalls 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit ebenfalls 3 Balkonen Richtung Süden, Westen und Norden. Die Balkone sind jeweils 1,49m tief und erreichen weniger als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge. Richtung Norden wird ein nicht begehbares Flachdach als einspringendes Gebäudeck mit den Massen 1,62/1,69 m ausgebildet.

Das Dach wird als 4° geneigtes Pultdach ausgebildet, am Dach sind jeweils PV-Anlagen dachparallel mit 30 cm Höhe über Dach positioniert. Das Bauvorhaben wird in Massivbauweise errichtet.

Abstände und Höhen:

Der Höhenbezugspunkt für beide Häuser +/- 0,00 wird mit 896,00 m ü.A. festgesetzt.

Der Abstand im nordöstlichen Eckpunkt des Hauses 1 zur östlichen Grundgrenze beträgt 5,97m, zur nördlichen Grundgrenze 4,17m, die baurechtlich relevante Höhe an dieser Stelle beträgt 6,81 m. Der Abstand im nordwestlichen Eckpunkt des Hauses 1 zur nördlichen Grundgrenze beträgt 4,17m, die baurechtlich relevante Höhe an dieser Stelle beträgt 6,76 m. Der Abstand im südöstlichen Eckpunkt des Hauses 1 zur südlichen Grundgrenze beträgt 4,61m, zur östlichen Grundgrenze 6,28 m, die baurechtlich relevante Höhe an dieser Stelle beträgt 4,65 m. Der Abstand im südwestlichen Eckpunkt des Hauses 1 zur südlichen Grundgrenze beträgt 4,61m, die baurechtlich relevante Höhe an dieser Stelle beträgt 4,95 m. Der Abstand im südwestlichen Eckpunkt des Hauses 2 zur südlichen Grundgrenze beträgt 4,45m, zur westlichen Grundgrenze 4,20m, die baurechtlich relevante Höhe an dieser Stelle beträgt 4,32m. Der Abstand im nordwestlichen Eckpunkt des Hauses 2 zur nördlichen Grundgrenze beträgt 4,17m, zur westlichen Grundgrenze 4,62m, die baurechtlich relevante Höhe an dieser Stelle beträgt 6,38 m. Der Abstand im nordöstlichen Eckpunkt des Hauses 2 zur nördlichen Grundgrenze beträgt 4,17m, die baurechtlich relevante Höhe an dieser Stelle beträgt 6,61m.

Bestimmungen des Bebauungsplanes:

Der höchste Punkt der Gebäude liegt auf 901,76 m ü.A. (zulässig lt. Bebauungsplan 903,0m ü.A.).  
Wandhöhe: Die Wandhöhe beträgt 8,37 m; diese tritt im Norden zutage. (zulässig lt. Bebauungsplan 9,50m).

Die Höhe im Bereich des Carports zwischen den Gebäuden wird im Plan mit einer Höhe von 897,00 m ü.A. erreicht (zulässig lt. Bebauungsplan 897,5m ü.A.)

Die Baumassendichte beträgt 1,35. (zulässig 1,35).

Die Bebauungsdichte beträgt 0,28. (zulässig 0,30)

Energieversorgung:

Beide Häuser sollen mit jeweils einer Wärmepumpe versorgt werden; die Platzierung der Luftwärmepumpe erfolgt jeweils auf den ost- und westseitig situieren Terrassen.

Ein entsprechender Energieausweis liegt vor.

Am Dach ist eine dachparallele PV-Anlage vorgesehen.

## SPRUCH

Der Bürgermeister der Gemeinde Aldrans als Baubehörde gemäß § 62 Tiroler Bauordnung 2022–TBO 2022, LGBl. Nr. 44/2022, i. d. g. F., entscheidet über den Antrag von WOBA Projektentwicklungs GmbH, Haller Au 19c, 6060 Hall in Tirol wie folgt:

Gemäß § 34 Abs. 1, 6 und 7 TBO 2022 wird die beantragte Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und der Baubeschreibung unter folgenden Auflagen erteilt:

### I. Absturzsicherung

Die Böschung Richtung Süden und Westen erreicht eine Neigung von ca. 55 Grad; dies erfordert bergseitig eine Absturzsicherung. Diese ist im Plan nicht dargestellt.

### II. Stellplätze

Gemäß § 8 Abs. 1 TBO 2022 in Verbindung mit der Stellplatzverordnung der Gemeinde Aldrans sind für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der betreffenden baulichen Anlage auf dem Bauplatz mindestens **5 Abstellmöglichkeiten** für Kraftfahrzeuge herzustellen, die spätestens zur Bauvollendung benützbar sein müssen.

### III. Niederschlagswässer

Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund und Boden zu versickern. Ist dies auf Grund eines beizubringenden geotechnischen Gutachtens nicht möglich, müssen sämtliche Regenwässer auf eigenem Grund in einem Speicher gesammelt werden. Diese dürfen nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Speicher ist auf ein Volumen von 3,5m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> befestigte Fläche auszulegen. Die zulässige Einleitmenge aus dem Speicher in den öffentlichen Kanal beträgt 0,15l/s je 100m<sup>2</sup> befestigter Fläche.

Beispiel:

Asphaltparkfläche = 50m<sup>2</sup>, Dachflächen = 150m<sup>2</sup>

Gesamte befestigte Fläche = 200m<sup>2</sup>

Erforderliches Speichervolumen = 3,5m<sup>3</sup> x 200m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 7,0m<sup>3</sup> Speichervolumen.

Zulässige Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal = 0,15l/s x 200m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 0,30l/s.

Belastete Oberflächenwässer (aus Verkehrsflächen einschließlich Parkplätzen) dürfen nur über eine Bodenpassage in das Grundwasser versickert werden. Unter Bodenpassage wird eine ca. 30 cm starke, belebte bzw. aktive Bodenzone, bestehend aus Humus/Sand und Begrünung, verstanden. Die hierzu erforderlichen Baulichkeiten können in Form von begrünten Humusflächen, humusierten Mulden (Rasenmulden), Rasengittersteinen (mit Humusfüllung), Erdsickerbecken o. ä. erfolgen.

Die Bemessung der Versickerung erfolgt nach ATV A 138- Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, bzw. nach ÖNORM B 2506-1 Regenwassersickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen.

### HINWEISE:

1. Gemäß § 35 TBO 2022 erlischt die Baubewilligung, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das

Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

2. Bauvorhaben sind grundsätzlich nach den Bestimmungen der TBO 2022, den Technischen Bauvorschriften 2016 und den dort für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung auszuführen.

3. Der/die BauwerberIn wurde bereits darüber informiert, dass eine Beschwerde gegen einen Baubescheid seit 01.05.2017 (Tiroler Verwaltungsreformgesetz 2017, LGBl. Nr. 26) keine aufschiebende Wirkung mehr hat. Dies bedeutet, dass der / die BauwerberIn mit Erlassung des Baubescheides mit dem Bauvorhaben grundsätzlich beginnen kann, auch wenn die Rechtsmittelfrist noch nicht abgelaufen ist. Dem / der BauwerberIn wird jedoch dringend empfohlen die Rechtskraft des Baubescheides abzuwarten oder entsprechende Rechtsmittelverzichtserklärungen einzuholen. Im Falle einer stattgebenden Beschwerde durch das Landesverwaltungsgericht Tirol müssten sämtliche baulichen Anlagen wieder entfernt werden.

## KOSTEN

Gemäß §§ 76 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBL. Nr. 51/1991, i.d.g.F., hat/haben der/die Einschreiter für die erteilte Bewilligung und die durchgeführte Amtshandlung nachstehende Gebühren zu entrichten:

### Verwaltungsabgaben

TP 9 - Bewilligung Neu- und Zubau - für 1162,15 m<sup>3</sup> Baumasse 581,08 €

### Kommissionengebühren

2 Amtsorgan(e) mit einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunde(n) 70,00 €

### Barauslagen

Hochbautechnischer Bausachverständige(r) 1.876,80 €

---

### Summe Verfahrenskosten

**2.527,88 €**

Die Verfahrenskosten von **2.527,88 €** sind gemäß §§ 75ff AVG 1991, BGBL. Nr. 51/1991 i.d.g.F. binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides anzuweisen.

## Hinweis

Mit Zustellung dieser Erledigung entstehen gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957, BGBL. Nr. 267/1957 idF BGBL. I Nr. 105/2007

### Bundesgebühren

Bundesgebühren gesamt 235,40 €

---

### Summe Bundesgebühren

**235,40 €**

Die Bundesgebühr wird an das Finanzamt weitergeleitet.

Der Gesamtbetrag von **2.763,28 €** ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides unter Angabe der Aktenzahl **131-9/27/2022** an die Gemeinde Aldrans, IBAN: AT59 3600 0000 0132 3344, BIC RZTIAT222 anzuweisen.

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Erlassung des Bescheides beim Gemeindeamt Gemeinde Aldrans schriftlich, nach Maßgabe der bei der Gemeinde vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, fernschriftlich, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

#### Hinweis zur Gebührenpflicht:

*Die Beschwerde ist mit € 30,- zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart "EEE - Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben. Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.*

#### Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

*Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.*

## **BEGRÜNDUNG**

Zu gegenständlichem Bauvorhaben hat am 11.01.2023 gemäß §§ 40 bis 42 AVG 1991 und § 32 Tiroler Bauordnung 2022 eine mündliche Verhandlung vor Ort stattgefunden.

Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

### **PARTEIENERKLÄRUNGEN**

#### **Ergänzungen anlässlich der mündlichen Verhandlung**

Im Zuge der durchgeführten mündlichen Verhandlung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Der erschienenen Nachbarn erheben bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung keinen Einwand gegen das Bauvorhaben. Der Bauwerber nimmt das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis.

#### **Zusammenfassendes hochbautechnisches Gutachten:**

Unter der Voraussetzung der Ausbildung einer Absturzsicherung bergseits der 55 Grad steilen Böschung ist das Bauvorhaben aus Sicht des Sachverständigen für Hochbau zulässig.

#### **Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 28 Abs. 1 lit. a) TBO 2022 bedürfen der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden einer Baubewilligung.

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß § 29 Abs. 1 TBO 2022 bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Dem Bauansuchen sind gemäß § 29 Abs. 2 TBO 2022 die Bauunterlagen (§ 31) in dreifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

Die Behörde hat gemäß § 34 Abs. 1 TBO 2022 über ein Bauansuchen mit schriftlichem Bescheid

zu entscheiden. Wird keine Bauverhandlung durchgeführt, so hat die Entscheidung spätestens innerhalb von drei Monaten nach dem Einlangen des Bauansuchens zu erfolgen.

Liegen keine Gründe für die Zurückweisung (§ 34 Abs. 2) oder Abweisung (§ 34 Abs. 3 und Abs. 4) des Bauansuchens vor, so hat die Behörde gemäß § 34 Abs. 6 TBO 2022 die Baubewilligung zu erteilen.

Die Baubewilligung ist gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2022 befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird.

Gemäß § 39 TBO 2022 kann die Behörde dem Bauwerber bzw. dem Bauherrn die Bestellung eines Bauverantwortlichen auftragen, wenn dies aufgrund der Art des betreffenden Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf seine Größe, Komplexität oder besondere Konstruktionsweise, oder aufgrund von Mängeln bei der Bauausführung notwendig ist, um sicherzustellen, dass

- a) das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wird oder
- b) bei der Bauausführung die im § 38 Abs. 1 erster Satz genannten Interessen gewahrt werden.

### Rechtliche Erwägungen

Aus den im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten und obig angeführten Stellungnahmen, insbesondere aufgrund der Befundung und des daraus resultierenden nachvollziehbaren und schlüssigen Gutachtens des hochbautechnischen Sachverständigen DI Raimund Rainer und der ausführlichen Erörterung anlässlich der Bauverhandlung ergeben sich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Das gemäß des 2. Teiles (§§ 37-55) des AVG durchgeführten Ermittlungsverfahrens hat somit ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Nachbarrechte im Sinne des § 33 Abs. 3 TBO 2022 werden nicht berührt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

Der Bürgermeister  
Johannes Strobl



Ergeht gleichlautend an:

Antragsteller/Eigentümer	WOBA Projektentwicklungs GmbH, Haller Au 19c, 6060 Hall in Tirol - RSb
Nachbar	Thomas Ambacher, Dorf 12/4, 6071 Aldrans - RSb
Nachbar	Martina Erlacher, Aste 26/1, 6071 Aldrans - RSb
Nachbar	Dr. med. univ. Patricia Girod, Aste 29a, 6071 Aldrans - RSb
Nachbar	Franz Nössing, Aste 1/1, 6071 Aldrans - RSb
Nachbar	Reinhard Schenk, Aste 27a/1, 6071 Aldrans - RSb
Nachbar	Sabine Schenk, Aste 27a/1, 6071 Aldrans - RSb
Planverfasser	Architekt DI Rainer Schöpf, Kirchfeldstraße 7, 6170 Zirl - RSb