

## Leitfaden für die Erstellung eines Bebauungsplanes auf Gesuch

Dieser Leitfaden soll Ihnen als Gesuchsteller eine Hilfe sein. Es wird kurz beschrieben, auf was der Bau- und Raumordnungsausschuss und der Gemeinderat Wert legen wird, um eine Entscheidung fällen zu können. Ebenso soll kurz ein idealisierter Ablauf beschrieben werden, an dem Sie sich orientieren können.

### Vorbereitung

#### Ist ein Bebauungsplan überhaupt notwendig?

Zu allererst wird empfohlen, dass Sie sich über die Rahmenbedingungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes informieren. Sollte Ihr Bauvorhaben vielleicht doch dort möglich sein, wird kein Bebauungsplan notwendig sein und Sie können sofort mit der Einreichplanung beginnen. Die Einholung einer Leitungsauskunft vorab wird dringend empfohlen.

Das örtlichen Raumordnungskonzept finden Sie vollständig auf der Homepage der Gemeinde Axams unter Verwaltung – Organisation – Abteilungen – Bauamt.

#### Ist eventuell bereits ein Bebauungsplan auf dem Grundstück vorhanden?

Es kann sein, dass für Ihr Grundstück bereits in der Vergangenheit ein Bebauungsplan erlassen wurde und dieser immer noch rechtskräftig ist. Um dies zu klären nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Bauamt der Gemeinde Axams auf.

Sollte Ihr Bauvorhaben die Rahmenbedingungen des örtliche Raumordnungskonzeptes oder falls vorhanden den gültigen Bebauungsplan nicht einhalten können, ist für die Umsetzung ein neuer Bebauungsplan oder eben die Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig.

Um dem Bau- und Raumordnungsausschuss und dem Gemeinderat eine Entscheidung möglich zu machen, werden gewisse Unterlagen benötigt, die nachfolgend beschrieben werden.

### Ansuchen

Aus dem Ansuchen sollte herauslesbar sein, warum ein neuer Bebauungsplan oder eben die Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig ist und sollte dieses vom Antragsteller und wenn abweichend auch vom Grundstückseigentümer unterschrieben sein. Folgende Inhalte werden dazu benötigt:

- Name und Anschrift des Gesuchstellers,
- Grundstücksnummer,
- Anschrift des Grundstückes,
- Ausführliche Beschreibung (Ausgangssituation, Ziel, vorgesehene Nutzung etc.)

#### Hinweis:

Anhand dieser Angaben wird ggf. ein Raumordnungsvertrag erstellt.

### Planunterlagen

- Übersichtsplan über das Grundstück bzw. die Grundstücke,
- Lageplan im Maßstab 1:500 oder größer, ev. mit den erforderlichen Angaben lt. TBO,
- Entwurfsdarstellung im Maßstab 1:100 oder 1:200 (im Idealfall Grundrisse, Angabe des Verwendungszweckes der Räume, Ansichten und Schnitte),  
Achtung: Als Basis für die Planung gilt immer der bewilligte Bestand!
- wenn möglicherweise für das Ansuchen entscheidend: Darstellung/Nachweis der mittleren Wandhöhen,
- Lageplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 mit eingezeichneten Schleppkurven und Sichtweiten zur Beurteilung der Zufahrten durch unser Tiefbauamt.

Eine „Beilage zu Sichtweiten“ finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Axams unter Verwaltung – Organisation – Abteilungen – Tiefbauamt.

- Die auf Basis der in Axams gültigen Stellplatzhöchstzahlenverordnung des Landes Tirol errechneten Stellplätze für den Bauplatz, sind OIB-konform darzustellen.

### **Ergänzende Unterlagen**

- **Baumassenberechnung:**  
Soll die Baumassendichte über die Möglichkeiten des örtlichen Raumordnungskonzeptes vergrößert genehmigt werden, wird empfohlen, eine Baumassenberechnung beizulegen bzw. diese Angabe nachvollziehbar im Ansuchen zu begründen.
- **Nutzflächenberechnung:**  
Soll die Nutzflächendichte über die Möglichkeiten des örtlichen Raumordnungskonzeptes vergrößert genehmigt werden, wird empfohlen, eine Nutzflächenberechnung beizulegen bzw. diese Angabe nachvollziehbar im Ansuchen zu begründen.
- **Zustimmungserklärung:**  
Soll von den gültigen Abstandregeln der Tiroler Bauordnung abgewichen werden, ist es notwendig, die schriftliche Einverständniserklärung des betroffenen Grundstückeigentümers mit Verweis auf eine genaue Planbeilage (oder auf dieser) dem Ansuchen beizulegen.

#### Hinweis:

Spätestens bei der Baueinreichung, nach erfolgter Bebauungsplanerlassung die ca. ½ Jahr dauert, werden die Berechnungen zur Baumasse nach TROG 2022, nach TVAG 2011 und zur Nutzfläche, jeweils aufgeteilt nach Bestand und neu nach Bauführung benötigt.

### **3D Modell (empfohlen)**

Um die bauliche Konzeption zu veranschaulichen sowie die räumliche Auswirkung und die Einpassung in die Umgebung sichtbar und verständlich zu machen, ist beim Bebauungsplan ein Modell im Maßstab 1:500 oder Größer, oder eine 3D- Visualisierungen aus verschiedenen Blickwinkeln empfohlen. Diese Grundlagen erleichtern die Beurteilung durch den Bau- und Raumordnungsausschuss und dem Gemeinderat.

#### Eine Abgabe der Unterlagen in Papierform ist für die Behandlung im Bauausschuss nicht nötig.

Daher bitten wir die vollständigen Unterlagen an [bauamt@axams.gv.at](mailto:bauamt@axams.gv.at) zu übermitteln worauf sich der Bau- und Raumordnungsausschuss und der Gemeinderat über das Ansuchen beraten und eine Entscheidung treffen wird.

### **Unterlagen für Bebauungsplanerstellung nach Zustimmung Bau- und Raumordnungsausschuss**

Nachdem Ihr Ansuchen im Bau- und Raumordnungsausschuss behandelt wurde, wird Ihnen das Ergebnis, die Ablehnung bzw. Zustimmung mitgeteilt. Sollte dem Ansuchen auf Bebauungsplanerlassung im Bau- und Raumordnungsausschuss zugestimmt werden, werden von unserem Raumplaner zur Bebauungsplanerstellung zumindest folgende Unterlagen benötigt, wobei das Mindestmaß an dafür erforderlichen Informationen und Plänen aufgrund von sehr vielfältigen Situationen/Bauvorhaben und aufgrund von raumordnungsrechtlichen Vorgaben deutlich variieren kann und im Vorhinein schwer abschätzbar ist:

- Entwurfsplanung mit Angabe absoluter Höhen. Neben pdf-Dateien ist dabei die Übermittlung der Planung im Format dwg häufig hilfreich. Bei Grundstücken mit bereits bestehenden Gebäuden, die im Zuge einer geplanten Bebauung unverändert erhalten bleiben, Information zur absoluten Höhe dieser Gebäude und bei besonderer Bauweise auch zur Lage dieser Gebäude im Format dwg.
- Bei Bauvorhaben, bei welchen auch Nachbargrundstücke in den Bebauungsplan integriert werden müssen: Pläne/Unterlagen, aus denen die absolute Höhe der Bebauung ablesbar ist. Bei besonderer Bauweise ist darüber hinaus die Lage der Gebäude im Format dwg erforderlich.
- Naturaufnahme bzw. Lage- und Höhenplan in den Formaten pdf und dwg.
- Angaben zur Baumasse und zur Nutzfläche für die in den Bebauungsplan zu integrierenden Grundstücken
- Grundgrenzen in den Formaten pdf und dwg, sofern gegenüber der DKM eine Änderung erfolgt.
- Wandhöhen bzw. absolute Höhen von Wandabschlüssen, wenn diese festgelegt werden sollen.