

**Die Einreichunterlagen werden von der Gemeinde Kössen und vom hochbautechnischen Bausachverständigen in nachstehenden Punkten auf Konformität geprüft:**

- **Tiroler Bauordnung 2022**, LGBl. Nr. 44 i.d.F. LGBl. Nr. 64/2023
- **Bauunterlagenverordnung 2020**, LGBl. Nr. 132
- **Technische Bauvorschriften 2016**, LGBl. Nr. 33/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 102/2022 und
  - die darin für verbindlich erklärten **OIB-Richtlinien, Ausgabe April 2019**
- **Tiroler Raumordnungsgesetz 2022**, LGBl. Nr. 43 i.d.F. LGBl. Nr. 78/2023
- **Stellplatzverordnung der Gemeinde Kössen**, GR-Beschluss vom 12.07.2017
- **Bausperrenverordnung der Gemeinde Kössen**, GR-Beschluss vom 21.12.2022

Bitte beachten Sie, dass entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022 die Baubehörde **binnen 6 Monaten** über ein Bauansuchen zu entscheiden hat. Sofern der Bauplatz in einer Gefahrenzone oder im Nahebereich der Landesstraße situiert ist, müssen entsprechende externe Stellungnahmen eingeholt werden. Eine externe Stellungnahme ist auch erforderlich, falls beim Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung die Landesstelle für Brandverhütung einbezogen werden muss. In all diesen Fällen sind entsprechende Wartezeiten, welche seitens der Gemeinde Kössen nicht beeinflusst werden können, zu berücksichtigen. Auch für die Ausschreibung einer Bauverhandlung sind entsprechende Vorlaufzeiten zu wahren. **Bitte kalkulieren Sie daher entsprechende Verfahrenszeiten ab Einreichung ein (mindestens 5 Monate)**. Externe Einflüsse (voreilige Bestellung bzw. Abschluss von Preisgarantien mit Baufirmen, Volatilität an den Zins- und Kapitalmärkten, Schwierigkeiten bei der Einholung von Zustimmungserklärungen der betroffenen Nachbarn, Zuspitzung der pandemischen Lage etc.) können seitens der Gemeinde Kössen nicht berücksichtigt werden.

Gemäß § 31 Absatz 5 TBO 2022 müssen Bauunterlagen vom Bauwerber und von ihrem Verfasser unterfertigt werden und von einer dazu befugten Person oder Stelle verfasst sein. **Befugte Personen sind Architekten, Zivilingenieure, Baumeister (uneingeschränkt) und Holzbaumeister im Rahmen der Berechtigung.** Die Befugnis ist im Zweifelsfall vorzulegen.

Weiters wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des §39 Abs 2a Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG 1991 hingewiesen: **Jede Partei hat ihr Vorbringen so rechtzeitig und vollständig zu erstatten, dass das Verfahren möglichst rasch durchgeführt werden kann (Verfahrensförderungspflicht).**

Die Bauwerber bzw. deren Planverfasser sind somit angehalten, die Einreichunterlagen rechtzeitig und vor allem vollständig (inkl. Lageplan § 31 TBO, Energieausweis etc.) der Behörde vorzulegen. Unvollständige Unterlagen erhöhen den Verwaltungsaufwand bei der Behörde (Verbesserungsauftrag etc.) und blockieren wertvolle zeitliche und personelle Ressourcen.

Das Bauansuchen dient dem befugten Planverfasser und den Bauwerbern bereits im Zuge des Erstgespräches als Checklist für das Bauverfahren. Das Bauansuchen der Gemeinde Kössen führt Sie durch alle Punkte und verweist auf alle vorzulegenden Unterlagen im Bauverfahren. Die Einreichung kann nur in jenen Fällen zeitnah bearbeitet werden, sofern alle notwendigen Unterlagen vollständig und gesammelt nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022 vorgelegt wurden. Nachforderungen von Unterlagen, welche ohnehin zwingend vorzulegen sind, verzögern das Bauvorhaben wesentlich.

- Ist ein Bebauungsplan vorhanden oder ist nach den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zwingend ein Bebauungsplan vom Gemeinderat zu erlassen? Die Neuerlassung eines Bebauungsplanes nimmt mindestens 6 Monate in Anspruch (Zuweisung Bauausschuss, Zuweisung Gemeinderat, Kundmachungsfristen, Prüfung vom Land Tirol etc.)
- Betrifft das Bauvorhaben einen Freizeitwohnsitz? (Anfrage dazu im Bauamt)
- Hat der Bauplatz eine einheitliche Widmung? (Nachschau im TIRIS durch Planer)
- Ist der Bauplatz in der Umgebungslärmkarte ausgewiesen? (TIRIS / Umweltschutz / Umgebungslärm – siehe weiters § 37 Abs 4 TROG 2022)
- Werden grundverkehrsrechtliche Bestätigungen benötigt? (Dies ist notwendig, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer ist)
- Ist eine rechtlich gesicherte Zufahrt vorhanden? (Nachschau Grundbuch durch Planverfasser)
- Sind Ver- und Entsorgungsleitungen rechtlich sichergestellt? (Nachschau Grundbuch durch Planverfasser, Anfrage Bauamt)
- Ist der Bauplatz in einem Gefahrenzonenplan (Wildbach, Bundeswasserbau) ausgewiesen? (Nachschau TIRIS durch Planverfasser)
- Ist der Bauplatz sickerfähig? Bei Neubauten (ausgenommen Garagen, Carports etc.) ist der Nachweis der Sickerfähigkeit mittels geologischen Gutachtens einer dazu befugten Person/Stelle nachzuweisen.
- Wird für die Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung benötigt? Bei Neubauten ist die wasserrechtliche Bewilligung für die Bauwasserhaltung vorzulegen. Falls eine Bauwasserhaltung nicht notwendig sein sollte, ist mittels separater Beilage von einem dazu befugten Planer nachzuweisen, warum eine Bauwasserhaltung nicht benötigt wird. Dies sollte im Zuge des Sickergutachtens von der befugten Person mitbeurteilt werden.
- Werden kommunale Einbauten oder Strom- und Gasleitungen überbaut? (Anfrage Leitungsauskunft im Bauamt)
- Sind alle Gesuchsbeilagen (u.a. Zustimmungserklärungen etc.) vorhanden und unterschrieben?
- Ist die Vorlage eines Wasseranschlussvertrages und Kanalvertrages für die Abwasserbeseitigung notwendig? Diese Unterlagen sind im Bauamt (Tiefbau) erhältlich.

- Sofern der Bauplatz nicht am kommunalen Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen ist, besteht unter Umständen Anschlusspflicht, sofern Leitungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind (150 bzw. 200 m). Bei Eigenwasserversorgung sind entsprechende Trinkwasserbefunde einer dazu befugten Person/Stelle vorzulegen. Sofern der Bauplatz nicht am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen ist, muss eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung (vollbiologische Kleinkläranlage etc.) errichtet und diese im Vorfeld von der Wasserrechtsbehörde (BH Kitzbühel) bewilligt werden.
- Ist das Bauvorhaben so gestaltet, dass im Hinblick auf die Einbindung in die Umgebung das Orts- Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird?
- Welche Gebührevorschreibungen sind seitens der Gemeinde Kössen zu erwarten? Dies betrifft vor allem den Erschließungsbeitrag sowie Wasser- und Kanalanschlussgebühren. Wurden diese Gebühren mit dem befugten Planverfasser im Vorfeld besprochen und im Baubudget berücksichtigt? Sämtliche Verordnungen dazu sind auf der Homepage der Gemeinde Kössen abrufbar.

#### **Die Einreichunterlagen haben zumindest nachstehende Punkte zu beinhalten:**

- **Das Bauansuchen** ist auf der [Homepage der Gemeinde Kössen abrufbar](#). Das Bauansuchen ist in allen Punkten vollständig auszufüllen. Weitere Anforderungen nach § 1 Abs 7 BauunterlagenVO 2020: Die Baubeschreibung hat **bei Neubauten von Gebäuden** 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 (allenfalls separate Beilage erstellen). 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.
- **Aufschüttungen und Abgrabungen:**  
Die Durchführung von Aufschüttungen und Abgrabungen, die eine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Geländeniveau von mehr als 1,50 herbeiführen, ist der Behörde schriftlich anzuzeigen bzw. im Bauansuchen zu beantragen. Es sind die vollständigen Unterlagen entsprechend dem § 4 Abs. 3 BauunterlagenVO 2020 vorzulegen (Übersichtsplan nach lit. a, detaillierte Beschreibung nach lit. b sowie Geländeschnitt nach lit. c).
- **Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteile:**  
Steht der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteiles im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, so kann anstelle der Anzeige nach § 49 Abs. 1 TBO 2022 im Bauansuchen auch um die Erteilung der Bewilligung angesucht werden. Dies ist im Bauansuchen zu ergänzen. Im Sinne des § 50 Abs. 1 TBO 2022 ist eine eigene Beilage zur Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruchs, der Sicherungsmaßnahmen und der abschließenden Vorkehrungen nach § 51 Abs. 3 TBO 2022 zu erstellen.
- **Pläne nach Bauunterlagenverordnung**  
Die Pläne bei Neu- und Umbauten sind ausschließlich in den vier Farben nach § 5 Abs. 5 BauunterlagenVO 2020 darzustellen. Bei Umbauten betrifft dies auch die Änderungen in den Ansichten. Darzustellen ist als „Bestand“ jener Zustand, der einer rechtskräftigen Baubewilligung entspricht. Der tatsächliche Zustand „in Natura“ ist dabei ohne jeden Belang. Es kommt nicht darauf an, welchen Zustand das Gebäude im Inneren tatsächlich aufweist, sondern welche Baubewilligungen dafür vorliegen.

- **Energieausweis:**  
Bei einem Neubau hat das Gebäude den Anforderungen von Niedrigstenergiegebäuden nach Punkt 4.2 der OIB-Richtlinie 6, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ausgabe April 2019 zu entsprechen. Im Dokument OIB-RL 6 „Nationaler Plan“ ist unter Punkt 4.2. als Mindestanforderung an die Energieeffizienz – Neubau für ein Wohngebäude der Primärenergiebedarf mit 41 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und für ein Bürogebäude der Primärenergiebedarf mit 84 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr festgelegt Die Bauteile im Einreichplan müssen mit den Bauteilen im Energieausweis übereinstimmen. Die Bauteile sind im Einreichplan gleich zu bezeichnen wie im Energieausweis.
- **Versickerung:**  
Gemäß OIB-RL 3, Pkt. 3.1.1 sind Niederschlagswässer technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen. In den Einreichplänen sind entsprechende Angaben (Sickerschächte, Rigole, Hofeinfälle etc.) darzustellen, insbesondere zu Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken (falls aufgrund Gefälle notwendig)
- **Bauwasserhaltung:**  
Im Zuge der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen kann es zu Grundwassereintritten in die offenen Baugruben kommen. Beim Abpumpen dieses Grundwassers zwecks Herstellung von baulichen Anlagen (Fundamente, Keller etc.) kann es zu Eingriffen in den Grundwasserhaushalt (bis zum Versiegen von benachbarten Brunnen) kommen.  
Bei Einleitung des abgepumpten Wassers in Gewässer kann es zu Einwirkungen auf die Beschaffenheit von Gewässern sowie zu hydraulischen Problemen im Vorfluter kommen, falls das Gewässer nicht entsprechend aufnahmefähig ist.  
Bauwasserhaltungen können daher nach den § 9, 10, 32 und 56 Wasserrechtsgesetz bewilligungspflichtig sein.  
Der Baubehörde ist nachzuweisen, warum eine Bauwasserhaltung nicht benötigt wird. Ansonsten ist die wasserrechtliche Bewilligung unaufgefordert vorzulegen.
- **Divergenzen zwischen Einreich- und Lageplan § 31 TBO**  
Die Planunterlagen (Einreichplan, Vermessungsplan) sind hinsichtlich Bemaßungen und Höhen aufeinander abzustimmen. Höhenangaben sowie Bemaßungen müssen in beiden Unterlagen ident sein.
- **Lageplan § 31 Tiroler Bauordnung 2022**  
Der Geometerplan hat alle Angaben nach § 1 Abs 2 BauunterlagenVO 2020 zu enthalten. Der Geometer ist darauf hinzuweisen.
- **Stellplatzverordnung, Berechnung Stellplätze**  
Eine Stellplatzberechnung nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Kössen ist vorzulegen. Davon ausgenommen sind Einfamilienwohnhäuser mit nur einer Wohneinheit.
- **Darstellung Parkplätze:**  
Die Fläche von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Breite der Fahrgassen sind im Einreichplan entsprechend der OIB-RL 4, Tabelle 2 zu bemessen und darzustellen. Dies gilt nach § 1 Abs 2 lit. i BauunterlagenVO 2020 auch für den Geometerplan.
- **Darstellung der Mindestabstände im Einreichplan**  
In den Ansichten sind nach § 1 Abs. 4 lit. d BauunterlagenVO 2020 die für die Berechnung der Mindestabstände maßgebenden Gebäudehöhen darzustellen. Hierzu sind die adriatischen Gebäudeeckpunkte des Geometerplanes bzw. die Höhenlage lt. Bbauungsplan in die Ansichten zu übertragen und der Durchstoßpunkt Außenwand mit Dachhaut in relativer Höhe sowie adriatischer Höhe darzustellen. Dies gilt auch für Carports, Garagen etc.

- **Abweichungen bei einem Neubau/Zubau von den TBV 2016 bzw. OIB-RL 2019**  
 Die Fenstermaße/Türbreiten/Brandschutztechnische Bestimmungen haben den Technischen Bauvorschriften 2016 und den darin verbindlich erklärten OIB-RL, Ausgabe April 2019 zu entsprechen. Der Baubehörde ist es entsprechend dem § 20 Abs. 3 TBO 2022 erlaubt, von der Einhaltung einzelner Bestimmungen abzusehen. Für den Fall, dass die Behörde von der Einhaltung einzelner Bestimmungen in den Technischen Bauvorschriften absieht, weil der Bauwerber durch ein Gutachten nachweist, dass durch andere geeignete Vorkehrungen den allgemeinen bautechnischen Erfordernissen entsprochen wird, hat der Bauwerber eine konkrete Beschreibung und erforderlichenfalls auch planliche Darstellungen dieser speziellen Vorkehrung vorzulegen, ebenso wie ein Gutachten über die Eignung dieser Vorkehrung, wobei das Gutachten von einer dazu befugten Person oder Stelle erstellt werden muss, dies je nach dem Fachgebiet der einzelnen Ausnahme bzw. Abweichung.
- **Raumhöhen von Aufenthaltsräumen, insbesondere bei Dachschrägen**  
 Für Aufenthaltsräume von Wohnungen bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als drei Wohnungen und bei Reihenhäusern gilt diese Anforderung nach OIB-RL 3, Pkt. 11.2 ff jedenfalls als erfüllt, wenn die lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m beträgt.  
 Bei Aufenthaltsräumen, die zumindest teilweise von geneigten Dachflächen begrenzt werden, müssen diese Mindestraumhöhen nach OIB-RL 3, Pkt. 11.2.4 zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben. Entsprechende Nachweise sind beizulegen.
- **Belichtungsflächen:**  
 Alle Aufenthaltsräume sind nach OIB-RL 3, Pkt. 9.1 ff zu belichten (Bemaßung Fensteröffnungen etc.)  
 Bei Aufenthaltsräume im Keller sind die Bestimmungen nach OIB-RL 3, Pkt. 11.1 ff zu beachten
- **Treppenbreiten, Treppensteigung und Auftritt:**  
 In den Einreichplänen sind die lichten Treppenbreiten nach OIB-RL 4, Tabelle 1 sowie das Steigungsverhältnis nach OIB-RL 4, Pkt. 3.2 einzutragen
- **Darstellung von Handläufen**  
 Notwendige Handläufe nach OIB-RL 4, Pkt. 3.2.6 sind im Grundriss bzw. Ansichten darzustellen
- **Absturzhöhen über 1,00 m**  
 Alle erforderlichen Absturzsicherungen nach OIB-RL 4, Pkt. 4.1.1 sind nach Pkt. 4.2.1 in den Ansichten/Grundrissen/Schnitten zu bemaßen.
- **Vermeidung des Unterlaufens von Podesten, Treppenläufen und Rampen**  
 In allgemein zugänglichen Bereichen und Flächen vor und unter Podesten, Treppenläufen, Rampen, schrägen Bauteilen und dergleichen mit einer Durchgangshöhe von weniger als 2,10 m ist ein Unterlaufschutz lt. OIB-RL 4, Pkt. 2.6 vorzusehen.
- **Bodennahe Verglasungen:**  
 Alle bodennahe Verglasungen sind entweder in den Grundrissen oder Ansichten nach OIB-RL 4, Pkt. 4.2.6 oder Pkt. 5.1 zu klassifizieren (ESG oder VSG). Eine Bezeichnung „lt. OIB-RL 4“ ist unzulässig.
- **Zugang zu unausgebauten Dachgeschoßen:**  
 Türen bzw. Abschlüsse in Decken zu nicht ausgebauten Dachräumen sind entsprechend der OIB-RL 2, Pkt. 3.2.2 zu klassifizieren
- **Türbreiten:**  
 Die nutzbare Breite und Höhe der Durchgangslichte (nicht Rohbaumaße) sämtlicher Türen hat entsprechend der OIB-RL 4, Pkt. 2.7 ff zu erfolgen.
- **Türe ins WC:**  
 Türen von Toiletten mit einer Raumgröße unter 1,80 m<sup>2</sup> sind entsprechend der OIB-RL 4, Pkt. 2.7.3 auszugestalten
- **Darstellung Dachaufbau:**  
 Im Schnitt ist der Dachaufbau aller Gebäude und baulichen Anlagen (Haus, Carport, Garage etc.) lt. § 1 Abs. 5 lit. a BauunterlagenVO 2020 darzustellen.

- **Bestimmungen über Kamine:**  
Die Höhe der Kamine sind entsprechend der OIB-RL 3, Pkt. 5 ff zu bemaßen. Die horizontalen/vertikalen Abstände zwischen Mündungen von Abgasanlagen und Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Fenster, Türen, Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen) sind entsprechend der OIB-RL 3, Pkt. 5.1.3 ff in der Planung zu berücksichtigen.
- **Darstellung Abfallsammelstelle/Abfallsammelraumes im Einreichplan:**  
In den Einreichunterlagen sind die Abfallsammelstellen oder Abfallsammelräume nach OIB-RL 3, Pkt. 4 darzustellen. Zu beachten gilt bei Abfallsammelräumen die OIB-RL 2, Pkt. 3.9 (entsprechende Klassifikationen der Wände und Türen im Grundriss) sowie die OIB-RL 3 Pkt. 4.2 (Darstellung der Lüftungsöffnungen im Grundriss). Bei Abfallsammelstellen gilt zu beachten, dass diese Sammelstellen der technisch und hygienisch einwandfreien Zwischenlagerung von Abfall dienen müssen. Eine Abfallsammelstelle wäre beispielsweise eine Mülltonnenbox außerhalb des Gebäudes und sonstiger baulichen Anlagen. Eine Abfallsammelstelle kann auch nicht in einem Carport etc. untergebracht werden, da dies keine technisch einwandfreie Zwischenlagerung umfasst (Brandschutz).
- **Technikräume:**  
Im Bauansuchen ist eine Angabe zur Leistung der Heizung zu machen. Ob ein Heizraum entsprechend der OIB-RL 2, Pkt. 3.9.4 erforderlich ist kann ansonsten nicht beurteilt werden. Davon abhängig sind mögliche Klassifizierung an Wänden und Türen nach OIB-RL 2, Pkt. 3.9.4 iVm OIB-RL 2, Pkt. 3.9.1 bzw. 3.9.2 zu überprüfen
- **Heizräume, Brennstofflagerräume, Abfallsammelräume:**  
Die Wände und Türen dieser Räume sind jedenfalls im Einreichplan entsprechend der OIB-RL 2, Pkt. 3.9. zu klassifizieren
- **Brandschutz Carport u. Garage:**  
Die Garagen und Carports sind nach OIB-RL 2.2 auszubilden und die entsprechenden Wände und Türen im Grundriss zu klassifizieren
- **Berechnung der Baumasse – lichte Höhe:**  
§ 2 Abs. 5 TVAG bestimmt zwar, dass bei der geschoßweisen Ermittlung der Baumasse bei Räumen mit einer lichten Höhe von mehr als 3,50 m der diese Höhe übersteigende Teil außer Betracht zu bleiben hat. Daraus folgt aber noch nicht, dass bei Räumen mit einer lichten Höhe von mehr als 3,50 m die Dicke der Decke, welche die Räume nach oben begrenzt, oder die Höhe der Dachkonstruktion nicht zu berücksichtigen wäre. Als lichte Höhe ist nämlich nur der Abstand zwischen der Oberkante des Fußbodens eines Geschoßes und der Unterkante der darüber befindlichen Decke zu verstehen (vgl. Köpf, Bildwörterbuch der Architektur<sup>4</sup>, 312). Gebäudeteile, die sich über der Unterkante der Decke befinden, sind somit in die geschoßweise Ermittlung der Baumasse einzubeziehen, zumal die Geschoßhöhe der vertikale Abstand zwischen der Oberkante des Fußbodens zur Oberkante des Fußbodens des nächsten Geschoßes ist (Grütze, Bau-Lexikon, 105), und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein- oder mehrgeschoßige Gebäude handelt.