

Allgemeine Hinweise für Bauvorhaben

Die folgenden Hinweise stellen einen Auszug aus wichtigen Bestimmungen dar, die bei der Ausführung von Bauvorhaben einzuhalten sind. Sie werden dem Bauwerber mit Zustellung des Baubescheides ausgehändigt und sollen diesem zumindest einen groben Überblick verschaffen und als Hilfestellung für die Bauabwicklung dienen.

Die Angaben im Leitfaden beziehen sich auf folgende gesetzliche Bestimmungen:

- **Tiroler Bauordnung (TBO 2022), LGBl. Nr. 44/2022**
- **Technische Bauvorschriften (TBV 2016), LGBl. Nr. 33/2016**
- **OIB-Richtlinien 2019**
- **Bauunterlagenverordnung 2024, LGBl. Nr. 42/2024**
- **Baulärmverordnung 2016, LGBl. Nr. 135/2016**
- **Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlageverordnung 2004, LGBl. Nr. 57/2024**

VOR BAUBEGINN:

- Mit der **Ausführung** des Bauvorhabens darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden. **Eigenmächtige** Vorarbeiten sind gemäß § 37 TBO 2022 nicht zulässig.
- Die **Bauarbeiten** sind entsprechend der Baubewilligung, den genehmigten Plänen und den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022), den Technischen Bauvorschriften (TBV) und den OIB Richtlinien in der jeweiligen Fassung unter Verwendung der nach § 19 und § 20 der TBO 2022 zugelassenen und dem Tiroler Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz entsprechenden Baustoffen auszuführen.
- Jede Abweichung vom genehmigten Plan oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Baues und einzelner Räume **sind** vor Erstellung oder Änderung der Gemeinde anzuzeigen bzw. ist um eine Bewilligung anzusuchen (Abklärung, ob Änderungen überhaupt bewilligungsfähig sind).
- Mit **den** Bauarbeiten ist innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen, andernfalls die Baubewilligung ihre Wirksamkeit verliert. Für eine Verlängerung der Baubewilligung ist „vor“ Ablauf der Frist anzusuchen.
- Das **Bauvorhaben** ist innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn fertigzustellen.
- Vor Baubeginn sind alle Versorgungsunternehmen (z.B. TIWAG, Post, Kabelfernsehen, Wasserversorgungsunternehmen udgl.), soweit diese durch die Bauführung berührt werden, vom Bauwerber zu verständigen.

MELDUNGEN AN DIE GEMEINDE WÄHREND DER BAUFÜHRUNG:

- Wenn im Bescheid vorgeschrieben, ist für die Ausführung der Bauarbeiten der Behörde schriftlich ein Bauverantwortlicher bekannt zu geben (siehe Formular Baubeginnmeldung).
- Nach Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundamentes hat eine befugte Person oder Stelle den aufgrund der Baubewilligung sich ergebenden Verlauf der äußeren Wandflucht mittels eines eingemessenen Schnurgerüstes oder auf eine sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen und ist der Behörde eine von der betreffenden Person oder Stelle ausgestellte Bestätigung (Lage und Höhe eingehalten, siehe Formblatt) darüber vorzulegen.
- Nach Fertigstellung der Außenwände ist eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die jeweils oberste Ziegelreihe bzw. der jeweilige obere Wandabschluss sind auf geeignete Weise deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung darf erst im Zuge der weiteren Bauführung entsprechend dem Baufortschritt entfernt werden.
- Nach der Fertigstellung des Rohbaus (spätestens) ist die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfängen und festen Verbindungsstücke durch einen Rauchfangkehrer überprüfen zu lassen, die Bestätigung ist der Behörde zu übergeben.

MELDUNGEN AN DIE GEMEINDE NACH ABSCHLUSS DER BAUFÜHRUNG:

- Die Vollendung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ist unverzüglich (vor der Benützung) der Behörde schriftlich anzuzeigen (siehe Formular Bauvollendungsmeldung).
- Je nach ausgeführtem Bauvorhaben sind der Anzeige folgende Bestätigungen einer befugten Person oder Stelle anzuschließen:
 - ✓ Kaminbefund und den Nachweis, dass in der Dachhaut eine entsprechende Ausstiegsöffnung angeordnet wurde bzw. eine entsprechende Abklärung erfolgte (Rauchfangkehrer),
 - ✓ dass der Dachausbau in mindestens brandhemmender Ausführung (F 30, REI 30, EI 30 gemäß ÖNORM 3800) erfolgte,
 - ✓ dass das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung ohne Abweichungen und entsprechend den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wurde,
 - ✓ dass die vorgeschriebenen Abstellmöglichkeiten geschaffen und benutzbar sind,
 - ✓ dass Holzteile den erforderlichen Abstand von der Rauchfangaußenwand aufweisen,
 - ✓ dass die vorgeschriebenen Brandschutztüren eingebaut wurden und selbstschließend gerichtet sind (Prüfzeugnisse beilegen)
 - ✓ dass die im Gutachten zur Ölfeuerungsgenehmigung aufgezeigten Mängel behoben sind,

- ✓ dass die Gasfeuerungsanlagen ordnungsgemäß installiert und überprüft wurden;
 - ✓ dass die Aufenthaltsräume zu den Dachräumen brandhemmend oder brandbeständig (je nach Erfordernis) abgeschlossen wurden und Zugänge mit T 30 bzw. EL230 selbstschließenden Türen versehen sind
- Bauliche Anlagen, die nicht nach § 45 Abs.1 TBO 2022 einer Benützungsbewilligung bedürfen, oder Teile davon, dürfen nach Erstattung der Anzeige über die Bauvollendung benützt werden, wenn die im § 44 Abs. 2 TBO 2022 angeführten Voraussetzungen erfüllt sind.
 - Bei baulichen Anlagen, die einer Benützungsbewilligung bedürfen ist gleichzeitig mit der Anzeige über die Bauvollendung bei der Behörde schriftlich um die Erteilung einer Benützungsbewilligung anzusuchen (gilt insbesondere für Wohnanlagen).

ALLGEMEIN:

- Alle dem Zutritt offenstehenden, absturzgefährdeten Stellen im Inneren und an den Außenseiten bzw. -wänden von baulichen Anlagen sind mit einem standsicheren, genügend dichten und festen Geländer zu sichern. Bei Gebäuden müssen die Geländer von Stiegenhäusern, Loggien, Balkonen, Fenstertüren, Terrassen und dergleichen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können. Anstelle von Geländer sind auch Brüstungen zulässig.
- Auf dem Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee, Eis und Deckungsmaterial auf Nachbargrund, Verkehrsflächen, besonders auf den Hauszugang, verhindern.
- Dachwässer/Vorplatzwässer sind auf eigenem Grund schadlos für Dritte zur Versickerung zu bringen. Es darf kein Wasser auf öffentliche Verkehrsflächen abrinnen oder abgeleitet werden bzw. ist dies durch Setzen von Rigolen udgl. zu verhindern. Pro 100 m² benetzte Fläche (Dachfläche oder befestigte Vorplatzfläche) ist vom Bauwerber eine Mindestretentionsraum im Sickerbrunnen von 3 m³ vorzusehen.
- Gegenüber eindringendem Oberflächenwasser von Verkehrsflächen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Die anfallenden Schmutzwässer sind in den bestehenden öffentlichen Kanal einzuleiten. Für die Einleitung ist beim Gemeindeamt, Abteilung Bauamt & Infrastruktur, mit den erforderlichen Unterlagen anzusuchen. Für die Sammlung des anfallenden Abfalles ist ein geeigneter Standort (Schutz vor Besonnung) zu wählen, die Übergabe ist direkt am öffentlichen Gut zu ermöglichen.
- Für die straßenseitigen Einfriedungen ist vor Erstellung um eine baubehördliche Bewilligung anzusuchen. Diese Maßnahmen sind bewilligungspflichtig!
- Grenzsteine dürfen durch die Bauführung in keiner Weise verändert werden und sind dementsprechend vor Baubeginn zu sichern. Bei Grenzverletzungen aus Nichtbeachtung vorangeführter Maßnahmen ist das Grundstück durch einen Zivilgeometer auf Kosten des Bauwerbers neu zu vermessen und der geschädigte Anrainer schadlos zu halten.

- Zu- und Abfahrten zwischen Stellplätzen bzw. Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass der Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen gut zu übersehen ist.
- Der Bauherr hat nach Vollendung des Bauvorhabens die gesamte Baustelleneinrichtung sowie allfällige sonstige Geräte, Materialreste, Aufschüttungen und dergleichen zu entfernen und die Baustelle aufzuräumen.

Hinweise auf wichtige Bestimmungen der OIB-Richtlinien für Ein- und Zweifamilienhäuser:

- Allgemeine Bauteilanforderungen an Gebäude siehe OIB-Richtlinie 2, siehe Tabellen laut Anhang;
- Achtung: Für alle Aufenthaltsräume – ausgenommen Küche sowie Gänge – sind gemäß Absatz 3.11 verpflichtend **Rauchwarnmelder** anzuordnen.
- Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen: siehe OIB-Richtlinie 2.1;
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz: siehe OIB-Richtlinie 3 (z.B. Sanitäreinrichtungen, Niederschlagswässer, Abwässer, Abfälle, Belichtung und Beleuchtung, Niveau und Höhe der Räume udgl.);
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit: siehe OIB-Richtlinie 4 (z.B. Erschließung, Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturz udgl.);
- Schallschutz: siehe OIB-Richtlinie 5;
- Energieeinsparung und Wärmeschutz: siehe OIB-Richtlinie 6 (z.B. für Neubauten besteht Energieausweispflicht)

Die OIB-Richtlinien sind öffentlich unter <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien/richtlinien/2019> abrufbar.

Besonderes Augenmerk ist auch auf die einschlägigen Verordnungen der Gemeinde zu lenken, wie etwa:

- Garagen- und Stellplätze - Verordnung
- Erschließungsbeitragsverordnung
- Wasserleitungsordnung
- Müllabfuhrordnung
- Kanalordnung