

Baubehörde – Gemeinde Thurn

Checkliste für bewilligungspflichtiges Bauvorhaben - Bauwerber

Chronologischer Ablauf	Information	Ja	Nein
WAS will ich WO und WANN bauen? Bewilligungs- oder Anzeigepflicht?	Bauwerber/Planer		
Ist die Flächenwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2022 einheitlich und entspricht das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan? (Ausnahmen §§ 43, 47, 50 und 50a TROG 2022) Wenn nein: Sind Änderungen möglich? (Achtung: Dauer mind. 3 Monate)	Gemeinde/Raumplaner/BSV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist ein Teilungs- oder Zusammenlegungsverfahren gemäß § 14 TBO 2022 anhängig?	Gemeinde/Raumplaner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es einen Bebauungsplan für das Grundstück? Ist ein Bebauungsplan erforderlich? Entspricht das Bauvorhaben dem Bebauungsplan? Wenn nein: Sind Änderungen möglich (Achtung: Dauer mind. 3 Monate)	Gemeinde/Raumplaner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bin ich Eigentümer/In des Grundstückes? <u>Wenn Bauwerber nicht Eigentümer:</u> Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw. Bauberechtigten notwendig oder Nachweis des Miteigentums bei Wohnungseigentum <u>Bei unbebauten Grundstücken:</u> gem. § 37 Grundverkehrsgesetz 1996 grundverkehrsrechtlich genehmigte Zustimmung des Eigentümers erforderlich (nur bei Gebäuden)	Bauwerber/Grundbuch/Grundverkehrsbehörde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist das Grundstück einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere gravitative Naturgefahren ausgesetzt (Stellungnahme WLW erforderlich – evtl. zusätzliche Auflagen) – wird von der Baubehörde eingeholt!	Gemeinde/WLV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Befindet sich das Bauvorhaben im Gefährdungsbereich von elektrischen Leitungsanlagen oder Kabelanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen oder sonstigen Rohrleitungsanlagen?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gibt es örtliche Bauvorschriften ?	Gemeinde/TIRIS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Passt mein Bauvorhaben in das Orts- und Straßenbild ? (nur relevant, wenn kein Bebauungsplan vorhanden)	Raumplaner, BSV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Befindet sich mein Bauvorhaben in der Nähe von Denkmälern (DMSG, DMSVO)?	Planer, Gemeinde Liste Denkmalschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurde eine Stellplatzverordnung erlassen?	Gemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Bauplatzzeichnung gem. § 3 TBO 2022 gegeben? - Wasserversorgung? - Energieversorgung? - Beseitigung der Abwässer und Niederschlagswässer? - Rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden? (z.B. Gemeindestraße, grundbücherliches Recht, Ersitzung, Gestattung gem. § 5 Tiroler Straßengesetz, etc.)	Gemeinde/TINETZ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liegen erforderliche Zustimmungserklärungen vor? -vom Grundstückseigentümer/Bauberechtigten, wenn Bauwerber nicht Eigentümer des Grundstückes (evtl. grundverkehrsrechtlich genehmigt) - von Nachbarn (Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke), wenn mehr als die Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze verbaut wird, zur Begehbarkeit von Dächern in den Mindestabstandsflächen, welche höher als 1,50 m sind, wenn Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen und dergleichen bis höher als 2 m in den Mindestabstandsbereichen errichtet werden; - von der Landstraßenverwaltung (BBA Lienz) gem. § 5 Abs. 4 TBO 2022 (wenn erforderlich) -	Bauwerber/Planer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bauansuchen samt Unterlagen gemäß TBO 2022 i.V.m Bauunterlagen-VO 2020 (Formular auf Homepage der Gemeinde Thurn)	Bauwerber/Planer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entspricht der tatsächliche Bestand bewilligten Bestand?	Bauwerber/Planer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Alle diese Punkte sind im Bauverfahren von der Baubehörde zu prüfen. Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann das Bauverfahren in welchem keine zusätzlichen Stellungnahmen erforderlich sind (nur hochbautechnische Stellungnahme) von der Baubehörde schnellstmöglich abgewickelt werden.

Baubehörde – Gemeinde Thurn

Erfahrungsgemäß führen insbesondere folgende Punkte zu erheblichen Verzögerungen:
Flächenwidmung, Bebauungsplan, Erfordernis zusätzlicher Stellungnahmen, Umplanungen während des Bauverfahrens, mangelhafte Unterlagen, nicht bewilligter Bestand (sog. „Schwarzbauten“).

Bewilligungspflichtige Maßnahmen gem § 28 Abs. 1 TBO 2022

- a) der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;
- b) die sonstige Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;
- c) die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann; hierbei ist vom bewilligten Verwendungszweck bzw. bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften ein Verwendungszweck nicht bestimmt wurde, von dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck auszugehen;
- d) die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz, sofern nicht eine Ausnahmegewilligung nach § 13 Abs. 7 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 vorliegt, sowie die Verwendung von im Freiland gelegenen Freizeitwohnsitzen auch zu einem anderen Zweck als dem eines Freizeitwohnsitzes;
- e) die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.

Ablauf des Bewilligungsverfahrens:

1. Prüfung des Bauvorhabens gem. Checkliste durch Planer/Bauwerber
2. Eingabe **Bauansuchen** beim Gemeindeamt Thurn (Fristenlauf beginnt – 3 Monate für Bauverhandlung, 6 Monate für Entscheidung)
3. **Vorprüfung** des Ansuchens durch Baubehörde und Vorbegutachtung durch hochbautechnischen Amtssachverständigen
4. Einholung sonstiger erforderlicher **Stellungnahmen** (Brandschutz, AGRAR, BDA, Verkehrstechnik, etc.)
5. Erforderlichenfalls **Verbesserungsauftrag** oder **Parteiengehör**
6. Kundmachung/Ladung, für **Bauverhandlung**, wenn Unterlagen vollständig und Voraussetzungen gegeben ODER Parteiengehör (Verfahren **ohne Bauverhandlung**)
7. **Bescheid** -> **BAUBEGINN** ab Zustellung zulässig!!!
8. Baubeginnmeldung, Bauvollendungsmeldung, Ersuchen um Benützungsbewilligung und damit Einleitung des Kollaudierungsverfahrens, wenn gem. TBO erforderlich.

Baubehörde – Gemeinde Thurn

Für Bauverfahren erforderliche Unterlagen:

- Schriftliches Bauansuchen** lt. Formular (einfach)

Name, Adresse, und Telefonnummer des Bauwerbers, Angabe von Art, Lage, Umfang und Verwendung des Bauvorhabens, unterzeichnet vom Bauwerber und Planer

- Baubeschreibung** lt. Formular (dreifach)

Angaben zu Bauplatz und Bauvorhaben, Verwendungszweck, rechtlich gesicherte Zufahrt, Baumasse und Kubatur, evtl. Bebauungsplan, Ver- und Entsorgung, Angaben zu Außen- und Nebenanlagen, statische Angaben, unterzeichnet vom Bauwerber und Planer

- Einreichplan** M = 1:100 (dreifach) Lt. Bauunterlagenverordnung 2020

- Grundrisse aller Geschosse
- Schnitte (inkl. Gelände- und Gebäudehöhen)
- Ansichten (inkl. Gelände- und Gebäudehöhen)

- Lageplan** (lt. TBO § 31) M = 1:200 od. 1:250 (dreifach) Lt. Bauunterlagenverordnung 2020

- Energieausweis** (ggf. samt Alternativenprüfung)

Entsprechend den Vorgaben der OIB-Richtlinien 6

- Grundbuchauszug** (einfach)

A2- und C-Blatt – ist meistens bereits beim Lageplan des Vermessers enthalten!

- Baumassenermittlung** (einfach)

nach TROG 2022, ÖNORM und TVAG

Bei Fragen stehen Ihnen im Gemeindeamt Thurn (Bgm. Ing. Reinhold Kollnig u. AL. Thomas Tschurtschenthaler) gerne zur Verfügung!

Gemeindeamt Thurn

9904 Thurn, Dorf 56

Tel: +46 4852/64007

E-Mail: amtsleiter@gemeinde-thurn.at

Web: www.thurn.eu
