



## Gemeindeamt Kappl

6555 Kappl 112  
Bezirk Landeck, Tirol

Telefon: 05445/6210  
Telefax: 05445/6210 – 15  
E-Mail: [gemeinde@kappl.tirol.gv.at](mailto:gemeinde@kappl.tirol.gv.at)

Kappl, 16.12.2013

## Informationen zu Bauvorhaben in der Gemeinde Kappl

Nachdem sich in letzter Zeit öfters gezeigt hat, dass sich Bauwerber noch immer falsche Vorstellungen machen, wie (schnell) sie zu einem rechtskräftigen Baubescheid kommen (dessen Erlassung liegt nicht im Ermessen des Bürgermeisters, der sich strikt an die Gesetze zu halten hat), ersuche ich eindringlich für Bauverfahren Nachstehendes einzuhalten:

### Was ist seitens des Bauwerbers bzw. Planers vor der Einreichung bei der Baubehörde zu beachten?

#### I:

- Ist das Baugrundstück für das geplante Bauvorhaben entsprechend gewidmet (einheitliche Widmung usw.)?
- Liegt für das geplante Bauvorhaben ein Bebauungsplan vor?
- Liegt das Baugrundstück im Gefährdungsbereich von Naturgefahren (Lawinen, Wildbäche, Steinschlag, Hochwasser usw.)?
- Handelt es sich beim Bauvorhaben um ein gewerblich genutztes Gebäude (Zimmervermietung, Betriebsgebäude usw.)?
- Ist ein zusätzlicher Grundkauf, eine Grundteilung bzw. Grundzusammenlegung (z. B. Abstandsgrund etc.) notwendig? Für die Erteilung der Baubewilligung ist die rechtliche Sicherstellung des Eigentums an der Baufläche (**Eintragung im Grundbuch oder Baurechtsvertrag**) Voraussetzung.

*Wenn auch nur eine dieser Fragen mit **JA** beantwortet werden muss, ist mit langen Wartezeiten von **mehreren** Monaten zu rechnen (Gutachten von Sachverständigen, Einhaltung der gesetzlichen Kundmachungstermine der behördlichen Verfahren wie Widmung, Bebauungsplan usw.).*

#### II:

- Werden bei der Ausführung des Bauvorhabens **vorübergehend** Nachbargrundstücke in Anspruch genommen (Abgrabungen, Lagerungen, Anker etc.)? Wenn ja, ist die Zustimmung des (der) Nachbarn erforderlich!
- Ist die Zustimmung des (der) Nachbarn für die Begehbarkeit von Terrassen notwendig (Terrassen über 1,50 m über dem anschließenden Gelände)?
- Ist eine Zustimmung des (der) Nachbarn für die Verbauung von mehr als der Hälfte der gemeinsamen Grundgrenze (bei oberirdischer Verbauung) notwendig?
- Ist eine Zustimmung des (der) Nachbarn für die Vereinbarung der gekuppelten Bauweise notwendig?
- Ist eine Zustimmung des (der) Nachbarn für eine Aufschüttung oder für Stützmauern an der Grundstücksgrenze notwendig?
- Ist eine Grundstücksteilung erforderlich (z. B. bei nicht einheitlicher Widmung)?
- Ist die Zustimmung des Straßenverwalters (Abstand zur Gemeindestraße, Bundesstraße) vorhanden (Gemeinderatsbeschluss, Genehmigung des Baubezirksamtes)?
- Ist die Zustimmung eines Grundstücksmiteigentümers notwendig (mehrere Grundeigentümer, Bauwerber ist nicht Grundeigentümer)?
- Ist eine Zustimmung für die Verbauung von Fremgrund mit Dachrinnen, Vordächern notwendig?
- Sind genügend Stellplätze vorhanden?

### III:

- Sind Energie- und Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Grundstückszufahrt geklärt?
- Sind diverse Leitungen (Telefonkabel, Wasserleitungen, Stromleitungen etc.) im Baugrundstück verlegt?
- Werden durch das Bauvorhaben dingliche Rechte berührt (Fahrrecht, Gehrecht usw.)?
- Stehen im Nahbereich des Bauvorhabens denkmalgeschützte Gebäude?

### Was ist seitens des Bauwerbers bzw. des Planers bei der Einreichung bei der Baubehörde zu beachten?

#### I:

- Das Baugesuch mit den erforderlichen Angaben und sämtliche Einreichpläne sind vom Planverfasser und Bauwerber zu unterfertigen.
- Die Einreichpläne sind dreifach **gemeinsam** mit allen anderen notwendigen Unterlagen einzureichen (ansonsten wird das Baugesuch nicht weiter behandelt).
- Die Einreichpläne dürfen ausschließlich nur von einer/einem befugten Firma/Planer ausgestellt werden.
- Die Einreichpläne sind ausschließlich nach der **Planunterlagenverordnung** (§ 5 - Maßstäbe, farbige Darstellung usw.) vorzulegen (Pläne, welche nicht der Planunterlagenverordnung entsprechen, werden künftig nicht mehr angenommen).

#### II:

##### Planunterlagen:

- Baugesuch mit Baubeschreibung
- Einreichpläne (nach der Planunterlagenverordnung)
- § 24 Lagepläne (Vermessungsbüros oder befugte Personen bzw. Firmen)
- Energieausweis (nur von befugten Personen, welche in der Energieausweisdatenbank registriert sind – auch bei größeren Renovierungen und Zubauten)
- Parkplatznachweis mit planlicher Darstellung
- erforderliche Zustimmungserklärungen (Nachbarn, Straßenverwaltung usw.)
- Nachvollziehbare Kubaturberechnungen (ober- und unterirdisch Bestand, ober- und unterirdisch Zubau, Neubau, Abbruch)
- Grundbuchsauszug (Grundstückserwerb, Grundteilung, Grundzusammenlegung etc.)
- Zustimmung der Wassergenossenschaft zur Trinkwasserversorgung

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Planunterlagen gemäß Verordnung einzufordern und die gesetzlichen Vorschriften und Kundmachungsfristen einzuhalten. Daher sind wir auch auf die Vorlage der Gutachten (Wildbach- und Lawinenerverbauung, Geologie, Brandverhütung etc.) angewiesen. Durch diese Vorgaben können Bauvorhaben künftig nicht mehr so schnell und einfach abgewickelt werden, weshalb seitens des Bauwerbers die benötigten Bewilligungen, auch für kleinere Bauvorhaben, rechtzeitig zu beantragen sind. Die Dauer der Verfahren ist abhängig von den Erfordernissen bezüglich Widmung, der Einholung von Gutachten udgl. und kann daher einen Zeitrahmen von mind. 6 - 12 Monate betragen. Durch die Änderung in Sachen Rechtsmittel gegen Bescheide (mit 01.01.2014 kann nur mehr an das Landesverwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden) können von der Baubehörde nur mehr allen gesetzlichen Vorgaben entsprechende Anträge bearbeitet werden. Nicht ordnungsgemäß ausgearbeitete Anträge und Unterlagen werden daher künftig ausnahmslos zurückgewiesen. Ich appelliere daher eindringlich an alle Bauwerber, sich bei der Gemeinde rechtzeitig und eingehend zu informieren bzw. den Planer dazu anzuhalten!

Mit freundlichen Grüßen



Bürgermeister  
Helmut Ladner