



## Landesrecht konsolidiert Tirol: Bauordnung 2022, Tiroler – TBO 2022 § 28, tagesaktuelle Fassung

### Kurztitel

Bauordnung 2022, Tiroler – TBO 2022

### Kundmachungsgorgan

LGBl.Nr. 44/2022 zuletzt geändert durch [LGBl.Nr. 64/2023](#)

### Typ

LG

### §/Artikel/Anlage

§ 28

### Inkrafttretensdatum

01.09.2023

### Außerkrafttretensdatum

### Abkürzung

TBO 2022

### Index

8200 Bauordnung

### Text

## 5. Abschnitt

### Verfahrensbestimmungen

#### § 28

#### **Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen**

- (1) Einer Baubewilligung bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt:
- 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; keiner Baubewilligung bedarf in Gebäuden mit mehreren Wohnungen die Verwendung von höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten zur gewerblichen Beherbergung von Gästen, wenn der Gewerbetreibende im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat und in diesem neben allfälligen Wohnungen für seine Angehörigen keine weiteren Wohnungen bestehen, die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, soweit die Verwendung von Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen vor dem 1. September 2021 begonnen wurde;
  - d) die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz, sofern nicht eine Ausnahmegewilligung nach § 13 Abs. 8 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 vorliegt, die Verwendung von im Freiland gelegenen Freizeitwohnsitzen auch zu einem anderen Zweck als dem eines Freizeitwohnsitzes sowie die Zusammenlegung oder sonstige Änderung von Freizeitwohnsitzen, sofern diese nicht nach lit. a bis c oder f einer Baubewilligung bedarf;

- e) die Verwendung von Räumlichkeiten im Sinn des § 13 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 im Rahmen von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen;
- f) die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.

(2) Die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen sind, sofern sie nicht nach Abs. 1 lit. b oder f einer Baubewilligung bedürfen, der Behörde anzuzeigen. Jedenfalls sind der Behörde anzuzeigen:

- a) die Anbringung und Änderung von untergeordneten Bauteilen und von Balkonverglasungen bei bestehenden baulichen Anlagen;
- b) die Errichtung und Änderung von Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 2 m, sofern diese nicht unter Abs. 3 lit. c fallen;
- c) die Errichtung und Änderung von Terrassen, Pergolen und dergleichen sowie mobile offene Schwimmbecken, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. n vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;
- d) die Errichtung und Änderung von ortsüblichen Städeln in Holzbauweise, Weidezelten mit mehr als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und Weideunterständen, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, von Gerätehütten in Holzbauweise, die forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, von Bienenhäusern in Holzbauweise sowie von Kulturschutzanlagen bis zu einer Grundfläche von 250 m<sup>2</sup>;
- e) die Errichtung und Änderung von Sportplätzen, Reitplätzen und dergleichen sowie von allgemein zugänglichen Kinderspielflächen und Kinderspielflächen von Wohnanlagen;
- f) die größere Renovierung von Gebäuden, sofern sie nicht im Rahmen eines nach Abs. 1 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens erfolgt;
- g) die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Flugdächern und Überdachungen für Terrassen bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, von Containern bis zu einem Volumen von 30 m<sup>3</sup>, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. p vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, sowie von Parkplätzen bis zu einer Fläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>;
- h) die Anbringung oder Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> an baulichen Anlagen, sofern sie in die Wandfläche integriert sind oder der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Wandhaut, im rechten Winkel von dieser aus gemessen, an keinem Punkt 30 cm übersteigt;
- i) die Anbringung oder Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup>, sofern sie in die Dachfläche integriert sind oder der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Dachhaut im rechten Winkel von dieser aus gemessen, an keinem Punkt 30 cm übersteigt. Im Fall der Anbringung auf Flachdächern darf davon abweichend die Neigung des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage höchstens 15° betragen; dabei hat bei Flachdächern ohne Attika der jeweilige Abstand zum Dachrand hin zumindest der Aufbauhöhe der Photovoltaikanlage zu entsprechen;
- j) die Anbringung oder Änderung von freistehenden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup>, sofern der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zum darunterliegenden Gelände an keinem Punkt 30 cm übersteigt, wobei davon abweichend auf ebenem Gelände eine Neigung von höchstens 15° jedenfalls zulässig ist.

(3) Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen:

- a) Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden; der Austausch von Fenstern und Balkontüren, wenn durch diese Maßnahmen die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht wesentlich berührt wird;
- b) Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden;
- c) die Errichtung und Änderung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m und von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m außer gegenüber Verkehrsflächen;
- d) die Errichtung, Aufstellung und Änderung von frei stehenden Werbeeinrichtungen außerhalb geschlossener Ortschaften;
- e) die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen für freistehende Ladestationen für

Elektrofahrzeuge;

- f) die Anbringung oder Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> an baulichen Anlagen, sofern sie in die Wandfläche integriert sind oder der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Wandhaut, im rechten Winkel von dieser aus gemessen, an keinem Punkt 30 cm übersteigt;
- g) die Anbringung oder Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>, sofern sie in die Dachfläche integriert sind oder der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zur Dachhaut, im rechten Winkel von dieser aus gemessen, an keinem Punkt 30 cm übersteigt. Im Fall der Anbringung auf Flachdächern darf davon abweichend die Neigung des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage höchstens 15° betragen; dabei hat bei Flachdächern ohne Attika der jeweilige Abstand zum Dachrand hin zumindest der Aufbauhöhe der Photovoltaikanlage zu entsprechen;
- h) die Anbringung oder Änderung von freistehenden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>, sofern der Abstand des Sonnenkollektors bzw. der Photovoltaikanlage zum darunterliegenden Gelände an keinem Punkt 30 cm übersteigt, wobei davon abweichend auf ebenem Gelände eine Neigung von höchstens 15° jedenfalls zulässig ist.
- i) die Errichtung und Änderung von Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,80 m, sofern sie vom betreffenden Bauplatz oder einer Verkehrsfläche aus an zumindest drei Seiten von außen zugänglich sind;
- j) die Errichtung und Änderung von Hagelschutznetzen, von Weidezelten bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie von Folientunnels, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. k vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;
- k) die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Bienenständen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. m vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind.

**Im RIS seit**  
23.08.2023

**Zuletzt aktualisiert am**  
23.08.2023

**Gesetzesnummer**  
20000911

**Dokumentnummer**  
LTI40049510

**European Legislation Identifier (ELI)**  
<https://ris.bka.gv.at/eli/lgbl/TI/2022/44/P28/LTI40049510>