



Gemeinde Brixen	Comune di Bressanone
I. Durchführungsbestimmungen	I. Norme d'attuazione
Erstellung eines Durchführungsplans für die Erweiterungszone C2 "Klerant" in Klerant, Gemeinde Brixen; betreffend der G.P. 984/1 der K.G. St. Andrä	Creazione di un piano d'attuazione per la zona residenziale di espansione C2 "Cleran" a Cleran, comune di Bressanone; riguardante la p.f. 984/1 del C.C. S.Andrea
Wohnbauzone „Klerant“	Zona residenziale „Cleran“

Renato Dalberto
architekturwerkstatt

Arch. Dr. Renato D'Alberto

Schlossergasse 23
39040 Natz / Schabs

Tel. +39 0472 200 559
info@renato-dalberto.it

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1 **Verbindlichkeit**

Wer in dieser Zone neue Bauten errichten, umbauen oder erweitern will, muss beim Bürgermeister der Gemeinde Brixen um die Baubewilligung ansuchen, und hat sich an die Angaben dieser Durchführungsbestimmungen und den beiliegenden Plänen zu halten. Alle im Rechtsplan enthaltenen Angaben haben verbindlichen Charakter und deren Einhaltung ist Voraussetzung für die Erlangung der Baukonzession und der Benutzungsgenehmigung.

Im Zweifelsfalle der Auslegungen gilt die deutsche Sprache.

Art. 2 **Begriffsbestimmung**

Für die Definition der Begriffe und die Art der Berechnung:

- des umbauten Raumes
- der maximalen mittleren Gebäudehöhe
- der überbaubaren Fläche
- der Baumassendichte
- des Grenzabstandes
- des Gebäudeabstandes

gelten die allgemeinen Bestimmungen der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Brixen.

Art. 3 **Verhältnis der Zuweisung**

Die Zone ist für Wohngebäude bestimmt. Es sind 45% der realisierbaren Kubatur für den freien Wohnbau und 55% für den geförderten Wohnbau vorbehalten.

Art. 4 **Bestimmungen**

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Überbaubare Fläche: 55%
- Baumassendichte: $1,6\text{m}^3/\text{m}^2$ der Zonenfläche
- Maximalkubatur: 2800 m^3
- Kubatur für den freien Wohnbau: 1260 m^3
- Kubatur für den geförderten Wohnbau: 1540 m^3
- Abstände von der Zonengrenze: wird durch die im Rechtsplan angegebenen Abstände festgelegt

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 **Obbligatorietà**

Chi intende erigere nuove costruzioni in questa zona o chi intende apportare modifiche o ampliamenti a costruzioni esistenti in questa zona deve fare domanda al sindaco del comune di Bressanone per ottenere la concessione edilizia e deve scrupolosamente attenersi alle seguenti norme. Tutte le indicazioni fatte nel piano normativo e nelle presenti norme di attuazione sono d'obbligo legale. La loro osservanza è obbligatoria per ottenere sia la concessione edilizia sia la licenza d'uso.

Nei dubbi di interpretazione vale la lingua tedesca.

Art. 2 **Terminologia**

Per la definizione dei concetti ed il tipo di calcolo:

- delle cubature
- dell'altezza massima media dell'edificio
- della superficie coperta
- della densità edilizia
- delle distanze dai confini
- delle distanze tra costruzioni

valgono le norme generali delle norme d'attuazione del piano regolatore del comune di Bressanone.

Art. 3 **Rapporto dell'assegnazione**

La zona è riservata per uso abitativo. Il 45% della cubatura è riservato all'edilizia libera, il 55% all'edilizia agevolata.

Art. 4 **Normative**

Sono da applicare le seguenti norme:

- superficie coperta: 55%
- densità edilizia: $1,6\text{m}^3/\text{m}^2$ dell'area della zona
- cubatura massima: 2800 m^3
- cubatura edilizia libera: 1260 m^3
- cubatura edilizia agevolata: 1540 m^3
- distanze minime dai confini di zona: è definita dalle distanze che risultano dal piano normativo

- Gebäudeabstand: wird durch die im Rechtsplanangegebenen Maximalbaugrenzen festgelegt
- der maximalen mittleren Gebäudehöhe: 10,50m
- höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 70 %

**Art. 5
Planung**

Pro Baulos muss ein einheitliches gemeinsames Projekt erarbeitet werden.

**Art. 6
Baurechtsfläche oberirdisch**

Die Maximalbaugrenze ist die im graphischen Teil des Rechtsplanes festgesetzte Grenze, die mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Ausgenommen sind Vordächer bis 1,5m. Baurechtsflächen für Terrassen und Balkone werden getrennt dargestellt.

Die oberirdische Baurechtsfläche darf in jedem Fall auch unterirdisch bebaut werden.

**Art. 7
Baurechtsfläche unterirdisch**

Die unterirdische Bebauung ist im Rechtsplan definiert.

Innerhalb der im Rechtsplan als solche gekennzeichneten Flächen sind unterirdische Kubaturen zulässig, sofern diese an keiner Stelle, weder baulich noch durch technische Bauteile an der Oberfläche in Erscheinung treten. Ausgenommen sind die Zugänge und die Zufahrt, welche separat im Rechtsplan als solche gekennzeichnet sind.

**Art. 8
Baurechtsfläche Terrassen und Balkone**

Die für Terrassen und Balkone definierte Flächen dürfen keinen umbauten Raum beinhalten. Stützen und Mauern sind erlaubt.

**Art. 9
Offenen Zugangstreppen**

Die definierten Flächen dienen als Zugangstreppen, welche nicht mit dem Gelände verlaufen. Sie dürfen keinen umbauten Raum beinhalten, dementsprechend sind sie auch nicht als Gebäude zu betrachten, welche einen eventuellen Grenz- oder Gebäudeabstand bilden würden.

- distanze tra edifici: è definita dallo spazio di massima edificazione risultante dal piano normativo
- altezza massima media dell'edificio: 10,50m
- rapporto massimo di superficie impermeabile: 70 %

**Art. 5
Progettazione**

Per ogni lotto del piano normativo deve essere fatto un progetto unitario.

**Art. 6
Limite di edificazione sopra terra**

Il confine di massima edificazione risulta essere quello definito dalla parte grafica del piano normativo. Questo confine non deve essere oltrepassato da edifici o parti di esso. Sono esclusi aggetti fino a 1,5m. Le aree previste per balconi e terrazze vengono indicate separatamente.

Il limite di edificazione sopra terra può essere realizzato in ogni caso anche sotto terra.

**Art. 7
Limite di edificazione sotto terra**

L'edificazione sotto il livello di campagna è definita dal piano normativo.

All'interno dei confini di massima edificazione sotterranea riportati nel piano normativo, sono permesse delle cubature sotterranee, che non devono però fuoriuscire dal terreno, né con parti costruttive né con quelle tecniche. Eccetto, gli accessi e l'accesso del garage, quali vengono segnati separatamente nel piano normativo.

**Art. 8
Limite di edificazione terrazze e balconi**

Le aree definite per terrazze e balconi non possono contenere cubatura urbanistica. Pilastrini e muri sono ammessi.

**Art. 9
Scale di accesso aperte**

Le aree definite vengono usate come scale di accesso, che non si adattano al terreno. Non possono contenere cubatura urbanistica, quindi non possono essere considerati come edifici che eventualmente creano distanze dal confine o dall'edificio.

Art. 10

Geländemaßnahmen und Gartengestaltung

Die im Rechtsplan angegebenen Geländequoten und Geländekanten sind bindend.

Die Zäune dürfen eine Höhe von 100cm nicht überschreiten, ausgenommen aus Sicherheitsgründen.

Bei der Bepflanzung sind heimische Pflanzen zu bevorzugen. Die Entwicklung der Pflanzen in den Jahren ist vorausschauend zu berücksichtigen.

Art. 11

Geländequoten

Die im Rechtsplan angegebenen Koten der Eingangsgeschosse und Geländekoten sind bindend und beziehen sich auf die FFB EG. Abweichungen von $\pm 0,5$ m sind zulässig. Abweichungen sind weiteres zulässig, wenn sie im Rahmen des Ausführungsprojektes der Infrastrukturen erforderlich sind.

Art. 12

Erschließung

Die oberirdische Erschließung der Baulose des geförderten Wohnbaus erfolgt über die gemeinschaftliche Fläche des geförderten Wohnbaus AG1 sowie teilweise über das Baulos F1, wodurch ein Durchgangsrecht zu Lasten des Bauloses F1 definiert wird. Der Zugang des Baulos F1 betrifft teilweise auch die Fläche AG1, wodurch ein Durchgangsrecht zu Lasten der Baulose G1, G2 und G3 definiert wird.

Art. 13

Dienstbarkeit

Um die Tiefgarage des geförderten Wohnbaus (Baulos G1, G2 und G3) zu erreichen, muss die Manövrierfläche der Tiefgarage des Baulos F1 befahren werden. Somit wird ein Durchfahrtsrecht für die Baulose G1, G2 und G3 vorgesehen, zu Lasten des Bauloses F1.

Zwei Durchgangsrechte sind auch für die Erschließung zu Fuß notwendig, siehe Art. 10.

Art. 14

Dach

Die Dächer des Baulos F1 müssen als Pultdach gegen die Hangrichtung verwirklicht werden. Teile eines einzelnen Gebäudes können als Flachdach ausgeführt werden. Dachvorsprünge

Art. 10

Interventi sul terreno e giardini

Le quote e gli spigoli del terreno riportati dal piano normativo sono obbligatori.

Le recinzioni non possono superare un'altezza di 100 cm, eccetto per motivi di sicurezza.

Al riverdimento sono da preferire piante indigene. Lo sviluppo negli anni delle piante e da rispettare in previsione allo sviluppo delle stesse.

Art. 11

Quote del terreno

Le quote elencate nel piano normativo sono da ritenersi d'obbligo e si riferiscono al pavimento finito del piano terra. Sono concesse varianti alle quote nella misura di $\pm 0,5$ m. Sono inoltre concesse varianti alle quote, se necessarie nel ramo del progetto esecutivo delle infrastrutture.

Art. 12

Accesso

L'accesso ai lotti dell'edilizia agevolata avviene sulla superficie in comune dell'edilizia agevolata AG1 e in parte sul lotto F1, per cui viene definito un diritto di passaggio, a carico del lotto F1. L'accesso al lotto F1 riguarda in parte anche la superficie AG1, per cui viene definito un diritto di passaggio, a carico dei lotti G1, G2 e G3.

Art. 13

Servitù

Per accedere nel garage dell'edilizia agevolata (lotti G1, G2 e G3), si deve percorrere l'area manovra del garage del lotto F1. Perciò è previsto il diritto di passaggio per i lotti G1, G2 e G3, a carico del lotto F1.

Due diritti di passaggio sono anche necessari per l'accesso a piedi, vedi art. 10.

Art. 14

Tetto

I tetti della zona devono essere costruiti come tetto a "una falda". La pendenza deve seguire la pendenza del terreno. Porzioni di un edificio singolo possono prevedere anche un tetto piano. Sono da evitare tetti sporgenti se non

sind zu vermeiden, es sei denn sie dienen als Überdachung für Balkone und Terrassen.

Die Dachneigung der Satteldächer der Bauweise G1, G2 und G3 müssen ca. 20-26° aufweisen. Zulässig sind einzig Satteldächer, deren Firstrichtung durch den beiliegenden Rechtsplan festgelegt sind. Dachgauben sind in keinem Fall zulässig.

Art. 15 Fassaden

Als Materialien zur Gestaltung der Fassadenflächen sind Putz und Holz zulässig. Für Balkone, Geländer, Brüstungen sind Holz, Glas und Stahl zulässig.

Für die Gestaltung der Fassadenöffnungen sind Metall und Holz zulässig. Holz ist dabei naturfarben zu belassen, Metallelemente sollen dunkel gehalten werden.

Art. 16 Stützmauern und Treppen

Stützmauern und Außentreppen, welche mit dem Gelände verlaufen, können auch außerhalb der Baurechtsfläche erbaut werden, sofern diese der Erschließung und Nutzbarmachung des Baugrundstückes dienen. Stützmauern aus Beton sind entweder zu stocken oder zu sandeln. Auch können diese als Steinmauern ausgeführt werden. Nach Möglichkeit sollen Stützmauern begrünt werden.

Art. 17 Nebengebäude:

Unterstände für Gartengeräte / Holzhütten

Können pro Wohneinheit bis zu einer Fläche von 2,5 m² (Höhe maximal 2,50 m) errichtet werden. Auch außerhalb der Baurechtsfläche.

Art. 18 Kamine

Die Errichtung eines Kamines je Wohneinheit ist nicht verbindlich, sofern ein Klimahaus Nature errichtet wird.

Art. 19 Bebauungsvorschlag

Die Angaben des Bebauungsvorschlages haben unverbindlichen Charakter und sind als mögliches Beispiel einer Detailplanung im Rahmen des Durchführungsplanes zu sehen.

vengono usati come copertura per balconi e terrazzi.

La pendenza dei tetti a due falde dei lotti G1, G2 e G3 deve essere circa 20- 26 gradi. Sono ammissibili solo tetti a due spioventi di cui direzione del colmo sono definite nel piano normativo. Abbaini non sono in nessun caso ammissibile.

Art. 15 Facciate

Come materiale per la definizione esterna delle facciate sono ammissibili intonaco e legno. Per i balconi, corrimani, parapetti ecc., sono ammissibili legno, vetro e metallo.

Per la definizione delle bucatore nelle facciate sono ammissibili metallo e legno. Elementi in legno devono essere naturali, quelli in metallo deve essere di colore scuro.

Art. 16 Muri di sostegno e scale

Muri di sostegno e scale esterne si adattano al terreno si possono edificare anche al-di fuori del confine di massima, se necessari per rendere accessibile e utilizzabile il fondo immobiliare.

Muri di sostegno in cemento devono essere bocciardati o sabbiati. Sono ammessi anche muri di pietra. Dove possibile i muri di sostegno sono da coprire con vegetazione.

Art. 17 Edifici secondari:

Depositi per attrezzi di giardinaggio / legnaie

Possono essere realizzati per unità abitativa fino a un'area di 2,5 m² (altezza massima 2,50 m). Anche fuori del limite di edificazione.

Art. 18 Camini

L'impianto di un camino per unità abitativa non è obbligatorio, nel caso si edificasse una Casaclima Nature.

Art. 19 Proposta di edificazione

Il contenuto del piano di edificazione ha carattere puramente indicativo e rappresenta un esempio di soluzione planivolumetrica ai sensi del piano di attuazione.

Art. 20
Abweichungen

Abweichungen, welche aufgrund der technischen Machbarkeit oder wesentlicher architektonischer Verbesserungen notwendig sind, können mit Einverständnis der Baukommission ohne Abänderung des Durchführungsplanes genehmigt werden.

Art. 20
Deroghe

Deroghe possono essere autorizzate dalla commissione edilizia senza modifica del piano di attuazione, quando queste siano considerate un miglioramento architettonico e quando sono necessarie per una migliore fattibilità tecnica.