bergmeisterwolf
gerd bergmeister arch
michaela wolf arch
architekten
39042 brixen bressanone
schlachthausgasse 3 vicolo macello 3
tel +39 0472 801129
office@bergmeisterwolf.it
www.bergmeisterwolf.it

PROVINZ BOZEN
GEMEINDE BRIXEN

PROVINCIA DI BOLZANO
COMUNE BRESSANONE

ABÄNDERUNG DES DURCHFÜHRUNGSPLANES FÜR DIE ZONE
"ELVASER STRASSE – OBEREGGER/MALLEPELL"

MODIFICA DEL PIANO DI ATTUAZIONE PER LA ZONA
"VIA ELVAS – OBEREGGER/MALLEPELL"

DURCHFÜRUNGSBESTIMMUNGEN
NORME DI ATTUAZIONE

DER ANTRAGSTELLER / IL RICHIEDENTE

Oberegger Walter

Elvaserstraße 8C, 39042 Brixen, BZ

Via Elvas 8C, 39042 Bressanone, BZ

DIE PLANVERFASSER / I PROGETTISTI

bergmeisterwolf

arch Gerd Bergmeister

prof arch Michaela Wolf

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ARCHITEKTENKAMMER 768 DR. ARCH. BERGMEISTER GERD DER PROVINZ BOZEN DELLA PROVINCIA DI BOLZANO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI KAMMER DER ARCHITEKTEN 1290 ARCHITEKT WOLF MICHAELA Sektion A RAUMPLANER, LANDSCHAFTSPLANER UND DENKMALPFLEGER DER PROVINZ BOZEN PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BOLZANO

Firmato digitalmente da
michaela wolf
O = Ordine Architetti di Bolzano
C = IT

ART. 1
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Art der baulichen Nutzung gelten der Art. 16 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan und die Bestimmungen des Landesgesetzes vom 11. August 1997 Nr. 13 in gültiger Fassung (in der Folge: L.G. 13/97). Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Brixen in geltender Fassung.

ART. 2
RECHTSPLAN

Die Angaben des Rechtsplans haben bindenden Charakter.

ART. 3
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Für alles was nicht durch die vorliegenden Durchführungsbestimmungen und im Rechtsplan geregelt ist, gelten die Durchführungsbestimmungen zum BLP der Gemeinde Brixen. Die Begriffsbestimmungen sind dem Art. 4 „Allgemeine Begriffsbestimmunen“ der Durchführungsbestimmungen der Gemeinde Brixen zu entnehmen.

a. Überbaute Fläche

Die überbaute Fläche darf die 50% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Als überbaute Fläche bezeichnet man die Fläche, die sich aus der Vertikalprojektion von oberirdischen Gebäudeteilen auf die horizontale Ebene ergibt. Die Gebäudeteile werden durch die Umfassungsmauern, einschließlich der vorspringenden Gebäudeteile, der Laubengänge, der Flugdächer und der Vordächer, abgegrenzt.

Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskragung von 3,00 m. Dasselbe gilt für geschlossene Vorsprünge mit nicht mehr als 1,50 m Tiefe und nicht mehr als 1/3 der Fassadenbreite.

Die Gebäudeteile, welche dieses Maß überschreiten, werden der überbauten Fläche angerechnet.

b. Grenzabstand

Die Grenzabstände innerhalb der Bauzone sind den Durchführungsbestimmungen und dem Rechtsplan zu entnehmen.

Als Grenzabstand wird der kürzeste horizontale Abstand zwischen der überbauten Fläche des Gebäudes und der Eigentums- und/oder Zonengrenze bezeichnet.
Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskragung von 3,00 m.

ART. 1
DESTINAZIONE DELLA ZONA

L’utilizzo della zona è regolato dall’art. 16 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dalla legge urbanistica provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche (in seguito: L.P. 13/97). Fatto salvo che il piano di attuazione non disponga diversamente si applicano le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Bressanone comunque in vigore.

ART. 2
PIANO NORMATIVO

Le indicazioni del piano normativo hanno carattere vincolante.

ART. 3
DEFINIZIONI GENERALI

Per tutto ciò che non è regolato dalle presenti norme di attuazione e dal piano normativo, si applicano le disposizioni di attuazione del BLP del Comune di Bressanone. Le definizioni si trovano all'art. 4 "Definizioni generali" delle disposizioni di attuazione del Comune di Bressanone.

a. Superficie coperta

La superficie coperta massima è pari al 50 % della superficie netta delle particelle.

La superficie coperta indica l’area risultante dalla proiezione verticale su un piano orizzontale delle parti fuori terra del fabbricato, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi gli elementi in aggetto, i porticati, le tettoie e le pensiline.

Sono esclusi i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline fino ad un aggetto di 3,00m. Lo stesso vale per sporgenze chiuse non superanti 1,50 m di aggetto e non superanti 1/3 della facciata in larghezza.

Oltre tale limite le parti dell’edificio in eccedenza sono computate relativamente alla superficie coperta.

b. Distanza dai confini

Le distanze dai confini all´interno della zona residenziale sono fissate nel piano normativo.

La distanza dai confini indica la distanza orizzontale minima misurata tra la superficie coperta dell’edificio ed il confine di proprietà e/o di zona. Nella misura delle distanze non si computano i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline fino ad un aggetto di 3,00m.

Dasselbe gilt für geschlossene Vorsprünge mit nicht mehr als 1,50 m Tiefe und nicht mehr als 1/3 der Fassadenbreite und für erdanliegenden Stützmauern, die nicht höher als 3,50 m sind.

Der Abstand von der Grundparzelle 276/18 ist auf 2,50 m festgelegt.

c. Gebäudeabstand

Als Gebäudeabstand wird der kürzeste horizontale Abstand zwischen den überbauten Flächen von Gebäuden oder Teilen davon, bezeichnet.

Die Gebäudeabstände innerhalb der Bauzone sind den Durchführungsbestimmungen und dem Rechtsplan zu entnehmen.

Der Mindestgebäudeabstand laut Zivilgesetzbuch beträgt 10 m. Ausnahmen bilden Grenzmauern und erdanliegenden Stützmauern, die nicht höher als 3,50 m sind. Diese dürfen innerhalb der im Rechtsplan gekennzeichneten „Baugrenze erdanliegender Stützmauer“ errichtet werden.
Der Abstand zwischen den Gebäuden wird längs des Radius, ausgehend vom nächsten Punkt der überbauten Fläche, gemessen.

Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse, offene Treppen und Vordächer bis zu einer Auskragung von 3,00 m.

d. Baurechtsgrenze

Die Baurechtsgrenze kennzeichnet den bebaubaren Raum. Es gelten die Bestimmungen der Gemeinde Brixen.

e. Bauvolumina und Widmung

Das maximal auf dem Grundstück zu verbauende Gebäudevolumen beträgt laut Bauleitplan 7.098,74 m³ für die Baulose 1 und 2 und 1407,60 m³ für Baulos 3.
Das Volumen ist vorwiegend dem Wohnungsbau gewidmet.
Die Ansiedlung anderer Aktivitäten ist für einen Mindestteil der Wohnungen erlaubt; wie zum Beispiel als Yogaraum oder Praxis.

f. Höhenkoten

Die Geschosshöhen entwickeln sich anhand des Verlaufes des ursprünglich bestehenden Geländes.
Hauptbezugskoten sind die Einfahrtshöhe und der südlich gelegene Ausgang der öffentlichen Parkgarage von -12,30 m (+/- 0,50 m) sowie die Zufahrt der sich ehemals auf dem Areal befindlichen Wohnhäuser als Bezugskote + 0,00 m.

Lo stesso vale per sporgenze chiuse non superanti 1,50 m di aggetto e non superanti 1/3 della facciata in larghezza e per muri di contenimento terra che non superano i 3,50 m.

La distanza dal confine della p.f. 276/18 è fissata a 2,50 m

c. Distanza tra gli edifici

La distanza tra gli edifici indica la distanza orizzontale minima misurata tra le superfici coperte di edifici o parti di essi.

Le distanze fra gli edifici all´interno della zona residenziale sono fissate nel piano normativo.

La distanza minima dell'edificio secondo il Codice Civile è di 10 m. Fanno eccezione i muri di confine, i muri di contenimento terra che non superano i 3,50 m. Questi possono essere eretti entro il “limite di edificazione muri contro terra” indicata nel piano normativo.
La misura del distacco tra gli edifici si effettua lungo il raggio a partire dalla parte più sporgente della superficie coperta.

Nella misura delle distanze non si computano i balconi, i cornicioni, le gronde, scale aperte e le pensiline fino ad un aggetto di 3,00m.

d. Limite di edificabilità

Il limite di edificabilità definisce l´area entro la quale possono essere realizzati gli edifici.
Sono in vigore le norme vigenti in materia del Comune di Bressanone.

e. Cubatura e destinazione urbanistica

La cubatura urbanistica massima realizzabile è 7.098,74 m³ per i lotti 1 e 2 e 1407,60 m³ per il lotto 3.
La zona è destinata prevalentemente alla costruzione di edifici a scopo abitativo. È permesso per una minima porzione di appartamenti l’insediamento di altre attività.
Ad esempio funzioni come attività di yoga o ambulatori privati.

f. Quote

Le quote dei piani si sviluppano seguendo il pendio originario naturale.
Quote principali di riferimento sono la quota d’accesso e uscita per pedoni a -12,30 m (+/- 0,50 m) e l’accesso degli edifici preesistenti sul terreno a quota + 0,00 m.

Die im Rechtsplan angegebenen Koten sind bindend und können +/- 0,50 m variieren. Die Koten ergeben sich aus der Kote des Parkgeschosses UG – 2 und den einzelnen Geschosshöhen von mindestens 2,75 m bis maximal 3,10 m.
Der aus der Erstvermessung ablesbare Geländeverlauf ist grundsätzlich wiederherzustellen.

g. Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe versteht man den gewogenen Mittelwert der Höhen, welche entlang der Umfassungsmauern von der Kote des Zugangs zum Gebäude bis zur Oberkante der Umfassungsmauer gemessen werden. Bei Gebäuden mit mehreren Baukörpern von unterschiedlicher Höhe oder Grundrissform wird der gewogene Mittelwert für jeden einzelnen Baukörper berechnet.

Der gewogene Mittelwert ist im Art. 16 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitpläne der Gemeinde Brixen (BLP) festgelegt bzw. definiert (+10,50m)

Die max. absolute Gebäudehöhe (absolute Maximalhöhe) ist im Rechtsplan definiert und bezieht sich auf das höchste vorhandene Gebäude innerhalb des Durchführungsplanes (+10,60) und wird ausgehend von der Kote +\- 0,00 gemessen.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe werden jene Teile einer einzigen Fassade nicht mitgerechnet, welche für Zufahrtsrampen zu Kellergaragen und Zugänge zu den technischen Anlagen des Gebäudes bestimmt sind, die nicht mehr als 1/4 der Fassadenbreite einnehmen, jedenfalls aber nicht über 6 m breit sein dürfen.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe werden außerdem alle technischen Aufbauten, Kamine und Antennen, sowie Geländer bis zu einer Höhe von 1,10 m nicht miteinbezogen.

h. Flächenversiegelung

Es muss vermieden werden, große Oberflächen mit nicht ausreichend wasserdurchlässigen Materialien wie Asphalt zu versiegeln.
Der höchstzulässige Anteil darf auf Grund der dichten Bebauung die 75% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Durch die unterirdische Verbauung des Grundstückes gilt es, an der Oberfläche Gegenmaßnahmen wie folgt zu ergreifen:

- den Wasserabfluss bremsende Dachbegrünungen
- Beete mit hoher Humusschicht und Bepflanzung (siehe Art. H Grünflächen)

Ein dadurch technisch-statisch notwendiger höherer Decken-/Dachaufbau wird bei der Ermittlung der urbanistischen Volumina (ober- und unterirdisch) nicht berücksichtigt.

Le quote indicate nel piano normativo sono vincolanti e possono variare di +/- 0,50 m. Le suddette quote risultano dalla quota del piano garage –2 e dalle altezze dei singoli piani di min. 2,75 m fino a 3,10 m.
Il pendio originario che risulta dal primo rilievo è da ricostruire in grandi linee.

g. Altezza degli edifici

Per altezza degli edifici si intende la media ponderale delle altezze misurate lungo i muri perimetrali dell'edificio prendendo come valore di partenza la quota di accesso all'edificio fino all'estradosso del muro perimetrale.
Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica con diverse altezze o forme planimetriche, l'altezza media ponderale va calcolata separatamente per ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza media ponderale è indicata nell'art.16 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Bressanone (+10.50 m).

L'altezza massima assoluta è definita dal piano normativo e fa riferimento alla quota dell'edificio più alto esistente all'interno del piano di attuazione (+10.60 m) ed è misurata partendo dalla quota +0,00 m.

È esclusa dal computo relativo all'altezza quella porzione di un'unica facciata relativa alle rampe d'accesso ad autorimesse interrate ed agli impianti tecnici, la cui larghezza non superi 1/4 della larghezza del fronte dell'edificio, ma che comunque possono avere una larghezza non superiore a 6 m.

Sono altresí esclusi dal computo relativo all'altezza i volumi tecnici che sporgono dal tetto, i camini e le antenne, nonché le ringhiere le quali non superino un'altezza di 1,10 m.

h. Superficie impermeabile

É da escludere la impermeabilizzazione di ampie aree con materiali come l'asfalto.

La percentuale massima consentita di suolo impermeabile del lotto edificatorio non può superare il 75%.

A causa dell'edificazione sotterranea sono da attuare le seguenti precauzioni:

- tetti inverditi che frenano il deflusso delle acque piovane
- aiuole con un alto strato di terra e appropriata scelta di piante (vedi art. H spazi verdi)

In caso di necessità tecniche-statiche di una struttura più spessa di solai e tetti causati da queste precauzioni la stratigrafia additiva non viene considerata per il calcoli di volumi urbanistici.

Besondere Aufmerksamkeit muss der Rutschfestigkeit der Bodenbeläge im Freien entgegengebracht werden, da der durch die Hanglage bedingte Großteil der Wege innerhalb der Wohnzone als Rampe oder Treppe ausgeführt werden muss.

Particolare attenzione deve essere prestata alla resistenza allo scivolamento dei materiali per la pavimentazione esterna, in quanto, data la conformità del terreno in pendenza, la maggior parte dei percorsi all'interno della zona residenziale devono essere progettati come rampe o scale.

ART. 5
KONVENTIONERUNGEN

Laut Konventionierungstabelle (welche dem Baugesuch beizulegen ist), wird das Volumen von 415m³, welches auf dem neuen Baulos 3 konventioniert werden müsste, durch die Eintragung im Grundbuch der Bindungen gemäß Art 79 del LG 13/97 auf den zwei bestehenden Wohneinheiten auf B.p. 1822 m.A. 209 und m.A. 211, zu insgesamt 425m³ verwirklicht.
Diese Konventionierung ist Voraussetzung für die Ausstellung der Baukonzession auf dem neuen Baulos 3.

ART. 5
CONVENZIONAMENTI

Secondo la tabella dei convenzionamenti (da allegare alla relativa richiesta di concessione edilizia) il volume di 415m³ che dovrebbe essere convenzionato sul lotto 3 di nuova costruzione, viene realizzato, intavolando i vincoli di cui all'art. 79 della L.P: 13/97, sulle due abitazione esistenti in p.ed. 1822 P.M. 209 e P.M. 211 per un volume complessivo di 425m³. Il convenzionamento di cui sopra è presupposto per il rilascio della concessione edilizia sul nuovo lotto 3.

ART. 6
ENERGIEKONZEPT

Als Maßnahme zur Energieeinsparung werden die Gebäude einen Heizwärmebedarf unter 30 kWh/m²a aufweisen und damit dem Klimahausstandard A entsprechen.
Es ist zu klären, inwieweit in Zusammenarbeit mit der Gemeindevertretung der Solarstadt Brixen ein Vorzeigeobjekt bezüglich der aktiven und passiven Sonnenenergienutzung geschaffen werden kann.

ART. 6
CONCETTO ENERGETICO

Gli edifici della zona residenziale verranno eseguiti secondo le norme di una Casa Clima A. Quindi il fabbisogno termico per il riscaldamento non deve superare i 30 kWh/m²a.
Insieme ai rappresentanti della giunta comunale della città solare di Bressanone è da verificare in quale modo si potrebbe realizzare un progetto di prestigio nell´ambito dello sfruttamento attivo e passivo dell´energia solare.

Der Inhalt des Durchführungsplanes entspricht dem Art.38 LG vom 11.08.1997 Nr. 13/1 des Landesraumordnungsgesetzes und hat laut Art 32 (4)"die bestmögliche Siedlungsplanung sowie die Einhaltung der einschlägigen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen zu gewährleisten"

Il contenuto di questo Piano di attuazione corrisponde all´ ART. 38 LR dell´ 11.08.1997 Nr. 13/1 della Legge urbanistica provinciale e deve garantire la migliore progettazione della zona residenziale ed il rispetto delle apposite leggi e regolamenti.