G22 Projects
Nösslinger
Holstein
Gufler

Architecture and General Planning
Project Development and Project Management
Site and Property Consulting

STADTGEMEINDE BRIXEN **15.10.2020**
COMUNE DI BRESSANONE

ÄNDERUNG ZUM DURCHFÜHRUNGSPLAN ZONE FÜR TOURISTISCHE EINRICHTUNGEN (BEHERBERGUNG) IN MELLAUN – BRIXEN G.P.1057/2, 1058, 1059, 1060, 1093/2, 1094/3 KG ST.ANDRÄ

VARIAZIONE DEL PIANO DI ATTUAZIONE ZONA PER IMPIANTI TURISTICI ALLOGGIATIVI A MELUNO – BRESSANONE P.F.1057/2, 1058, 1059, 1060, 1093/2, 1094/3 CC S. ANDREA

BERICHT – DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN
RELAZIONE – NORME D' ATTUAZIONE

ANTRAGSTELLER / RICHIEDENTE	SANONER BAU G.m.b.H. Reziastraße 7 39046 St. Ulrich
STANDORT / LUOGO	Brixen-Mellaun , Bressanone-Meluno G.P.1057/2, 1058, 1059, 1060, 1093/2, 1094/3 K.G. St. Andrä , C.C. San Andrea
TECHNIKER / TECNICO	Arch. Philipp Nösslinger — Kammer der Architekten / Ordine degli Architetti Prov. BZ, Nr. 1131 Arch. ETHZ Claudine Holstein — Kammer der Architekten / Ordine degli Architetti Prov. BZ, Nr. 983 Geom. Norbert Gufler — Kollegium der Geometer / Collegio dei Geometri Prov. BZ, Nr. 859

G22 PROJECTS GmbH/Srl
Am Gries 22, I – 39011 Lana (BZ)
T. +39 0473 561686
MwSt.Nr./P.IVA 02779600218

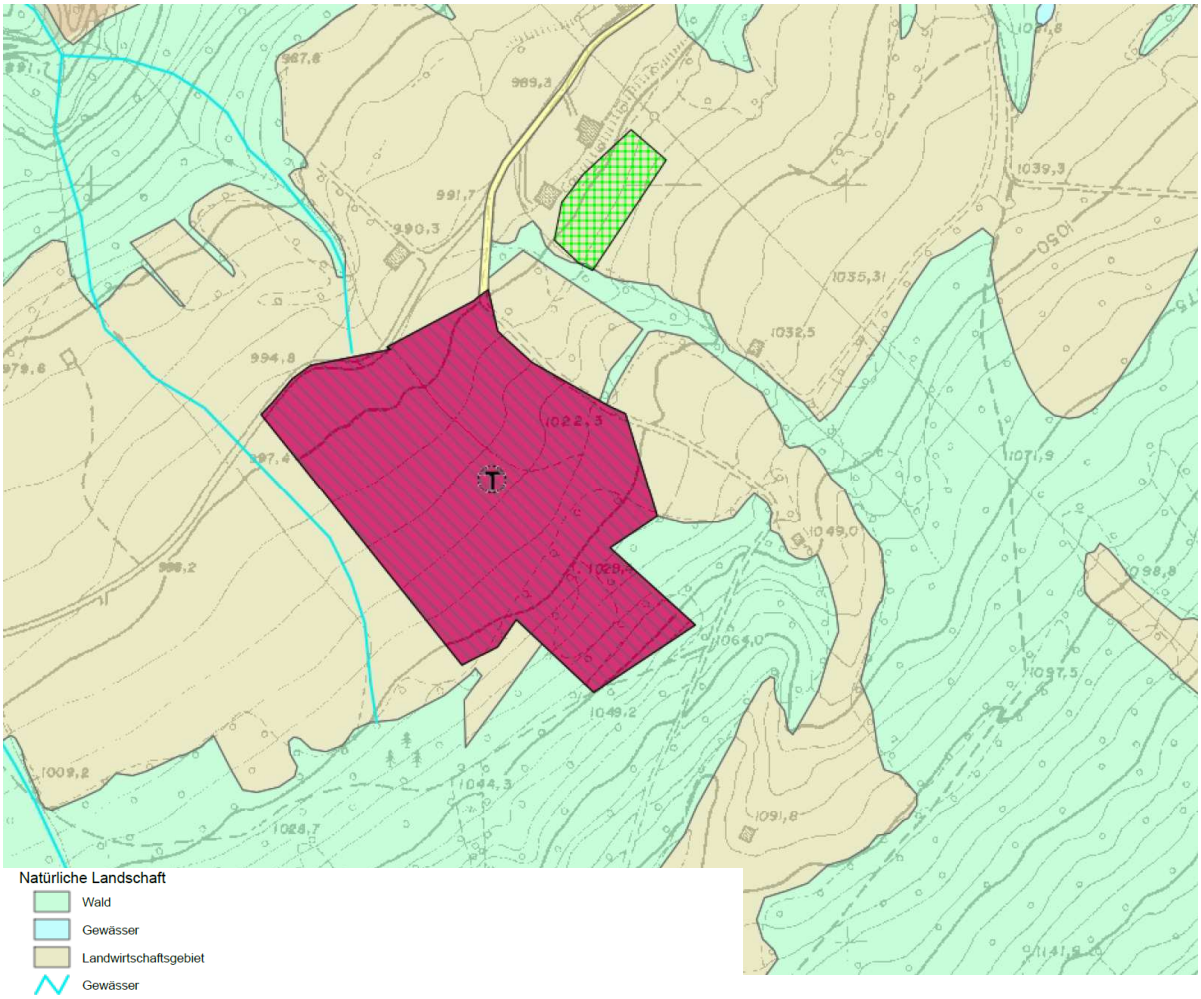
ORDINE DEGLI ARCHITETTI ARCHITEKTENKAMMER 983 DR. ARCH. HOLSTEIN DELLA PROVINCIA DI BOLZANO

L:\Daten\Hotel\MellaunHotel.766\19.0069_Hotel.DFP\Doc\2010_DFP_HotelMellaun_TBericht.doc

INHALT	INDICE

BAULEITPLANAUSZUG	ESTRATTO DAL P.U.C.
SITUATIONSERHEBUNG UND ANALYSE	POSIZIONE GEOGRAFICA ED ANALISI
Baurechtliche Situation	Situazione normativa
Lage und Gelände	Ubicazione e caratteristiche del terreno
Bestehende Infrastrukturen	Infrastrutture esistenti
Besitzverhältnisse	Situazione delle proprietà
PLANUNG	PROGETTAZIONE
Bestandteile des Planes	Elementi del piano
Aussagen des Rechtsplanes	contenuto del piano normativo
Aussagen des Gestaltungsplanes	contenuto del piano di sistemazione
Planungsziele u. Bebauungsvorschlag	Obiettivi progettuali e proposta edilizia
Energetisches u.ökologisches Konzept	Concetto energetico ed ecologico
Primäre Erschließung	Infrastrutture primarie
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN	NORME D'ATTUAZIONE
Art.1 Bestandteile des Planes	art. 1 Elementi del piano
Art.2 Zonenbegrenzung	art. 2 Confini di zona
Art.3 Anwendungsbereich	art. 3 Campo di applicazione
Art.4 Umfang und Zweckbestimmung	art. 4 Estensione e destinazioni d' uso
Art.5 Baurechtliche Bestimmungen	art. 5 Normativa edilizia
Art.6 Unterirdische Bauten	art. 6 Strutture interrate
Art.7 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	art. 7 Prescrizioni generali
Art.8 Primäre Erschließung und Autoabstellflächen	art. 8 Infrastrutture primarie e superfici destinate a parcheggi

BAULEITPLANAUSZUG **ESTRATTO DAL P.U.C.**



Natürliche Landschaft

- Wald
- Gewässer
- Landwirtschaftsgebiet
- Gewässer

Baugebiete

- (T) Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung
- Zone für touristische Einrichtungen - Restauration
- Wohnbauzone B2 (Auffüllzone)
- (B2) Wohnbauzone B2 (Auffüllzone)
- Wohnbauzone C6 (Erweiterungszone)
- Landwirtschaftliche Wohnsiedlung
- (C2) Wohnbauzone C2 (Erweiterungszone)

Grünflächen und Erholungseinrichtungen

- Freizeitanlagen

Verkehrsflächen

- Gemeindestrasse Typ E
- Landesstrasse

Banngebiete und spezielle Bindungen

- Zone mit Privatinitiative (Art.16 LROG Nr. 13/1997)
- Durchführungsplan
- Baufluchtlinie
- Naturdenkmal
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Gebiet mit Denkmalschutz
- Gebiete mit besonderer landschaftlicher Bindung
- Unterirdische öffentliche Einrichtungen
- Ensembleschutz

SITUATIONSERHEBUNG UND ANALYSE

Baurechtliche Situation

Die Zone ist im Bauleitplan der Gemeinde Brixen als Zone für touristische Einrichtungen (Beherbergung) mit einer Bebauungsdichte von 1,0 m³/m² eingetragen.

Die Fläche der Zone beträgt 39.379 m². Laut Bauleitplan ist die Ausarbeitung eines Durchführungsplanes vorgeschrieben.

Lage und Gelände

Die Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung für die neu geplante Hotelanlage liegt ca. 1 km südlich von Mellaun bzw. einen halben km südöstlich von Klerant, auf ca. 1000 m Mh.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße Mellaun-Brixen und weiter über Gemeindewege.

Das Areal ist größtenteils von Wiesen umgeben, nur hangseitig liegt ein bewaldeter Abschnitt mit überwiegend hochstämmigem Nadelgehölz. Der Waldrand ist sehr markant ausgebildet.

Das Gelände liegt an einem leicht (ca. 10°) nach NW abfallenden Hang.

Bestehende Infrastrukturen

Das Areal ist verkehrstechnisch über einen bestehenden Gemeindeweg erschlossen. Im Projektgebiet besteht eine oberirdische Telefonleitung, diese verläuft entlang dem Planungsgebiet in Richtung Afers. Bezüglich Schmutzwasserableitung besteht ca.150m nördlich der Zone ein Kanalisierungsstrang mit D=200mm.

POSIZIONE GEOGRAFICA ED ANALISI

Situazione normativa

La zona risulta nel piano urbanistico come zona per impianti turistici alloggiativi con indice 1,0 m³/m². La superficie totale della zona consiste in 39.379 m². Il P.U.C. prevede per questa zona l'elaborazione di un piano d'attuazione.

Ubicazione e caratteristiche del terreno

La zona per impianti turistici alloggiativi per il nuovo complesso alberghiero è ubicata ca. 1 km a sud di Meluno e ca. mezzo km a sudest di Cleran, ad una quota di ca.1000 m slm.

L'accesso all'area avviene attraverso la strada comunale Meluno-Bressanone e attraverso strade comunali.

L'area è circondata perlopiù da prati, solo sul lato monte vi è un tratto che presenta un bosco con prevalenti conifere ad alto fusto. Il limite del bosco risulta molto marcato.

Il terreno è situato su un versante che scende leggermente (ca. 10°) in direzione N-O.

Infrastrutture esistenti

L'area della zona è allacciata ad una strada comunale. In prossimità alla zona vi è una condotta telefonica che porta ad Eores. In riguardo ad una condotta di acque nere esiste a 150m dalla zona verso nord una linea con D=200mm.

Ca. 180m nördlich der Zonengrenze besteht eine Mittelspannungsstromleitung.

Westlich der Zonengrenze befindet sich ein Entwässerungsgraben.

In unmittelbarer Nähe gibt es keine Möglichkeit für einen Trinkwasseranschluß. (Zur Planung der Trinkwasserversorgung siehe Bericht 3.3 Primäre Erschließung und Plan Nr.DFP-03).

A circa 180 m a nord esiste inoltre una linea elettrica di media tensione.

Ad ovest della zona defluisce un fosso d'acque pluviali.

In prossimità della zona non esiste una possibilità di allacciarsi ad una condotta di acqua potabile. (Per la progettazione di questo allacciamento vedi relazione 3.3 e pianta DFP-03).

Besitzverhältnisse

Die Zone umfasst folgende Grundparzellen:

Situazione delle proprietà

Nella tabella seguente sono elencati gli stati di proprietà:

Parzelle **Particella**	**Einlagezahl** **P.T.**	**Kultur** **Cultura**	**Fläche gesamt** **Superf. Totale** **[m²]**	**Fläche in Zone** **Superf. In zona** **[m²]**	**Eigentümer** **Proprietario**
GP 1057/2	721 / II	Wiese 8	5.000	5.000	Sanoner Bau G.M.B.H
		Wiese7	5.000	5.000	
GP 1058	721 / II	Wiese 8	5.427	5.427	
		Wiese7	5.424	5.424	
GP 1059	721 / II	Wald 4	7.060	7.060	
GP 1060	714 / II	Wiese 8	4.043	4.043	
		Wiese7	4.039	4.039	
GP 1093/2	721 / II	Wiese 7	2.740	2.740	
GP 1094/3	721 / II	Wald 4	646	646	
Summe			**39.379**	**39.379**	

PLANUNG

Bestandteile des Planes

Die Änderung des Durchführungsplanes enthält folgende Bestandteile:

a) Grafischer Teil:

- Plan Nr. DFP-01: Mappenauszug M 1:2000 Bestandsplan mit Geländeaufnahme M 1: 500
- Plan Nr. DFP-02: Rechtsplan M 1: 500
- Plan Nr. DFP-03: Infrastrukturenplan M 1: 500, M 1: 2000
- Plan Nr. DFP-04: Gestaltungsplan M 1: 500

b) Schriftlicher Teil

- Bericht mit Bauleitplanauszug M 1:5000
- Durchführungsbestimmungen

Aussagen des Rechtsplanes

Im Rechtsplan sind die maximal bebaubare Fläche, die maximale Kubatur außer Erde, die maximale gewogene Gebäudehöhe und der minimale Gebäudeabstand von der Zonengrenze angegeben. Integrierender Bestandteil des Rechtsplanes sind die Durchführungsbestimmungen zu diesem Plan, die zusammen mit jenen zum Bauleitplan die Rechtsgrundlagen darstellen.

Aussagen des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan basiert auf den Aussagen des Rechtsplanes und stellt eine mögliche Interpretation der definierten Baumassenverteilung in anschaulicher Weise dar. Insofern hat dieser Plan keinen bindenden Charakter und dient in erster Linie als Orientierungshilfe für die Handhabung des

PROGETTAZIONE

Elementi del piano

La variazione del piano di attuazione è composto dalle seguenti parti:

a) elaborati grafici:

- Tavola nr.DFP-01: Mappa, scala 1:2000, Stato di fatto con rilievo altimetrico, scala 1:500
- Tavola nr.DFP-02: Piano normativo scala 1:500
- Tavola nr.DFP-03: Piano delle infrastrutture scala 1:500
- Tavola nr.DFP-04: Piano della sistemazione scala 1:500

b) testi:

- Relazione con estratto P.U.C. scala 1:5000
- Norme di attuazione

contenuto del piano normativo

Nel piano normativo sono indicate le aree edificabili, la cubatura massima fuori terra, l'altezza ponderale massima degli edifici e la distanza minima degli edifici dalla delimitazione della zona. Parte integrante del piano normativo è costituita dalle norme d'attuazione dello stesso piano, che unitamente a quelle del Piano urbanistico comunale rappresentano i fondamenti normativi

contenuto del piano di sistemazione

Il piano di sistemazione è basato sulle prescrizioni del piano normativo e rappresenta in modo grafico una possibile interpretazione della distribuzione prevista dei volumi. Pertanto il piano in oggetto non assume valore vincolante e serve in primo luogo come strumento orientativo per l'utilizzo del piano normativo.

Rechtsplanes.

Planungsziele u. Bebauungsvorschlag

Bei der geplanten Hotelanlage in dieser Zone handelt es sich um einen qualitativ hochwertigen Familienhotelbetrieb mit Wellnessbereich, welcher der 4 bis 5-Sterne-Kategorie angehören soll. Die gesamte Anlage wird ca. 70 Familienzimmer/Suiten aufweisen.

Die verbaubare Gesamtkubatur beträgt bei einer Baumassendichte von 1,0 m³/m² 39.379m³. Aufgrund des landschaftlich sehr sensiblen Bereiches, wird besonderes Augenmerk

auf die architektonische und landschaftliche Einbindung der Hotelanlage in das Landschaftsbild gelegt.

Das Konzept des Durchführungsplanes sieht vor dass das Gesamtvolumen aufgeteilt wird und mehrere zum Teil halbunterirdische Gebäudeteile mit begrünten Flachdächern entstehen sollen.

Schwerpunkt der Anlage bildet ein Haupthaus mit zentralen Funktionen, wie Rezeption, Bar, Speisesaal, Küche und Wellnessbereich.

Die Zimmertrakte werden dezentral in zweigeschossigen Gebäudeflügeln untergebracht. Die Gebäudeflügel werden mit begrünten Flachdächern versehen, welche teilweise in das natürlichen Gelände bergseitig übergehen.

Der Spa-Bereich mit Waldsauna soll nur den erwachsenen Gästen vorbehalten bleiben und wird dezentral bergseitig oberhalb des Waldgürtels errichtet.

Die Personalzimmer werden in Form von einfachen Holzhäusern ebenfalls bergseitig

Obiettivi progettuali e proposta edilizia

Il complesso alberghiero in questa zona è previsto come una struttura ad alta qualità con reparto benessere appartenente alla categoria 4 a 5 stelle. Il complesso alberghiero ospiterà in totale ca. 70 camere familiari/suites.

La cubatura massima fuori terra consiste secondo l'indice previsto 1,0 m³/m² in 39.379 m³.

Dato che l'area in oggetto rappresenta un settore paesaggisticamente sensibile, viene prestata particolare attenzione all'inserimento architettonico del complesso alberghiero nel quadro paesaggistico.

Il concetto del piano d'attuazione prevede che il volume totale venga suddiviso in più parti edificate seminterrate con tetti piani attrezzati con verde pensile.

Il punto nodale del complesso alberghiero sarà un edificio principale con delle funzioni centrali come reception, bar, sala da pranzo, cucina e centro wellness.

Le camere saranno disposte lateralmente in ali di edifici a due piani, con tetti piani e verdi anche parzialmente interrati a monte, formando così una linea con il terreno naturale.

L´area SPA con la sauna nel bosco deve essere riservata solo agli ospiti adulti e verrá costruita lateralmente alla montagna, al di sopra della cintura forestale.

Anche le camere del personale verranno costruite sul lato della montagna e in forma di

angeordnet.

Technische Volumen und Garagentrakt werden unterirdisch vorgesehen.

Die Gesamtverbauung der Zone erfolgt in einem Baulos.

semplici casette di legno.

I volumi tecnici e il garage saranno completamente interrati.

L´intera edificazione della zona avverrà in un unico lotto.

Energetisches u.ökologisches Konzept

Aus Respekt vor der lokalen Bevölkerung und der Landschaft setzt der geplante Bau auf eine nachhaltige Materialwahl und ein umweltschonendes Energiekonzept. Passiver Wärmeschutz durch gute Dämmung senkt den Heizbedarf und macht die Gebäude zusammen mit einem externen Sonnenschutz durch tiefe überdachte Balkone sommertauglich.

Konkret sind folgende Punkte zur Umsetzung der Komfortziele geplant:

- Boden- bzw. Decken oder Wandheizung auf geringem Temperaturniveau
- Komfortlüftung für die optimale Raumluftqualität in den öffentlichen Bereichen auch bei geschlossenen Fenstern um Energieverluste zu verringern
- Ev. Nutzung der Deckenheizung im Sommer zur sanften Kühlung
- Optimale Tageslichtnutzung durch großflächige Verglasungen reduziert den Strombedarf
- Wärmerückgewinnung in allen Bereichen.
- Restliche Energieproduktion durch Hackgut-Holzpelletanlagen.
- Eine mögliche Anbindung an das Fernwärmenetz muß noch mit dem Versorgungsbetrieb „Stadtwerke Brixen AG“ geprüft werden.

Concetto energetico ed ecologico

Nel rispetto della popolazione locale e del paesaggio la costruzione proposta punta all’utilizzo di materiali sostenibili e ad un concetto energetico rispettoso dell’ambiente. L’isolamento termico passivo, conseguito tramite un’ottima coibentazione, riduce il fabbisogno di riscaldamento e assieme alla protezione solare esterna, realizzata mediante balconi profondi e coperti, rende l’edificio idoneo all’estate.

Concretamente sono previsti i seguenti punti per il raggiungimento dell´obiettivo di confort:

- Riscaldamento a pavimento o a soffitto o a parete a bassa temperatura
- Areazione forzata per una qualità dell’aria ottimale anche a finestre chiuse nelle aree pubbliche, per la riduzione degli sprechi energetici
- Eventuale utilizzo del riscaldamento a pavimento in estate per il raffreddamento
- Utilizzo ottimale della luce solare attraverso ampie vetrate per ridurre il fabbisogno di energia elettrica
- Unità di recupero di calore in tutte le aree funzionali.
- Produzione di energia per riscaldamento tramite impianti a trucioli di legno o pellet
- Deve ancora essere valutato con la „ASM Bressanone S.P.A.“ un possibile allacciamento al teleriscaldamento.

Primäre Erschließung

Verkehrserschließung:

Die Verkehrserschließung der Zone erfolgt an der Nordseite der Zonengrenze. Die Zufahrt erfolgt über einen bestehenden Gemeindeweg, welcher nach Mellaun führt.

An diesem nördlichen Bereich der Zonengrenze wird innerhalb der Zone ein Besucherparkplatz vorgesehen. Anschließend erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage. Eine separate Auffahrt als Hotelvorfahrt wird ebenfalls an diesem nördlichen Bereich der Zone vorgesehen. Der Parkplatz für das Personal wird innerhalb des Areals in nicht einsehbaren Bereichen geschaffen.

Die Zulieferung erfolgt über den Einfahrtsbereich zur Tiefgarage.

Diese Verkehrswege werden verkehrsberuhigt gestaltet, da diese auch für Fußgänger sicher und bequem begehbar sein sollen.

Der Gemeindeweg von Mellaun zur Zone soll in Abstimmung mit der Stadtverwaltung von Brixen in schonender Weise adaptiert werden. Die bestehende Breite soll beibehalten werden. Es sollen lediglich Ausweichstellen neu errichtet werden.

Infrastrutture primarie

Accesso per veicoli:

L'accesso veicolare per la zona avviene dalla parte nord della zona. Una strada comunale esistente collega Meluno con la zona.

All'interno della zona nella parte nord viene sistemato un parcheggio all'aperto per visitatori. In seguito viene previsto l'accesso al garage sotterraneo. Nella parte nord della zona avviene anche una possibilità di accesso veicolare del piazzale antistante all'entrata del complesso alberghiero. Il parcheggio per il personale verrá ricavato dentro l´areale in zone non visibili.

L'accesso per il rifornimento del complesso avviene accanto all'entrata veicolare del garage.

Tutti questi accessi verranno sistemati in modo di ridurre la velocità dei veicoli per renderli piacevoli e sicuri anche per i pedoni.

La strada comunale che porta da Meluno alla zona dovrebbe essere sistemata, in piena conformità con l'amministrazione comunale, conservando la larghezza esistente. Si dovrebbe prevedere come costruzione nuova solamente dei punti di incrocio veicolari.

Trinkwasser:

Für die Trinkwasserversorgung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb „Stadtwerke Brixen AG" eine neue Versorgungsleitung vom Standort eines bestehenden Hochbehälters errichtet. Die bestehende Leitung zum Hochbehälter ist ausreichend dimensioniert. Am bestehenden Hochbehälter müsste laut Auskunft des Versorgungsbetriebes eine neue Pumpenanlage

Acqua potabile:

Per la fornitura d'acqua potabile si prevede in accordo con l'azienda "ASM Bressanone S.P.A." di costruire una nuova condotta partendo da un serbatoio alto. La condotta esistente, che collega il serbatoio alto risulta dimensionata in modo sufficiente. Secondo le informazioni dell'azienda si dovrebbe allacciare al serbatoio esistente una nuovapompa.

angeschlossen werden.

Der genaue Verlauf der neuen Trinkwasserleitung vom Hochbehälter Sarns zur Zone für touristische Einrichtungen in Mellaun soll in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung von Brixen festgelegt werden.

Il percorso della nuova condotta dal serbatoio alto di Sarnes alla zona per impianti turistici di Meluno deve essere stabilito in stretta collaborazione con l'amministrazione comunale.

Trinkwasserbedarf für die Hotelanlage:

Maximale Entnahmemenge aus dem Netz: 8 Liter/Sekunde Durchmesser Anschlussleitung: min.DN 80, besser DN 100

Maximale Wassermenge / Tag: ca.300 m³/Tag Durchschnittliche Wassermenge / Tag:

ca.130 m³/Tag Gesamtjahresverbrauch bei Ganzjahresbetrieb: ca. 42.000 m³

Fabbisogno dell'acqua potabile:

Massima quantità necessaria dalla rete: 8 litri/sec. Diametro dell'allacciamento alla rete: minimo DN 80, meglio DN 100.

quantità massima / giorno: ca.300 m³/giorno quantità media / giorno: ca.130 m³/giorno

Fabbisogno complessivo con apertura della struttura alberghiera a tutto l'anno: ca.42.000 m³

Löschwasser:

Es werden zwei neue Löschwasserhydranten vorgesehen.

Fördermenge = 3,3 l/sec. Mindestdruckhöhe am Hydrant = 35-40 m

Acque bianche per pompieri:

Sono previsti due nuovi idranti: portata: 3,3 l/sec.

altezza piezometrica idrante = 35-40 m

Abwasserbeseitigung:

Bezüglich Schmutzwasserableitung besteht ca.150m nördlich der Zone ein Kanalisierungsstrang mit D=200mm. Bis dorthin muss entlang des Gemeindeweges eine neue Leitung mit D=200mm verlegt werden.

Die maximale Abflussmenge an Schmutzwasser der Hotelanlage beträgt: ca.45 Liter/Sekunde.

Das Weißwasser wird vorwiegend in Regenwassertanks innerhalb der Zone gesammelt und für die Bewässerung der Grünanlagen verwendet. Ein Überlauf in

Smaltimento delle acque:

Riguardo il deflusso delle acque nere esiste a ca.150m a nord della zona una condotta con un diametro di 200mm. Fino a quel punto è previsto di portare lungo la strada comunale una nuova condotta D=200mm.

La quantità massima di deflusso di acque nere dal complesso alberghiero si aggira su ca. 45 litri/secondo.

Si prevede di raccogliere le acque piovane in serbatoi e di usarle per l'irrigazione del verde. Si prevede un troppopieno che defluirá in pozzi perdenti.

Sickergruben wird vorgesehen.

Stromversorgung:

Für die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb „Stadtwerke Brixen AG“ eine Lösung gesucht, wobei zwei grundsätzliche Lösungsansätze bestehen. Entweder wird dem Hotelbetrieb seitens der Stadtwerke Strom als Mittelspannung übergeben dann müsste innerhalb der Hotelanlage selbst die Umspannung auf Niederspannung erfolgen. Oder es wird seitens des Versorgungsbetriebes dem Hotelbetrieb Niederspannungsstrom übergeben, dann müsste ca.180m nördlich der Zone eine neue Umspannkabine errichtet werden.

Bedarf der Hotelanlage: ca.600kW

Corrente elettrica:

Per l’alimentazione del complesso alberghiero verrà cercata assieme all’azienda “ASM Bressanone S.P.A.” una soluzione. Per la situazione sul posto ci sarebbero due soluzioni: o l’azienda fornisce energia elettrica a media tensione e la trasformazione avviene entro la zona, o l’azienda elettrica fornisce corrente elettrica a bassa tensione. In quest´ultimo caso si dovrebbe prevedere una nuova cabina di trasformazione a ca. 180 m a nord della zona.

Fabbisogno del complesso alberghiero: ca.600kW

Telefon bzw. Glasfaser:

Der Telefon bzw. Glasfaseranschluss kann in Abstimmung mit der Anbietergesellschaft in unmittelbarer Nähe der Zone erfolgen.

Allacciamento telefonico:

L’allacciamento telefonico e o la rete in fibra ottica potrà avvenire in prossimità della zona.

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile des Planes

NORME D’ATTUAZIONE

art. 1 Elementi del piano

Der Durchführungsplan enthält folgende Bestandteile:

a) Grafischer Teil:

- Plan Nr. DFP-01: Mappenauszug M 1:2000 Bestandsplan mit Geländeaufnahme M 1: 500

- Plan Nr. DFP-02: Rechtsplan M 1: 500

- Plan Nr. DFP-03: Infrastrukturenplan M 1: 500, M 1: 2000

- Plan Nr. DFP-04: Gestaltungsplan M 1: 500

b) Schriftlicher Teil

- Bericht mit Bauleitplanauszug M 1:5000

- Durchführungsbestimmungen

Il piano di attuazione è composto dalle seguenti parti:

a) elaborati grafici:

- Tavola nr.DFP-01: Mappa, scala 1:2000, Stato di fatto con rilievo altimetrico, scala 1:500

- Tavola nr.DFP-02: Piano normativo scala 1:500

- Tavola nr.DFP-03: Piano delle infrastrutture scala 1:500

- Tavola nr.DFP-04: Piano della sistemazione scala 1:500

b) testi:

- Relazione con estratto P.U.C. scala 1:5000

- Norme di attuazione

Art.2 Zonenbegrenzung

Der vorliegende Durchführungsplan umfasst die Fläche der Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung für die neu geplante Hotelanlage in Mellaun entsprechend der Ausweisung im Bauleitplan der Gemeinde Brixen. Die genaue Begrenzung der Zonenfläche ist im Rechtsplan festgelegt und grafisch dargelegt.

art. 2 Confini di zona

Il piano di attuazione in oggetto comprende la superficie della zona per impianti turistici alloggiativi per il nuovo complesso alberghiero a Meluno, come indicata nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bressanone. L'esatta delimitazione del confine di zona è fissata ed indicata graficamente nella tavola del piano normativo.

Art.3 Anwendungsbereich

Die gegenständlichen Durchführungsbestimmungen gelten für die lt.Art.2 definierte Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung für die neu geplante Hotelanlage in Mellaun. Alle baulichen Maßnahmen und Eingriffe innerhalb dieser Zone müssen den vorliegenden Durchführungsbestimmungen entsprechen. Sofern nicht ausdrücklich im Durchführungsplan geregelt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan, die einschlägige Landesgesetzgebung und die

art. 3 Campo di applicazione

Le norme di attuazione in oggetto valgono per la zona per impianti turistici alloggiativi per il nuovo complesso alberghiero a Meluno come definita dall' art. 2. Tutte le misure edilizie e gli interventi all'interno della zona devono rispettare le norme di attuazione in oggetto. Per tutto ciò che non è espressamente regolato dal piano di attuazione, valgono le norme di attuazione del piano urbanistico, la normativa provinciale vigente e le prescrizioni del codice civile.

Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Art.4 Umfang und Zweckbestimmung

Die Zone für die neu geplante Hotelanlage in Mellaun umfasst insgesamt eine Fläche von 39.379 m².

Die höchstzulässige Baumassendichte bezogen auf die gesamte Zone beträgt 1,0 m³/m². Daraus ergibt sich eine maximale zulässige Gesamtbaumasse von 39.379 m³.

art. 4 Estensione e destinazioni d' uso

La zona per il nuovo complesso alberghiero a Meluno comprende complessivamente una superficie di 39.379 m².

L'indice edilizio massimo relativa all'intera zona è di 1,0 m³/m². Tale indice permette di realizzare complessivamente una cubatura massima di 39.379 m³.

Art.5 Baurechtliche Bestimmungen

Im Rechtsplan sind folgende bauliche Vorgaben bindend festgelegt:

Als **überbaute Fläche** bezeichnet man die Fläche, die sich aus der Vertikalprojektion von Gebäudeteilen außer Boden auf die horizontale Ebene ergibt, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Erkern, Balkonen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m.

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

Die **höchstzulässige überbaute** Fläche beträgt 30% der Fläche der Zone.

Die **höchstzulässige Bodenversiegelung** beträgt 40% der Fläche der Zone.

Die **maximale Gebäudehöhe** ist definiert als mittlere Höhe aller Fassaden bezogen auf jeden im Rechtsplan abgegrenzten Gebäudeteil. Die jeweilige maximale mittlere Höhe ist im Rechtsplan angegeben.

Der **Mindestgrenzabstand** beträgt 5,0 m.

Der **Mindestgebäudeabstand** beträgt 10,0m.

art. 5 Normativa edilizia

Nel piano normativo sono fissate le seguenti definizioni vincolanti per l'edilizia:

La **superficie coperta** indica l'area risultante dalla proiezione verticale su un piano orizzontale delle parti fuori terra del fabbricato, con esclusione di sporti di gronda, erker, balconi e verande fino ad 1,50 m di aggetto.

Oltre tale limite le parti di edificio in eccedenza vengono computate relativamente alla superficie coperta.

La **superficie coperta massima** ammonta a 30% della superficie della zona.

L'impermeabilità massima del suolo ammonta a 40% della superficie della zona.

L'altezza massima degli edifici è definita come l'altezza ponderale della singole ripartizione edificale, come definita nel piano normativo. Le varie altezze ponderali sono definite nel piano normativo.

La **distanza minima dai confini** ammonta a 5,0 m.

La **distanza minima tra gli edifici** ammonta a

10,0 m.

Art.6 Unterirdische Bauten

Gebäudeteile unter Erde können innerhalb der überbaubaren Flächen für Gebäudeteile außer Erde und darüber hinaus im laut Rechtsplan gekennzeichneten Bereich für unterirdische Gebäudeteile errichtet werden, unter Beachtung der im Rechtsplan eingetragenen Geländequoten bzw. des natürlichen Geländeverlaufes.

art. 6 Strutture interrate

Le **parti sotto terra del fabbricato** possono essere edificate entro la superficie coperta delle parti fuori terra ed inoltre nell'area destinata appositamente nel piano normativo, sempre rispettando le quote del terreno indicate nel piano normativo, in particolar modo quelle che si riferiscono all'andamento naturale del terreno.

Art.7 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Grundsätzlich muss sich das Projekt an die im Rechtsplan vorgegebenen Geländequoten mit einer maximalen Abweichung von +- 0,5 m halten.

Alle Flachdächer müssen mit einer Dachbegrünung gestaltet werden.

Sollten Solar- oder Photovoltaikpaneele vorgesehen werden, so müssen diese bündig in die Dachfläche integriert werden.

Das bestehende Waldgebiet innerhalb der Zone muss erhalten werden. Im gekennzeichneten Bereich der Waldsauna und der Personalzimmer ist eine behutsame Einfügung der notwendigen Gebäude erlaubt. Hierfür können einzelne Bäume gefällt werden. Der Charakter des Waldes muss auch dort erhalten bleiben.

Bezüglich der Sammlung und Entsorgung des Niederschlagswassers sind die Vorschriften der Gemeindebauordnung von Brixen einzuhalten.

art. 7 Prescrizioni generali

In linea di massima il progetto deve attenersi alle quote altimetriche indicate nel piano normativo, con una tolleranza massima di +-0,5 m.

Tutti i tetti piani devono essere allestiti con verde pensile.

In caso di sistemazione dei panelli solari o fotovoltaici, questi devono essere integrati nelle falde di tetti spioventi.

L'area boschiva all'interno della zona deve essere protetta. Nella parte indicata per la sauna e le camere del personale nel bosco possono essere sistemati i necessari edifici con la massima riserva del bosco. Per questo intervento possono essere abbattuti singoli alberi. Il carattere del bosco deve essere rispettato anche in quell'area.

Circa la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere rispettate le norme del regolamento edilizio comunale di Bressanone.

Art.8 Primäre Erschließung und Autoabstellflächen

art. 8 Infrastrutture primarie e superfici destinate a parcheggi

Die primären Erschließungsanlagen werden auf Grund eines Ausführungsprojektes gemäß den Vorgaben im Infrastrukturenplan erstellt.

Per la costruzione degli impianti relativi alle infrastrutture primarie verrà fatto un progetto esecutivo specifico realizzato sulla base del piano delle infrastrutture.

Die notwendigen Parkplätze müssen innerhalb der Zonengrenze nachgewiesen werden

I parcheggi necessari devono essere dimostrati entro i confini della zona