

Durchführungsplan/piano di attuazione

Inhalt/contenuto

TECHNISCHER BERICHT/RELAZIONE TECNICA
DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN/NORME DI ATTUAZIONE
KOSTENSCHÄTZUNG/STIMA DEI COSTI

Bauvorhaben/progetto

Durchführungsplan für die Wohnbauzone C – Erweiterungszone mit ROV Zone „Landwirt III“, K.G. Elvas
Piano di attuazione per la Zona residenziale C – Zona di espansione, Zona con convenzione urbanistica “Landwirt III”, C.C. Elvas

Bauherr/committente

Bischöfliches Institut Vinzentinum – 31,11 %
Brennerstraße 37, 39042 Brixen

Priesterseminar Brixen – 51,29 %
Seminarplatz 4, 39042 Brixen

Klarissenkloster St. Elisabeth – 17,60 %
Runggadgasse 25, 39042 Brixen

Projektnummer/numero di progetto

2105

M:\PROJEKTE\Landwirt III 2105\02 Schriftverkehr\Berichte\00a DFP Landwirt III.doc

Projektant/progettista

KUP-ARCH
Architekten architetti

Arch. Karl Kerschbaumer
Arch. Harald Pichler
Arch. Matylida Gosciniak
Arch. Gabriel Kerschbaumer
Arch. Anton Treyer

A Technischer Bericht

1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Der Durchführungsplan der Zone „Landwirt 3“ ist das Ergebnis eines geladenen Planungswettbewerbs mit sechs Teilnehmern. Laut Artikel 57, Nr. 9 des Landesgesetzes „Raum und Landschaft“ und laut Artikel 18 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 2015, Nr. 16 muss für die Erstellung eines neuen Durchführungsplans für Mischgebiete mit einer Fläche von mehr als 5.000 m² ein Planungswettbewerb gemacht werden.

2. Beschreibung der neuen Zone

Die Zone „Landwirt III“ liegt in der Talsohle direkt am Neustifterweg am orographisch linken Eisackufer und bildet den nördöstlichen Stadtrand von Brixen.

Das rechteckige Grundstück grenzt im Osten an eine Wohnbauzone B3 – Auffüllzone und eine Wohnbauzone C2 – Erweiterungszone (Landwirt 4), im Norden an Landwirtschaftsgebiet und im Süden an eine Wohnbauzone C4 – Erweiterungszone und einen vorgesehenen Kinderspielplatz. Entlang der westlichen Seite der Zone führt der Neustifterweg, welcher ein vielbesuchter Geh- und Fahrradweg ist.

Die Zone „Landwirt III“ wurde im Bauleitplan der Gemeinde Brixen mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 52 vom 29.07.2021 als Erweiterungszone C4 mit Raumordnungsvertrag ausgewiesen.

Die Zone ist erreichbar von der SS12 aus beim Kreisverkehr über die Auenhausbrücke Richtung Osten abzweigend, der Weinbergstraße folgend bis zur linksseitigen Abzweigung auf den Wein-

A Relazione Tecnica

1. Requisiti legali

Il piano di attuazione per la Zona residenziale „Landwirt 3“ è il risultato di un concorso di progettazione su invito con sei partecipanti. L'incarico per la redazione di un nuovo piano di attuazione per zone miste con una superficie superiore a 5.000 m² viene assegnato mediante concorso di progettazione ai sensi dell'articolo 57, n. 9 della legge provinciale “Territorio e Paesaggio” e dell'articolo 18 della legge provinciale 17 dicembre 2015, n. 16

2. Descrizione della zona

La zona “Landwirt III” si trova in fondo valle direttamente al “Neustifterweg” sulla riva orografica sinistra del fiume Isarco e costituisce il margine nord di Costa d'Elvas.

La zona rettangolare è delimitata a est da una Zona residenziale B3 – Zona di completamento e una Zona residenziale C2 – Zona di espansione (Landwirt 4), a nord da una Zona di verde agricolo e a sud da una Zona residenziale C4 – Zona di espansione e da un parco giochi previsto. Lungo il lato occidentale della zona corre il Neustifterweg, che è un percorso pedonale e ciclabile molto frequentato.

Con delibera del Consiglio Comunale nr. 52 del 29.07.2021 la Zona “Landwirt III” è stata inserita nel Piano Urbanistico Comunale come zona d'espansione C4 con convenzione urbanistica.

La zona può essere raggiunta dalla SS12 alla rotonda, attraversando il ponte Auenhaus in direzione est, seguendo la Weinbergstraße fino al bivio a sinistra sul Weinbergweg; seguirla fino

bergweg; diesen bis zur Kreuzung mit dem Neustifterweg folgen, von wo das Areal direkt erschlossen wird.

Die Erschließung der Wohnsiedlung erfolgt intern über die neu geplante Zufahrtsstraße, welche vom Neustifterweg abzweigt. Parallel dazu führt ein Fußgängerweg direkt auf den Vorplatz der Zone und durch diese hindurch, bis sie im Norden auf den Verbindungsweg mündet, der den Fußweg nach Neustift mit dem Paul-Troger-Weg verbindet.

3. Technische Daten

Die Erweiterungszone C4 „Landwirt III“ auf den Grundparzellen 43/1, 43/2 und 44 ist folgendermaßen gewidmet:

Erweiterungszone C4 „Landwirt III“	
Zonenfläche	5.776 m ²
Bauindex	2,10 m ³ /m ²
Mögliche Kubatur	12.130 m ³

4. Garagen und Autoabstellplätze

Diese müssen gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des D.L.H. Nr. 17/2020 vom 07.05.2020 Art. 7 und folgende errichtet werden.

5. Infrastrukturen

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von den Stadtwerken übernommen und erfolgt mittels Anschlusses an das bestehende Trinkwassernetz an Süd- und Westseite der Zone.

Südlich und nördlich der Zone bestehen Hydranten für die Löschwasserversorgung.

Die Anschlüsse zu den Infrastrukturen befinden

all'incrocio con il Neustifterweg, da dove la zona è direttamente accessibile.

L'accesso della zona avviene internamente tramite la neo-progettata strada d'accesso, la quale si snoda dall'esistente strada comunale Neustifterweg. Parallelamente, un sentiero pedonale conduce direttamente al piazzale della zona e lo attraversa fino ad incontrare il sentiero di collegamento a nord, che collega il sentiero per Neustift con la Via Paul Troger.

3. Dati tecnici

La destinazione d'uso sulla zona d'espansione C4 “Landwirt III” sulle particelle fondiarie 43/1, 43/2 e 44 è come segue:

Zona d'espansione C4 “Landwirt III”	
Superficie di zona	5.776 m ²
Indice di costruzione	2,10 m ³ /m ²
Cubatura ammissibile	12.130 m ³

4. Garage e posti macchine

Devono essere erette secondo la normativa vigente, in particolare secondo il decreto del Presidente della Provincia n. 17/2020 del 07.05.2020, art. 7 e successive.

5. Infrastrutture

Acqua potabile e rete antincendio

La fornitura di acqua potabile viene effettuata dall'azienda municipalizzata Bressanone ed avviene tramite allacciamento all'esistente rete idrica di acqua potabile al sud e ovest della zona.

A nord e a sud della zona si trovano degli idranti antincendio.

sich bereits innerhalb des Baugrundstückes und werden im Rahmen des Bauprojektes realisiert.

Schmutz- und Weißwasser

Die Zone wird an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde angeschlossen, und zwar an die bestehenden Schächte an der Westseite.

Die Entwässerung der Dachflächen muss gemäß Bestimmungen der Bauordnung ausgeführt werden.

Die Anschlüsse zu den Infrastrukturen befinden sich bereits innerhalb des Baugrundstückes und werden im Rahmen des Bauprojektes realisiert.

Stromversorgung-Beleuchtung

Die Stromversorgung der Zone erfolgt über die bestehenden Verteilerkästen in der Zone.

Die Zählerstelle des Bauloses muss gemäß den geltenden Bestimmungen jederzeit zugänglich sein und in der Nähe zur Grundstücksgrenze liegen.

In der Verkehrsfläche der Zone wird eine öffentliche Beleuchtung vorgesehen.

Die Anschlüsse zu den Infrastrukturen befinden sich bereits innerhalb des Baugrundstückes und werden im Rahmen des Bauprojektes realisiert.

Telefonanschluss

An der Südseite bestehen direkt bei der Einfahrt bereits Versorgungsschächte für den Telefonanschluss.

Von diesen aus soll die Zone an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Beregnung

Die einzelnen Baulose werden aufgrund der

Gli allacciamenti per le infrastrutture si trovano già sul lotto e vengono realizzate in ambito del progetto.

Canalizzazione acque nere e bianche

La zona sarà collegata all'esistente canalizzazione del comune, precisamente ai pozzetti esistenti all'ovest della zona.

Il drenaggio delle superfici dei tetti deve essere eseguito secondo la normativa del regolamento edilizio.

Gli allacciamenti per le infrastrutture si trovano già sul lotto e vengono realizzate in ambito del progetto.

Energia elettrica ed illuminazione

La fornitura di energia elettrica della zona avviene tramite i punti di distribuzione in zona.

I quadri per i contatori del lotto, in base alle normative vigenti, dev'essere accessibili in ogni momento e trovarsi in vicinanza dei confini dei lotti.

All'interno della zona sarà prevista illuminazione pubblica.

Gli allacciamenti per le infrastrutture si trovano già sul lotto e vengono realizzate in ambito del progetto.

Allacciamento telefonico

Al lato sud esistono già direttamente all'entrata pozzetti di distribuzione per il servizio telefonico.

A questi, sarà collegata l'intera zona alla rete telefonica esistente.

Irrigazione

I singoli lotti saranno collegati anche in base

Zugehörigkeit zum Bodenverbesserungskonsortium auch an dessen bestehendes Netz angeschlossen.

Fernwärme

Die gesamte Zone soll an das bestehende Fernwärmenetz der Gemeinde Brixen angeschlossen werden, wobei der Anschluss auch hier von der Westseite der Zone erfolgt und zu den einzelnen Baulosen geführt wird.

Die Anschlüsse zu den Infrastrukturen befinden sich bereits innerhalb des Baugrundstückes und werden im Rahmen des Bauprojektes realisiert.

Umweltdienste

Die Umweltdienste werden von den Stadtwerken ausgeführt. Eine entsprechende Müll- und Wertstoffsammelstelle wird direkt bei der Einfahrt eingerichtet.

Kinderspielplatz

Innerhalb der Zone „Landwirt III“ ist keine eigene Fläche für die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen, da von der Gemeinde Brixen angrenzend an der Zone ein solcher geplant und bereits teilweise umgesetzt ist.

6. Planbestandteile

Der vorliegende Durchführungsplan für die Erweiterungszone C4 mit ROV „Landwirt III“ beinhaltet gemäß Art. 1 der Durchführungsbestimmungen folgende Pläne:

Schriftliche Unterlagen

- Technischer Bericht

all'appartenenza al consorzio di miglioramento fondiario alla loro rete d'irrigazione esistente.

Teleriscaldamento

L'intera zona, in base al piano di fornitura di energia, dev'essere allacciata all'esistente rete di teleriscaldamento Comune di Bressanone, con la realizzazione di una nuova condotta di teleriscaldamento a partire dall'ovest della zona fino ai singoli lotti.

Gli allacciamenti per le infrastrutture si trovano già sul lotto e vengono realizzate in ambito del progetto.

Smaltimento rifiuti

I servizi ecologici sono eseguiti dall'Azienda per i servizi municipalizzati. Un apposito punto per la raccolta dei rifiuti e rifiuti riciclabili verrà previsto direttamente all'entrata.

Area parco giochi

All'interno della zona "Landwirt III" non è prevista alcuna superficie per la realizzazione di un parco giochi, in quanto dal Comune di Bressanone è già stato progettato e in parte realizzato una tale struttura confinante alla zona residenziale.

6. Elaborati di progetto

Il presente piano d'attuazione per la zona d'espansione residenziale C4 - "Landwirt III" è composto dai seguenti elaborati:

Documentazione scritta:

- Relazione tecnica

- Durchführungsbestimmungen
- Kostenschätzung
- Anlage: Sonnenstandsdiagramm, Perspektiven, Modellfotos

Grafische Unterlagen

- 01 Bestandsvermessung, Mappenauszug
- 02 Mappenvergrößerung, Auszug Bauleitplan
- 03 Geländeschnitte Bestand 1: 250
- 04 Rechtsplan unterirdisch 1:250
- 05 Rechtsplan oberirdisch 1:250
- 06 Gestaltungsplan unterirdisch 1:250
- 07 Gestaltungsplan oberirdisch 1:250
- 08 Grünflächenplan 1:250
- 09 Schnitte 1:250
- 10 Infrastrukturplan Bestand 1:250
- 11 Infrastrukturplan 1:250

- Norme d'attuazione
- Stima dei costi
- Allegato: diagramma solare, prospettive, foto del plastico

Documentazione grafica

- 01 Relievo Stato di fatto, Estratto di mappa
- 02 Ingrandimento di mappa, Estratto piano urb.
- 03 Sezioni del terreno esistente 1: 250
- 04 Piano normativo sotteraneo 1:250
- 05 Piano normativo fuori terra 1:250
- 06 Piano di edificazione sotteraneo 1:250
- 07 Piano di edificazione fuori terra 1:250
- 08 Piano del verde 1:250
- 09 Sezioni 1:250
- 10 Piano infrastrutture esistente 1:250
- 11 Piano infrastrutture 1:250

B Durchführungsbestimmungen

Art. 1

Vinkulierende Planunterlagen

Der Rechtsplan unterirdisch (Plan 04), der Rechtsplan oberirdisch (Plan 05), der Grünflächenplan (Plan 08 mit Materialien und Details) und die Projektschnitte und Typenschnitte (Plan 09) haben vinkulierenden Charakter, die Angaben der Gestaltungspläne (Plan 06+07) und des Infrastrukturplanes (Plan 11) haben hingegen nur indikativen Charakter und stellen lediglich einen Vorschlag der Gebäudeplanung und der Außengestaltung dar. Für alle planvolumetrischen Angaben ist der Rechtsplan verbindlich.

Art. 2

Allgemeine Begriffsbestimmungen

Für die Auslegung der Begriffe wie überbaute Fläche, höchstzulässige überbaute Fläche, Baumassendichte, Urbanistische Kubatur, Grenzabstand, Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Versiegelung des Bodens, ist, falls in diesen Bestimmungen nicht ausdrücklich anders vorgesehen, Bezug auf die aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Brixen zu nehmen.

Art. 3

Rechtsplan

Die Angaben des unterirdischen und oberirdischen Rechtsplanes haben bindenden Charakter.

Es gelten folgende Bauvorschriften für die Zone:

1. höchstzulässige Baumassendichte: $2,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
2. höchstzul. urbanistische Kubatur: 12.130 m^3

B Norme di attuazione

Art. 1

Piani vincolanti

Il piano normativo sotterraneo (disegno 04), il piano normativo fuori terra (disegno 05), il piano del verde (disegno 08 con materiali e dettagli) e le sezioni del progetto e le sezioni tipo (disegno 9) hanno carattere vincolante, mentre le indicazioni dei piani di edificazione (disegno 06+07) e del piano delle infrastrutture (disegno 11) hanno carattere indicativo e rappresentano esclusivamente una possibilità di progettazione degli edifici e della sistemazione degli spazi esterni. Il piano normativo è vincolante per tutte le indicazioni planivolumetriche.

Art. 2

Disposizioni generali

Per la definizione delle disposizioni generali come superficie coperta, superficie coperta massima, densità edilizia, cubatura urbanistica, distanza dai confine, distanza tra le costruzioni, altezza degli edifici, impermeabilità del suolo, deve desumersi, salvo quanto diversamente previsto dalle seguenti norme, dalle norme d'attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Bressanone.

Art. 3

Piano normativo

La dicitura del piano normativo ha carattere vincolante.

Valgono i seguenti indici per la zona:

1. densità edilizia massima: $2,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
2. cubatura urbanistica massima: 12.130 m^3

3. höchstzulässige Baumasse für tertiäre Nutzung: 500 m³

Bezogen auf die bebaubaren Baulose gelten folgende Parameter:

4. höchstzulässige überbaute Fläche: 60 %
5. höchstzulässige Gebäudehöhe: 12,0 m
6. Mindestgrenzabstand: laut Durchführungsplan
7. Mindestgebäudeabstand innerhalb der Zone: laut Durchführungsplan
8. Mindestgebäudeabstand zu Gebäuden außerhalb der Zone: 10 m
9. höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 80 %

Art. 4

Baurechtsgrenze und Abstände

Die Baurechtsgrenze umschreibt die maximale Baurechtsfläche, innerhalb welcher bauliche Anlagen errichtet werden können. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist ohne weiteres möglich, außer es handelt sich um eine bindende Baufluchtlinie.

Art. 5

Gestaltungsplan

Die Angaben des Gestaltungsplanes haben indikativen Charakter und sind als mögliches Beispiel einer Gebäudeplanung im Rahmen des Durchführungsplanes zu betrachten.

Art. 6

Abgrenzung der Baulose

Die Abgrenzungslinie zwischen den Baulosen kann nicht geändert werden, um eine andere Unterteilung der Baulose zu ermöglichen.

3. volumetria destinata per uso terziario: 500 m³

I seguenti indici si applicano ai lotti edificabili:

4. rapporto massimo di copertura: 60 %
5. altezza massima degli edifici: 12,0 m
6. distanza minima dal confine: secondo piano di attuazione
7. distanza minima tra gli edifici all'interno della zona: secondo piano di attuazione
8. distanza minima tra gli edifici al di fuori della zona: 10 m
9. rapporto massimo di superficie impermeabili: 80 %

Art. 4

Limiti di edificabilità e distanze

I limiti di edificabilità definiscono la superficie di massima edificabilità, entro la quale si possono realizzare gli insediamenti. È consentito qualsiasi arretramento dal limite d'edificazione a meno che non si tratta di una quota di allineamento vincolante.

Art. 5

Piano di edificazione

I dati nel piano di edificazione hanno carattere non vincolante e sono da considerarsi come esempio possibile per la progettazione d'edifici nell'ambito del piano d'attuazione.

Art. 6

Delimitazione dei lotti

La linea di delimitazione dei lotti non può essere spostata in modo tale da permettere aggiustamenti nella suddivisione dei lotti stessi.

Art. 7

Loggien und Balkone

Der Bau von externen Balkonen ist bis auf die unten beschriebene Ausnahmesituation nicht erlaubt. Die Außennutzflächen in jedem Geschoss müssen in Form von innerhalb der Fassade liegenden Loggien ausgebildet werden.

Eine Ausnahme bilden Loggien, die an drei Seiten geschlossen sind und sich in Wohnungen befinden, die nur in eine Richtung orientiert sind. Hier können Loggien um Balkone erweitert werden; die Balkone dürfen nur die Fassadenbreite der Loggia einnehmen und dürfen bis zu einer maximalen Auskrägung von 1,50 m auch über die Maximalbaugrenze hinaus errichtet werden.

Art. 8

Eingangs- bzw. Nullkoten

Die in den Rechtsplänen (Plan 4+5) und in den Schnitten (Plan 9) angegebene Eingangskote bezieht sich jeweils auf das Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes und ist bindend. Ebenfalls bindend ist die Nullkote, die Bezug auf die Bestandsvermessung (Plan 01) nimmt.

Die Eingangsgeschosse von Baulos IV und V befinden sich auf Ebene der Nullkote; von Süden nach Norden hin muss eine Staffelung der Höhenkoten um jeweils 0,50 m vorgesehen werden. Diese Koten sind bindend einzuhalten.

Art. 9

Dachformen

Zur Vereinheitlichung des architektonischen Gesamtbildes innerhalb der Zone ist als Dachform das begrünte Flachdach zu wählen.

Art. 7

Logge e balconi

La costruzione di balconi non è consentita se non nella situazione eccezionale di seguito descritto. Le aree esterne su ogni piano devono essere previste in forma di logge all'interno della facciata.

Fanno eccezione le logge chiuse su tre lati in appartamenti orientati solo in una direzione. Qui le logge possono essere ampliate da balconi; questi balconi possono occupare solo la larghezza della loggia ed possono essere eretti fino ad uno sbalzo massimo di 1,50 m oltre il limite di costruzione.

Art. 8

Quota ingresso risp. quota zero

La quota d'ingresso indicata nei piani normativi (disegno 4+5) e nelle sezioni (disegno 9) si riferisce al piano terra dell'edificio ed è vincolante. È vincolante anche la quota zero, che si riferisce al rilievo stato di fatto (disegno 01).

I piani d'ingresso dei lotti IV e V sono al livello della quota zero; da sud a nord le quote d'ingresso si aumentano a passi di 0,50 m. Queste quote d'ingresso sono da considerare vincolanti.

Art. 9

Forme del tetto

Per uniformare la tipologia architettonica delle costruzioni all'interno della zona, come forma dei tetti, si deve scegliere il tetto piano rinverdi-

Die Dachkonstruktion muss die Installation einer PV-Anlage bzw. einer Solaranlage ermöglichen, welche in den Dachaufbau integriert sein müssen.

Art. 10

Gebäudehöhen und Höhenabmessungen

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Rechtsplan für alle Baulose mit Angabe der Geschosszahlen und Höhenangaben festgelegt. Die mittlere Gebäudehöhe von 12,0 m darf nicht überschritten werden, berechnet gemäß den Bestimmungen des Dekretes des Landeshauptmannes Nr. 24 vom 26.06.2020 und folgenden. Technische Anlagen wie Attiken, Kamine, Lüftungs- und Aufzugsanlagen können diese Höhe überschreiten und sind in den Typenschnitten (Plan 09) näher definiert.

Die Erdgeschossquoten der einzelnen Baulose müssen in den Projekten als Bezugs- und Nullquote angegeben werden.

Art. 11

Parkplätze und Garagen

Die Gesamtanzahl der Parkplätze inklusive der Besucherparkplätze muss dem D.L.H. Nr. 17 vom 07.05.2020 und der Gemeindebauordnung entsprechen.

Die Garagenparkplätze müssen unterirdisch auf einer Ebene untergebracht werden. Für die unterirdische Garage gibt es eine einzige Zufahrt. Da das oberirdische Gelände von Süden nach Norden ansteigt, wird auch die Garage im Gefälle ausgeführt werden müssen.

Überirdisch müssen entlang der Zufahrt und nach der Müllsammelstelle mindestens 8 öffent-

to. La costruzione del tetto deve permettere l'installazione di un impianto fotovoltaico o di un sistema solare, che deve essere integrato nella struttura del tetto.

Art. 10

Altezze degli edifici e quote altimetriche

L'altezza massima degli edifici è indicata per ogni singolo lotto nel piano normativo con il numero dei piani e l'altezza massima. L'altezza media dell'edificio di 12,0 m non può essere superata ed è da calcolare secondo le prescrizioni del decreto del Presidente della Provincia n. 24 del 25.06.2020 e seguenti. Costruzioni tecnici sul tetto come cordoli di coronamento, camini, sistemi di ventilazione e testate di ascensori possono superare l'altezza massima e sono definite in dettaglio nelle sezioni tipo (disegno 09).

Le quote del piano terra devono essere definite, nell'ambito dei progetti, per ogni singolo lotto come quota di riferimento e come quota zero.

Art. 11

Parceggi e garage

Il numero totale dei posti macchina incluso il numero dei posti macchina per visitatori deve essere conforme al D.P.P. n. 17 del 07.05.2020 e al regolamento edilizio comunale.

I posti macchina nel garage devono essere sistemati su un solo livello. Il garage sotterraneo dovrà avere un accesso unico. Poiché il terreno fuori terra sale da sud a nord, anche il garage dovrà essere realizzato in pendenza.

È previsto un minimo di 8 posti auto sul parcheggio pubblico all'aperto lungo la strada d'accesso dopo il punto di raccolta dei rifiuti;

liche Autostellplätze und davon mindestens 1 Stellplatz behindertengerecht vorgesehen werden. Stellplätze im Bereich VF1 sind als versickerungsfähige Flächen vorzusehen.

Die Entlüftung der Garage muss wie im Rechtsplan und den Schnitten dargestellt auf die Gemeinschaftsflächen der Zone (Ausnahme Baulos V) und entlang des Neustifterwegs erfolgen.

Im Falle von Unterkellerung muss mindestens 60 cm Mutterboden aufgebracht werden.

Art. 12

Außenraumgestaltung

All jene Flächen, die nicht überbaut oder für Verkehrsflächen und Parkplätze genutzt werden, müssen begrünt und bepflanzt werden.

Der Grünflächenplan (Plan 08) mit den Schnitten, Details, Koten, Bepflanzung muss als bindend angesehen werden. Die Entwicklung der Pflanzen ist vorausschauend zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung der Räder wird eine überdachte Fläche entlang der östlichen Grenzmauer vorgesehen (Details siehe Plan 09).

Geländehöhen und Geländeformung

Grundsätzlich ist das natürliche Gelände in seiner Charakteristik zu erhalten. Die für die Umsetzung des Durchführungsplanes notwendigen Geländeänderungen durch Böschungen, Stützmauern und Aufschüttungen im Bereich der mittelhohen Bäume sind auch außerhalb der Baurechtsfläche bis an die Zonengrenze zulässig. Im Bereich des 1,50 m Abstandes zur Eigentumsgrenze sind die Veränderungen nur mit Einverständnis des Anrainers möglich.

almeno uno di questi posti deve essere accessibile ai disabili. Le superfici dei parcheggi esterni sulla zona VF1 devono essere permeabili.

L'areazione del garage deve avvenire come indicato in planimetria e sezioni sulle aree comuni della zona (ad eccezione del lotto V) e lungo la Neustifterweg.

Nel caso di un seminterrato, devono essere applicati almeno 60 cm di terra vegetale.

Art. 12

Sistemazioni esterni

Tutte le aree che non vengono edificate o usate per aree pedonali o di parcheggio devono essere rinverdate e piantate con alberi.

Il piano del verde (disegno 08) con le sezioni, dettaglio, quote, piantagione deve essere considerato vincolante. Lo sviluppo negli anni delle piante è da rispettare in previsione allo sviluppo delle stesse.

Sarà previsto una tettoia per biciclette lungo il muro di sostegno nuovo al lato destro della zona (ulteriori dettagli disegno 09).

Quote e formazione dei terreni

Di principio il terreno naturale è da mantenere nella sua caratteristica. Per la realizzazione degli interventi previsto nel piano d'attuazione sono consentiti modifiche all'andamento del terreno con scarpate, muri di sostegno e riempimenti nella zona degli alberi di altezza media anche all'esterno del limite massimo di edificazione fino al confine di zona. Entro la distanza dei 1,50 m fino al confine di proprietà le modifiche sono consentite solo con l'intesa del confinante.

Gartenhäuser

Einzelne bewegliche Bauteile in Holz oder anderen Materialien für die Unterbringung von Werkzeugen und kleinen Geräten für die Gartenpflege (Rasenmäher, Gießkanne, ...) mit überdachter Fläche bis zu 5 m² und einfacher Verankerung im Boden ohne Fundamente oder Mauerwerk sind auch außerhalb der Baurechtsfläche erlaubt.

Überdachungen im Eingangsbereich

Kleine Überdachungen im Eingangsbereich der einzelnen Baukörper (Regenschutz, Postkästen, Klingel- und Sprechanlage) sind bis zu einer Auskragung von 1,50 m auch über die Maximalbaugrenze erlaubt.

Art. 13

Gemeinschaftliche Flächen

Es handelt sich hierbei um die „Spielstraße“, die auch zur Erschließung der Baulose notwendig ist und die Grüninsel. Die Bepflanzung der Gemeinschaftsflächen wird im Grünflächenplan (Plan 8) vorgeschrieben.

Art. 14

Fahrräder

Da sich die neue Zone in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum befindet und in Anbetracht an die grüne Mobilität wird den Fahrrädern ein großer Stellenwert gegeben. Für die Aufstellung der Räder wird eine überdachte Fläche (mit extensiver Begrünung der Dächer) entlang der östlichen Grenzmauer vorgesehen (Details siehe Plan 09).

Casetta in giardino

Singoli componenti mobili in legno o altro materiale per lo stoccaggio di attrezzi e piccoli dispositivi per la manutenzione del giardino (tosaerba, annaffiatoio, ...) con una superficie coperta fino a 5 m² e un semplice ancoraggio nel terreno senza fondamenta o muratura sono ammessi anche al di fuori dell'area edificabile.

Pensiline nella zona d'ingresso

Piccole coperture nell'area d'ingresso dei singoli edifici (protezione dalla pioggia, cassette postali, campanelli e citofoni) sono consentite fino ad uno sbalzo massimo di 1,50 m oltre il limite massimo dell'edificio.

Art. 13

Aree comuni

Questa è la "strada dei giochi", necessaria anche per sviluppare i lotti edificabili, e l'isola verde. La piantumazione delle aree comuni è prescritta nel piano delle aree verdi (Disegno 8).

Art. 14

Biciclette

Dato che la nuova zona si trova nelle immediate vicinanze del centro della città e in vista della mobilità verde, alle biciclette viene data un'alta priorità. Pertanto, sarà previsto una tettoia (tetti verdi estensivi) per biciclette lungo il muro di sostegno nuovo al lato destro della zona (ulteriori dettagli disegno 09).

Art. 15

Bauliche Gestaltung und Baumaterialien

Um eine homogene Bebauung zu gewährleisten, sind Materialien für nach außen sichtbare Bauelemente vorgeschrieben. Es muss bereits bei der Projektvorlage zum Einreichprojekt im technischen Bericht der Materialeinsatz der nach außen sichtbaren Bauteilen aufgelistet werden.

Variante 1: Putzfassade

- Spritzputz oder Kellenwurfputz außen mit Grobkörnung > 7 mm
- Wand- und Deckenflächen der Loggien und Balkone: Schalung aus Massivholz, unbehandelt oder mit vorbewitterter Optik
- es sind keine Kunststoff- oder Betonfaserplatten oder anderes zugelassen

oder

Variante 2: Fassadenmaterial Holz

- vertikale Holzschalung vorbehandelt, damit das Holz gleichmäßig altert: Vorvergrauung oder Thermoholz

Fenster (Außenmaterial)

- Massivholz oder Aluminium

Geländer der Loggien und Balkone

- Geländer verzinkt und pulverbeschichtet aus Flacheisen, Steher alle 10 cm (Detail D12, Grünflächenplan)

Farbtöne

Es muss ein Farbkonzept für die Fassaden festgelegt werden. Die Färbung der Gebäude sollte aus hellen bis mittleren Farbtönen bestehen.

Art. 15

Rifiniture e materiali

Per garantire una nuova edificazione omogeneo vengono prescritti i materiali per elementi configurativi e visibili. Deve essere presentato alla commissione edilizia nella relazione tecnica l'uso di materiali degli elementi esterni e visibili.

Variante 1: Intonaco esterno

- Intonaco esterno a cazzuola o a fratazzo con granulometria grezza > 7 mm
- Pareti e soffitti di logge e balconi: facciata in legno massiccio, non trattato o con ottica prepatinata
- Non sono ammessi pannelli in plastica o resina ne pannelli in fibramento o altro

o

Variante 2: Facciata in legno

- Facciata in legno massiccio verticale pretrattata in modo che il legno invecchi in modo uniforme: pre-ingrignimento o legno termotrattato

Finestre (materiale esterno)

- Legno massiccio o alluminio

Parapetti delle loggie e dei balconi

- parapetto in metallo zincato e verniciato a polvere con piatti d'acciaio, montanti ogni 10 cm (dettaglio D12, Piano del verde)

Tonalità

Deve essere presentato un concetto di colori per le facciate. La colorazione degli edifici dovrebbe consistere in tonalità da chiare a medie.

Art. 16

Infrastrukturen

Die gesamte Zone wird im Rahmen des beiliegenden Infrastrukturprojektes an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Brixen ist Vorgabe.

Art. 17

Sammlung Niederschlagswasser

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers sind die Gemeindevorschriften zu beachten.

Art. 18

Maßnahmen zur Energieeinsparung

Alle Neubauten müssen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen mindestens als Klimahaus A ausgeführt werden. Alle gesetzlichen Möglichkeiten zur Inanspruchnahme des Energiebonus können in der Zone angewandt werden.

Art. 19

Photovoltaikanlagen

Das Anbringen von Photovoltaikanlagen ist auf dem Dach zulässig. Dabei muss ein System gewählt werden, bei dem eine Kombination mit der extensiven Begrünung möglich ist (mit Retentionsfähigkeit).

Gründächer sorgen für eine niedrigere Umgebungstemperatur und steigern daher auch den Leistungsgrad der Photovoltaik/Solarmodule. Der Begrünungsaufbau dient als Auflast für die Module, welche dachdurchdringungsfrei eingebaut werden (Details siehe Plan 08 Grünflächenplan, D15).

Art. 16

Infrastrutture

L'intera zona come da allegato progetto di infrastrutture viene collegata a tutte le esistenti infrastrutture. Il collegamento alla rete di teleriscaldamento della città di Bressanone è un requisito.

Art. 17

Raccolta acqua piovana

Per lo scarico delle acque piovane sono da rispettare le prescrizioni del Comune.

Art. 18

Principi energetici

Tutte le nuove costruzioni, in base alle norme di legge, devono essere realizzate secondo lo standard casa clima A o migliore. Nella zona possono essere applicate tutte le possibilità per l'utilizzo del bonus energetico.

Art. 19

Impianti fotovoltaici

L'installazione di impianti fotovoltaici è consentita sul tetto. Si deve scegliere un sistema in cui sia possibile una combinazione con l'inverdimento estensivo (capacità di ritenzione idrica).

I tetti verdi garantiscono una temperatura ambiente più bassa e quindi aumentano anche il rendimento dei moduli fotovoltaici/solari. La struttura del tetto verde serve come carico sovrapposto per i moduli, che sono installati senza penetrare il tetto (ulteriori dettagli disegno 08 Piano del verde, D15).

Art. 20

Zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginn

Sofern gegenständlicher Durchführungsplan den Qualitätskriterien, gemäß Anhang E – Punkt E1) des LG 9/18, entspricht oder angepasst wird, ist auch für jene Maßnahmen gemäß Anhang D – LP 9/18, sofern nachgewiesen wird, dass diese nicht in Widerspruch mit oben genannten Kriterien sind, eine ZeMeT (zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginnes) vorgeschrieben.

Art. 21

Sonstige Bestimmungen

Für all jene Bereiche, die durch diese Durchführungsbestimmungen nicht ausdrücklich geregelt sind, gelten folgende Bestimmungen im Rahmen ihrer Hierarchie:

- staatliche Bestimmungen im Bauwesen, sofern sie in der Autonomen Provinz Bozen anwendbar sind;
- die Landesgesetzgebung im Bauwesen in geltender Fassung;
- die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Brixen;
- die Gemeindebauordnung der Gemeinde Brixen.

Brixen / Bressanone, 06.10.2021

Art. 20

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia

Qualora il presente piano di attuazione corrisponda o sia adeguato ai criteri qualitativi di cui l'allegato E – punto E1) della LP 9/18, anche gli interventi di cui all'allegato D – LG 9/18, qualora venga dimostrato che essi non sono in contrasto con i criteri sopracitati, sono soggetti a SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività).

Art. 21

Altre norme

Per tutti i casi, i quali non sono espressamente regolati da queste norme di attuazione, valgono le seguenti norme nel quadro della loro gerarchia:

- norme statali dell'edilizia, a condizione che siano applicabili nella Provincia Autonoma di Bolzano
- la legislazione provinciale nell'edilizia in vigore
- le norme di attuazione del piano urbanistico del Comune di Bressanone
- Regolamento edilizio comunale del Comune di Bressanone

Der Projektant / il progettista

C Kostenvoranschlag

Flächen

Straßenfläche	390 m ²
Gehsteigfläche	70 m ²
Rasengitter / Rasenplatten	220 m ²
Grünflächen	20 m ²

a Abbrucharbeiten

1 Abbrucharbeiten	<i>Pausch.</i>	1,0	1.000,00 €	1.000 €
-------------------	----------------	-----	------------	---------

b Straßenbau / Verkehrsflächen / Grünflächen

1 Aushubarbeiten inkl. Deponie	<i>m³</i>	408,0	6,50 €	2.652 €
2 Tragschicht neue Straßenbereiche (angenommen 50cm)	<i>m³</i>	340,0	26,00 €	8.840 €
3 Randsteine in Granit 12/30	<i>lfm</i>	120,0	60,00 €	7.200 €
4 Baustelleneinrichtung Asphalt	<i>Stk.</i>	1,0	500,00 €	500 €
5 Asfaltierung AC 16 Binder (9cm)	<i>m²</i>	460,0	17,00 €	7.820 €
6 Asfaltierung AC12 Verschleißschicht (3cm) inkl. Emulsion	<i>m²</i>	390,0	9,00 €	3.510 €
7 Parkplätze mit Rasengitter- bzw. -plattensteinen	<i>m²</i>	220,0	45,00 €	9.900 €
8 Lieferung Humus	<i>m³</i>	5,0	16,00 €	80 €
9 Ausbreiten Humus & Begrünungen	<i>m²</i>	20,0	6,00 €	120 €
10 Baumpflanzungen	<i>Stk. / pz.</i>	2,0	1.200,00 €	2.400 €
11 Wurzelkammern inkl. Baumschutzrost	<i>Stk. / pz.</i>	2,0	3.500,00 €	7.000 €

c Straßenregelbauwerke

1 Markierungen	<i>pausch.</i>	1,0	500,00 €	500 €
2 Straßenbeschilderung	<i>pausch.</i>	1,0	500,00 €	500 €

d Regenwasserkanalisierung

1 Straßeneinlaufschächte	<i>Stk.</i>	3,0	750,00 €	2.250 €
2 Grabung und Wiederauffüllung	<i>m³</i>	80,0	19,00 €	1.520 €
3 RW-Kanal	<i>lfm</i>	50,0	75,00 €	3.750 €

e Öffentliche Beleuchtung

1 Beleuchtung Infrastruktur (Grabenaushub und Hüllrohr)	<i>lfm</i>	50,0	16,00 €	800 €
2 Erdungsleitung	<i>lfm</i>	50,0	4,50 €	225 €
3 Verkabelung (4x10mm ²)	<i>lfm</i>	60,0	13,00 €	780 €
4 Fundamente Beleuchtungskörper	<i>Stk.</i>	3,0	300,00 €	900 €
5 Mastleuchten	<i>Stk.</i>	3,0	1.900,00 €	5.700 €

ZUSAMMENFASSUNG

a Abbrucharbeiten				1.000 €
b Straßenbau / Verkehrsflächen / Grünflächen				50.022 €
c Straßenregelbauwerke				1.000 €
d Regenwasserkanalisierung				7.520 €
e Öffentliche Beleuchtung				8.405 €
f Unvorhergesehenes (auf Baukosten)	%	10,0%	67.947 €	6.795 €
g Sicherheitskosten 3%	%	3,0%	67.947 €	2.038 €

A Gesamtbetrag der Bauarbeiten (gerundet)				76.800 €
B MWSt. auf Bauleistungen		10%	von A	7.680,00 €
C Technikerspesen		7,50%	von A	5.760,00 €
D MWSt. (22%) und CAP (4%) auf Technikerspesen		4%+22%	von C	1.317,89 €

GESAMTKOSTEN BRUTTO (gerundet)				92.000 €
---------------------------------------	--	--	--	-----------------

C Stima dei costi

STIMA DEI COSTI

Aree

Superficie delle strade	390 m ²
Area del marciapiede	70 m ²
Grigliato erboso	220 m ²
Aree verdi	20 m ²

a Demolizioni

1 Demolizioni	a forfait	1,0	1.000,00 €	1.000 €
---------------	-----------	-----	------------	---------

b Costruzione di strade / Aree per il traffico / Aree verdi

1 Scavo, compreso discarica	m ³	408,0	6,50 €	2.652 €
2 Strato di base per la nuova strada (ca. 50cm)	m ³	340,0	26,00 €	8.840 €
3 Cordoni in granito 12/30	m	120,0	60,00 €	7.200 €
4 Installazione di cantiere asfalto	pz.	1,0	500,00 €	500 €
5 Asfalto AC 16 strato di collegamento binder (9cm)	m ²	460,0	17,00 €	7.820 €
6 Asfalto AC12 strato d'usura (3cm) compreso emulsione	m ²	390,0	9,00 €	3.510 €
7 Posti d'auto con grigliato erboso	m ²	220,0	45,00 €	9.900 €
8 Fornitura humus	m ³	5,0	16,00 €	80 €
9 spargere Humus e del rinverdimento	m ²	20,0	6,00 €	120 €
10 Piantumazioni	pz.	2,0	1.200,00 €	2.400 €
11 Camera di radice compreso griglia per alberi	pz.	2,0	3.500,00 €	7.000 €

c Manufatti tipo stradali

1 Segnaletica	a forfait	1,0	500,00 €	500 €
2 Cartelli stradali	a forfait	1,0	500,00 €	500 €

d Sistema di raccolto e dispersione di acqua piovana

1 Pozzetti stradali	pz.	3,0	750,00 €	2.250 €
2 Scavo e rinterro	m ³	80,0	19,00 €	1.520 €
3 Fognatura dell'acqua piovana	m	50,0	75,00 €	3.750 €

e Illuminazione pubblica

1 Cavo per l'illuminazione (scavo e tubo di rivestimento)	m	50,0	16,00 €	800 €
2 Messa a terra	m	50,0	4,50 €	225 €
3 Cablaggio (4x10mm ²)	m	60,0	13,00 €	780 €
4 Fondazione per apparecchi di illuminazione	pz.	3,0	300,00 €	900 €
5 Pali illuminazione	pz.	3,0	1.900,00 €	5.700 €

RIEPILOGO

a Demolizioni				1.000 €
b Costruzione di strade / Aree per il traffico / Aree verdi				50.022 €
c Manufatti tipo stradali				1.000 €
d Sistema di raccolto e dispersione di acqua piovana				7.520 €
e Illuminazione pubblica				8.405 €
f Imprevisto (su costi di costruzione)	%	10,0%	67.947 €	6.795 €
g Costi di sicurezza 3%	%	3,0%	67.947 €	2.038 €
A Totale costi di costruzione (arrotondato)				76.800 €
B IVA	10% von A			7.680,00 €
C Spese tecniche	7,50% von A			5.760,00 €
D IVA (22%) e CAP (4%) su spese tecniche	4%+22% von C			1.317,89 €

TOTALE COSTI LORDO (arrotondato) 92.000 €