



<b>Gemeinde Brixen</b>	<b>Comune di Bressanone</b>
<b>DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN</b>	<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>
<b>Auffüllzone B2 „NEUNERWEG/KRANEBITTWEG/ORTNERWEG NORD“</b>	<b>Zona di completamento B2 “NEUNERWEG/KRANEBITTWEG/ORTNERWEG NORD”</b>

**Art. 1**  
**Gegenstand und Inhalt des**  
**Durchführungsplanes**

Der Durchführungsplan betrifft die Wohnbauzone B2 „NEUNERWEG / KRANEBITTWEG / ORTNERWEG NORD“ in Brixen.

Der Plan definiert in rechtlicher und grafischer Hinsicht die Begrenzung der Zone und die Bauerechte.

Im Zweifelsfalle der Auslegungen gilt die deutsche Sprache.

**Art. 2**  
**Unterlagen der Durchführungsplanes**

- 01\_Vermessung
- 02\_Rechtsplan
- 03\_Schnitte
- 04\_Infrastrukturplan
- 05\_Gestaltungsplan
- 06\_Technische Unterlagen
- 07\_Durchführungsbestimmungen
- 08\_Fotodokumentation
- 09\_Bestandsaufnahme
- 10\_Eigentümergeverzeichnis

**Art. 3**  
**Anwendungsbereich und urbanistische**  
**Bestimmungen**

Es gelten folgende Bestimmungen:

- Baumassendichte: 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> der Zonenfläche
- Maximalkubatur: 8.860,8 m<sup>3</sup>
- Höchstzulässige überbaute Fläche: 40% Vordächer, Überdachungen, Terrassen, welche ein Auflager haben, gelten erst ab 1,5m vom Gebäude als überbaute Fläche.
- Versiegelte Fläche: Es gilt eine maximale höchstzulässige Versiegelung des Bodens von 75%.

Die vorliegenden Durchführungsbestimmungen gelten für Erweiterungen, Neu- und Umbauten. Der Anwendungsbereich des Durchführungsplanes und dieser

**Art. 1**  
**Oggetto e contenuto del piano di attuazione**

Il piano di attuazione ha come oggetto la zona residenziale B2 „NEUNERWEG / KRANEBITTWEG / ORTNERWEG NORD“ a Bressanone.

Il piano definisce normativamente e graficamente la delimitazione della zona e i diritti di edificazione.

Nei dubbi di interpretazione vale la lingua tedesca.

**Art. 2**  
**Elaborati del piano di attuazione**

- 01\_rilievo
- 02\_piano\_normativo
- 03\_sezioni
- 04\_piano delle infrastrutture
- 05\_piano di urbanizzazione
- 06\_relazione tecnica
- 07\_norme di attuazione
- 08\_documentazione fotografica
- 09\_sistemazione del esistente
- 10\_elenco proprietari

**Art. 3**  
**Ambito di applicazione e norme urbanistiche**

Sono da applicare le seguenti norme:

- densità edilizia: 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> lorda
- cubatura massima: 8.860,8 m<sup>3</sup>
- rapporto massimo di copertura: 40 % Aggetti, tettoie, terrazze, se hanno un appoggio, sono da considerare come copertura da 1,5m in avanti dal edificio.
- superficie impermeabile: Il rapporto massimo di superficie impermeabile è di 75%.

Le presenti norme di attuazione valgono per nuove costruzioni, ampliamenti e modifiche. L'ambito di applicazione del piano di attuazione e delle presenti norme di attuazione comprende tutta l'area entro il confine della zona. Per

Durchführungsbestimmungen beinhaltet die gesamte Fläche innerhalb der Zonengrenze. Für die Auslegung aller Begriffe, welche in diesem Durchführungsplan nicht geregelt sind, gelten die Bestimmungen des Bauleitplanes der Gemeinde Brixen.

#### **Art.4 Baulose**

Das Baulos ist die planivolumetrische Mindesteinheit. Im Rechtsplan sind die zugehörigen Flächen und die maximale urbanistische Kubatur pro Baulos bestimmt. Die Projekte auf den einzelnen Baulosen müssen mittels Baukonzession genehmigt werden.

#### **Art.5 Baurechtsgrenzen und Abstände**

Die Baurechtsgrenze umschreibt die maximale Baurechtsfläche, also jene Fläche innerhalb welcher bauliche Anlagen errichtet werden können. Ausgenommen sind Balkone, Treppen und Vorsprünge bis zu 1,50 m außerhalb der Baurechtsflächen.

Die Grenzabstände und Gebäudeabstände werden durch die im Rechtsplan angegebenen Maximalbaugrenzen festgelegt. Die Abstände von der Zonengrenze werden durch die im Rechtsplan angegebenen Abstände festgelegt.

Erfolgt beim bestehenden Wohnhaus „Friedheim“ auf der B.P. 4 ein Teilabbruch im Bereich des Kranebittweg, so muss zwischen dem bestehenden Gebäuden auf der B.P. 4 und B.P. 5 mindestens 3,5m Abstand eingehalten werden.

#### **Art. 6 Unterirdische Bebauung**

Die unterirdische Bebauung ist im Rechtsplan definiert. Es gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Brixen. Es darf teilweise bis an die Grenze gebaut werden.

l'interpretazione dei termini non specificati nel presente piano di attuazione valgono le norme del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bressanone.

#### **Art.4 Lotti**

Il lotto costituisce l'unità planivolumetrica minima. Nel piano normativo sono definite le superfici e la cubatura urbanistica massima per ogni singolo lotto. I progetti sui singoli lotti devono essere approvati mediante concessione edilizia.

#### **Art.5 Distanze**

I limiti di massima edificazione definiscono la superficie di massima edificabile fuori terra, cioè l'area entro la quale possono essere realizzate delle costruzioni. Balconi, scale e sporgenze fino a 1,50 m sono ammessi

Le distanze dai confini di proprietà e quelle tra edifici vengono definite tramite le distanze massime nel piano normativo. Le distanze minime dai confini di zona vengono definite dalle distanze risultanti dal piano normativo.

Nell' eventualità che la casa esistente "Friedheim" venisse demolita parzialmente sul lato della via dei Ginepri, si deve mantenere una distanza minima di 3,5m tra gli edifici situati sulle p.ed. 4 e p.ed. 5.

#### **Art. 6 Edificazione sotto il livello di campagna**

L'edificazione sotto il livello di campagna è definita nel piano normativo. Valgono le normative del regolamento comunale di Bressanone. In parte è possibile edificare fino alla linea di confine.

**Art. 7**  
**Gebäudehöhe**

Die mittlere Gebäudehöhe ist im Rechtsplan für die einzelnen Gebäude festgelegt.  
Werden bestehende Gebäude abgebrochen und wiederaufgebaut, so kann die bestehende Höhe wiedererrichtet werden.

Die absolute Höhe darf 10,5m nicht überschreiten.

**Art. 8**  
**Abbruch und Wiederaufbau**

Bei Abbruch eines bestehenden Gebäudes und Realisierung eines Neubaus können die bestehenden Baukörper außerhalb der Baurechtsflächen abgebrochen und an derselben Stelle aufgebaut werden. Dies gilt nicht für die B.P. 4 (siehe Art. 5).

Neue Volumina außerhalb des Bestandes müssen dem Rechtsplan entsprechend errichtet werden.

**Art. 9**  
**Stellflächen und Garagen für Kraftfahrzeuge**

In Ergänzung zu den im Rechtsplan definierten Zufahrten können entlang des Kranebittwegs Stellplätze errichtet werden.  
Die im Plan angegebenen Einfahrten können bei nachgewiesener Notwendigkeit verlegt werden.

Die bestehende Garage auf dem Baulos C (B.P. 255, Zufahrt Neunerweg) kann entlang der Straße erweitert werden. Die Fläche mit Bauverbot ist hierbei zu berücksichtigen.

**Art. 10**  
**Architektonische Gestaltung und Dachform**

In der Zone ist es generell nur möglich Satteldächer oder Pultdächer zu errichten. Es steht der Baukommission jedoch frei von dieser Vorgabe abzuweichen.  
Insbesondere für die bestehenden Wohnhäuser soll es auch möglich sein, Dachgauben zu errichten.

**Art. 7**  
**Altezze degli edifici**

L'altezza media è indicata nel piano normativo per ogni edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione è possibile edificare l'altezza del edificio esistente.

L'altezza massima in assoluto non può superare i 10,5m.

**Art. 8**  
**Demolizione e ricostruzione**

In caso di demolizione del fabbricato esistente e realizzazione di una nuova costruzione, i corpi d'edificio all'esterno del limite di edificazione possono essere demoliti e ricostruiti nella stessa posizione. Questo non vale per la p.ed. 4 (vedi Art. 5).

Volumi nuovi al di fuori dei fabbricati esistenti devono essere edificati secondo il piano normativo.

**Art. 9**  
**Parcheeggi e garage per autoveicoli**

Oltre agli accessi predefiniti nel piano normativo è possibile creare parcheggi lungo la via Ginepri. Gli accessi ai lotti possono essere spostati in caso di comprovata necessità.

Il garage esistente sul lotto C (p.ed. 255, accesso via Neuner) può essere ampliato lungo la strada. Si deve rispettare la superficie con divieto di costruzione.

**Art. 10**  
**Assetto architettonico e forma del tetto**

Nella zona sono ammessi tetti a due falde o tetti a una falda. La commissione edilizia è libera di derogare dalla direttiva.  
Particolarmente per le case esistenti è consentito di edificare abbaini.

Die Planung und die architektonische Gestaltung der einzelnen Bauwerke haben nach einheitlichen Maßstäben zu erfolgen. Eine Bebauung in Teilabschnitten kann nur dann realisiert werden, wenn das Teilprojekt eine nach ästhetischen und hygienischen Gesichtspunkten befriedigende Zwischenlösung darstellt.

#### **Art. 11 Gelände und Außenraumgestaltung**

Das natürliche Gelände ist in seiner Charakteristik zu erhalten. Die Wege sind möglichst schonend herzustellen. Geländeänderungen durch Böschungen und Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von maximal 3,0 m sind zulässig.

Die im Rechtsplan angegebenen Koten der Erdgeschosse sind bindend. Abweichungen von  $\pm 0,30$  m sind zulässig.

Bei den Koten des Geländes sind Abweichungen bis zu  $\pm 1,00$  m möglich.

Es ist möglich Lüftungsschächte, Erschließungswege, Rampen und Treppen entlang der Grundstücksgrenze zu errichten, sofern diese niveaugleich oder unterhalb des bestehenden Geländes liegen.

#### **Art. 12 Grünraum**

Die bestehenden Bepflanzungen müssen weitestgehend erhalten bleiben, oder durch entsprechende Wiederbepflanzung ersetzt werden.

Heimische Pflanzen sind zu bevorzugen. Die Entwicklung der Pflanzen in den Jahren ist vorausschauend zu berücksichtigen.

Auf dem Gelände muss es möglich sein, Pflanzen mit einer Mindesthöhe von 3m zu pflanzen, zudem muss es möglich sein, punktuell großstämmige Bäume zu pflanzen.

#### **Art. 13 Unterstände für Gartengeräte / Holzhütten / Flugdächer**

Nebengebäude (Unterstände für Gartengeräte / Holzhütten / Flugdächer) im gesetzlich

La progettazione e l'assetto architettonico dei singoli edifici devono seguire concetti unitari. L'edificazione può avvenire in più fasi distinte, fermo restando che il singolo progetto presenti una soluzione soddisfacente dal punto di vista estetico ed igienico.

#### **Art. 11 Terreno e sistemazioni esterne**

Il terreno naturale e da mantenere nella sua caratteristica. Le vie sono da predisporre in modo rispettoso. Sono ammessi cambiamenti del terreno tramite scarpate o muri di sostegno con un'altezza a vista massima di 3,0 m.

Le quote del pianoterra elencate nel piano normativo sono da ritenersi d'obbligo. Sono concesse varianti alle quote nella misura di  $\pm 0,30$  m.

Le quote delle sistemazioni esterne possono variare fino a un massimo di  $\pm 1,00$  m.

È consentito di edificare bocche di lupo, sentieri d'accesso, rampe e scale lungo il confine, nel caso essi si trovino a filo a al di sotto del terreno esistente.

#### **Art. 12 Sistemazione del verde**

L'alberatura esistente, se possibile, è da mantenere, oppure sostituita da corrispondente nuova piantagione.

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

Sul terreno deve essere possibile sistemare piante con un'altezza di 3m, inoltre deve essere possibile piantare puntualmente alberi ad alto fusto.

#### **Art. 13 Depositi per attrezzi di giardinaggio / legnaie / tettoie**

Edifici annessi (depositi per attrezzi di giardinaggio / legnaie / tettoie) nella misura

zulässigen Rahmen, können auch außerhalb der Baurechtsgrenzen, immer unter Wahrung der vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände errichtet werden.

#### **Art 14. Kamine**

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

#### **Art. 15 Bebauungsvorschlag**

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

#### **Art. 16 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. 17**

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. 18**

In dieser Zone findet das Dekret des Landeshauptmanns Nr. 16/2020 i.g.F. (Kubaturbonus) Anwendung.

prevista dall'attuale normativa, possono essere realizzati all'esterno delle aree edificabili, sempre rispettando le prescrizioni sulle distanze fra edifici e da confini.

#### **Art.14 Camini**

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

#### **Art. 15 Proposta di edificazione**

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

#### **Art. 16 Deroghe**

Deroghe possono essere autorizzate dalla commissione edilizia senza modifica del piano di attuazione, quando si tratta di un miglioramento architettonico e quando sono necessarie per la fattibilità tecnica.

#### **Art. 17**

Se questo piano di attuazione soddisfa o se si adegua ai criteri di qualità secondo l'allegato E - punto E1) della LP 9/18, la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) è richiesta anche per le misure secondo l'allegato D - LP 9/18, a condizione che sia dimostrato che non sono in conflitto con i suddetti criteri.

#### **Art. 18**

In questa zona, si applica il decreto del presidente n. 16/2020 nella versione corrente (bonus di cubatura).

Ergänzungen oder Änderungen zu den Durchführungsbestimmungen werden in grün gekennzeichnet.

Der Techniker / Il Tecnico

Arch. Dr. Renato D'Alberto

Brixen / Bressanone, am / il 07.04.2022