

## DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

### Art.1

#### OBJEKT UND AUSARBEITUNG DES PLANS

Der Wiedergewinnungsplan für das Objekt der Zone A2 der Altstadt von Gries, "Telserdurchgang" genannt, welcher vom Grieser Platz, der Penegalstraße und der Duca d'Aosta-Straße begrenzt wird, wird aus folgenden Unterlagen gebildet:

#### PLANUNTERLAGEN

- DOC. A.        TECHNISCHER BERICHT UND DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN  
DOC. B.        FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATION

#### PLÄNE

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| U.P. 01. | MAPPEN- UND KATASTERAUSZÜGE   | 1/5000 - 1/1000 |
| U.P. 02. | BESTAND   | 1/500           |
| U.P. 03. | LUFTAUFNAHME  | 1/500           |
| U.P. 04. | BESTAND – NUTZUNGSBESTIMMUNGEN  | 1/1000          |
| U.P. 05. | RECHTSPLAN  | 1/500           |
| U.P. 06. | BEBAUUNGSVORSCHLAG: LAGEPLAN, SCHNITTE  | 1/500           |
| U.P. 07. | INFRASTRUKTURPLAN<br>(Trinkwasser-, Oberflächen- und Schmutzwasser-, Gasnetz) | 1/500           |
| U.P. 08. | INFRASTRUKTURPLAN<br>(Strom-, und Telefonnetz)                                | 1/500           |
|          | MODELL  | 1/500           |

#### BEILIEGENDE DOKUMENTE

- D.A. 01.        BESITZBÖGEN UND KATASTERAUSZÜGE  
D.A. 02.        BESTANDSAUFNAHME DER ZONE UND DER BESTEHENDEN  
KUBATUR AUF DER BP. 1773

### Art.2

#### URBANISTISCHE REGELUNGEN UND RICHTLINIEN

Die Bestandteile des Durchführungsplans unterscheiden sich im Hinblick auf die Vorschriften der urbanistischen Regelungen oder die Inhalte der Planungsrichtlinien.

Die **urbanistischen Regelungen** werden aus dem graphischen Rechtsplan (Plan U.P. 05) gemäß den Definitionen der vorliegenden Durchführungsbestimmungen gebildet.

Die **Planungsrichtlinien** werden aus dem technischen Bericht, den planivolumetrischen Zeichnungen und ihren morphologischen Inhalten gebildet (siehe Plan U.P. 06 und Modell).

## Art.3

### RECHTSPLAN

#### 3.1 **Gebietsgrenze**

Die **Gebietsgrenze** gibt die Begrenzung, angepasst an die reellen Besitzgrenzen, des Gebiets an, das dem Wiedergewinnungsplan unterliegt. So wie es vom BLP im Inneren der **Zone A2 – Gries** festgelegt ist.

#### 3.2 **Einheit des Eingriffs**

Jede Wiedergewinnungsmaßnahme muß, unabhängig von der Aufteilung des Grund- und Immobilienbesitzes, auf die gesamten baubaren Volumen, überirdisch und unterirdisch, und unbebaute Flächen, einschließlich derer innerhalb der einzelnen **Mindesteingriffseinheit**, ausgedehnt werden.

Die **Mindesteingriffseinheiten**, die, wegen ihrer Formensprache oder ihrer wechselseitigen strukturellen, verteilenden oder funktionalen Beziehungen einzelne Komplexe bilden, sind graphisch im Rechtsplan hervorgehoben (Plan U.P.05).

#### 3.3 **Überirdische Baugrenze**

Die überirdische Baugrenze legt den maximalen planimetrischen Umriss des Gebäudes fest. Bauliche, auskragende Elemente (Erker, Veranden, Balkone und Überdachungen) sind gegenüber der überirdischen Baugrenze nur dann auskragend gestattet, wenn sie die maximale Auskragung von 1,80 m nicht überschreiten. Selbstverständlich sind die Abstandsbestimmungen und die Rechte Dritter zu berücksichtigen.

~~Die Abstände der Gebäude von der Zonengrenze dürfen nicht weniger als die Hälfte der Höhe der Gebäude betragen. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn der Eigentümer des benachbarten Grundstückes das Bauen an der Zonengrenze erlaubt. Die Abstände von den, außerhalb der Zone, bestehenden Gebäuden dürfen nicht geringer sein, als die Höhe des höchsten Gebäudes, es sei denn, es wird angebaut.~~

\* Der Abstand der Gebäude von den Zonengrenzen und von den Gebäuden außerhalb der Zone ist in den Plänen des RECHTSPLANS angegeben und muss jedenfalls mit den Bestimmungen des Art. 38 des Landesraumordnungsgesetzes übereinstimmen.

**\* Genehmigt mit Beschluss des Stadtrates Nr. 251 vom 16.04.2008**

#### 3.4 **Unterirdische Baugrenze**

Die **unterirdische Baugrenze** stimmt mit den Eigentumsgrenzen oder mit der Mindesteingriffseinheit überein.

Im Bereich der anderen Wiedergewinnungsmaßnahmen ist die Errichtung von unterirdischen Garagen im Sinne der geltenden Bestimmungen möglich.

#### 3.5 **Höhenmessungskoten**

Die im Rechtsplan (Plan U.P.05) angegebenen **Höhenmessungskoten** beziehen sich auf die Höhen über d. M., welche sich in den Kartengrundlagen befinden, die für die Lagepläne des Plans benutzt wurden, und ergänzt durch das ausführliche Geländeaufmaß, welches auf einem Teil des Geländes ausgeführt wurde.

### 3.6 Maßnahmen zur Wiedergewinnung

Die **Maßnahmen zur Wiedergewinnung** der bestehenden Baubsubstanz stimmen mit jenen überein, die von der Landesraumordnung angegeben werden. Allen vorgesehenen Maßnahmen zur Wiedergewinnung sind Erhöhungen der Kubatur im Bereich der Mindesteingriffseinheiten nicht erlaubt; Neubauten oder Erweiterungen müssen immer in den Grenzen der bestehenden Kubatur erfolgen. Dort, wo es vom Rechtsplan vorgesehen ist, müssen Abbrüche im Rahmen der bewilligten Handlungen zur gezielten Wiedergewinnung der Volumen durchgeführt werden.

Im Einzelnen sind im vorliegenden Plan Arbeiten gemäß Art. 59 des LROG vorgesehen, welche wie folgt genau beschrieben sind:

- a) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, (Art. 59, Absatz c): diese sind auf die Erhaltung des Gebäudes und auf die Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit ausgerichtet; es sind aufeinander abgestimmte Bauarbeiten, die eine Verwendung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur ermöglichen. Diese Arbeiten umfassen die Befestigung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benützung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Gebäude passen;
- b) Sanierungsarbeiten mit beschränkter baulicher Umgestaltung, (Art. 59, Absatz d) sind jene Arbeiten, welche auch die funktionale und strukturelle Neuordnung, wie auch die Möglichkeit der Volumen- und Flächenverlagerung innerhalb der einzelnen Mindesteingriffseinheiten, zulassen. Dabei müssen aber die architektonischen und dekorativen Gebäudeelemente erhalten bleiben;
- c) Neubau-, Erweiterungsarbeiten, (Art. 59, Absatz d), sind jene, die nicht bebaute Flächen mit neuen Errichtungen, innerhalb der im Rechtsplan (Plan UP. 05) angegebenen planivolumetrischen Grenzen des Bebauungsbereichs, betreffen;
- d) Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten, (Art. 59, Absatz d), betrifft Gebäude ohne besondere Merkmale, die eine Erhaltung rechtfertigen würden. Für diese Gebäude ist der Abbruch und Wiederaufbau, innerhalb der im Rechtsplan (Plan UP. 05) angegebenen planivolumetrischen Grenzen, zugelassen;
- e) Abbrucharbeiten mit Wiedergewinnung des Volumens, (Art. 59, Absatz d), betrifft Gebäude ohne besondere Merkmale, die eine Erhaltung rechtfertigen würden. Für diese Gebäude ist der Abbruch und Wiedergewinnung des Volumens, innerhalb der im Rechtsplan (Plan UP. 05) angegebenen planivolumetrischen Grenzen, zugelassen;
- f) Abbrucharbeiten ohne Wiederaufbau, (Art. 59, Absatz d), betrifft Gebäude oder Gebäudeteile, die dort stehen, wo nicht bebaute Flächen sein sollten, oder die eine zweckmäßige Nutzung der Baueinheit, deren Teil sie sind, nicht erlauben. Jegliche Zubauten an obengenannte Gebäude sind verboten. Bis zu ihrem Abbruch sind nur ordentliche Instandhaltungsarbeiten erlaubt;

es sind außerdem Arbeiten zugelassen, wie:

- Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung, (Art. 59, Absatz a) diese umfassen Instandsetzen, Auffrischen und Erneuern des Verputzes der Gebäude und Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten;
- Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung, (Art. 59, Absatz b) diese umfassen Arbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile - auch strukturelle - zu erneuern und auszutauschen, oder um hygienisch-sanitäre und technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen. Dabei dürfen das Volumen, die Nutzfläche, sowie die Zweckbestimmung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden;

### 3.7 **Private Hinterhöfe und Innenhöfe**

Der Plan bestimmt alle unbebauten Freiflächen, die sehr eng mit den Gebäuden und den sich bildenden Höfen, internen Durchgängen, Gärten und Gemüsegärten verbunden sind. Auf diesen Flächen muß die Grünfläche in der bestehenden Mindestmenge erhalten bleiben (Beete, Gärten und Gemüsegärten). Bei Neubau-, Erweiterungsarbeiten, bzw. Abbruch und Wiederaufbau oder Abbruch mit Wiedergewinnung des Volumens müssen Flächen für privates Grün und/oder Gemeinschaftsflächen in einer Mindestmenge von 20% der freien Fläche, die die Mindesteingriffseinheit bildet, vorgesehen werden.

### 3.8 **Anzahl der Geschosse, Höhen und Kubatur der Gebäude**

~~Der Plan legt für jede Mindesteingriffseinheit bzw. für jedes Gebäude oder Baukörper die Anzahl der unterirdischen Geschosse und die Anzahl der oberirdischen Geschosse fest, wobei die bestehenden und/oder die maximal zulässigen bestätigt werden. Auf jeden Fall müssen alle Arbeiten innerhalb der bestehenden und beurkundeten Kubaturen erfolgen. Im Fall der verändernden Arbeiten (Art.3.6, Abschnitte c, d, e) wird auch die höchst zulässige Gebäudehöhe angegeben. Die Beschreibungen der genannten städtebaulichen und baulichen Angaben sind im Art.3 der Durchführungsbestimmungen des geltenden BLP aufgeführt.~~

„Der Plan legt für jede Mindesteingriffseinheit oder für jedes Gebäude oder jeden Baukörper die Anzahl der überirdischen Stockwerke fest, indem die bestehenden bestätigt und/oder die maximal zugelassenen vorgesehen werden. Für sämtliche Maßnahmen müssen jedenfalls die Höchstgrenzen des bestehenden und belegten Bauvolumens berücksichtigt werden.

Für Abänderungsmaßnahmen (Art. 3.6 Buchst. c, d und e) wird auch die maximal zugelassene Höhe angegeben. Die Definition der urbanistischen und baulichen Indizes entspricht jener des Art. 3 der Durchführungsbestimmungen des geltenden Gemeindebauleitplans.“

### **Änderung mit Stadtratsbeschluss Nr. 573/51527 vom 04.07.2007**

### 3.9 **Wegerechte**

Der Plan bestimmt die bestehenden Wegerechte (Durchfahrts- und Durchgangs-, überdachtes Durchgangsrecht), beziehungsweise jene, die neu vorgesehen werden, für den Zugang zu besonderen Nutzungen, welche vom Plan vorgesehen sind.

### 3.10 **Kulturhistorische Auflagen**

Der Plan bestimmt die Gebäude und Gebäudekomplexe von besonderem kunsthistorischen Interesse, beziehungsweise jene von dokumentarischem Interesse, im Sinne des Art. 26 der Durchführungsbestimmungen des BLP. Die Arbeiten an solchen Gebäuden unterliegen den besonderen zu genehmigenden Vorgängen, welche von den geltenden Bestimmungen vorgeschrieben werden.

### **3.11 Private Parkplätze**

Bei Neubau-, Erweiterungsarbeiten, bzw. Abbruch und Wiederaufbau oder Abbruch mit Wiedergewinnung des Volumens müssen Parkplätze vorgesehen werden.

Die Berechnung erfolgt aufgrund der Anzahl der Wohnungen und,

was die Wohnbauzonen betrifft, gemäß Art.7 der Durchführungsbestimmungen des geltenden Bauleitplanes, jedoch einer Gesamtanzahl an Privatparkplätzen von mindestens einem Parkplatz pro 200 m<sup>3</sup> Konstruktion oder von mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung.

Die Wohnungsparkplätze sind verpflichtend in den unterirdischen Garagen untergebracht.

### **3.12 Festlegung der Gebäudenutzung**

Der Plan sieht keine Auflagen bei der Festlegung der Gebäudenutzung vor; der gesamte Bereich ist eine Wohngegend und die Eingriffe erfolgen im Sinne der geltenden Vorschriften der vereinbaren und zulässigen Gebäudenutzung.

In den unterirdischen Geschossen können, außer Garagen, Keller und technischen Räumen auch Nutzungen vorgesehen werden, welche mit den geltenden Vorschriften der Urbanistik, Hygiene und Sicherheit vereinbar sind.

## **Art. 4**

### **BESONDERE BESTIMMUNGEN, DEN EINGRIFF IN DER EINHEIT n° 6 BETREFFEND**

Bei dieser Einheit ist ein komplexer Eingriff vorgesehen, der den Abbruch und den Wiederaufbau des bestehenden Volumens, gemäß der Grenzen des maximalen Bebauungsbereichs, der Anzahl der Geschosse und der Höhe, wie sie im Rechtsplan angegeben sind, vorsieht.

Im Einzelnen werden 3 Unter-Einheiten des Eingriffs bestimmt:

- Unter-Einheit des Eingriffs 6 a, festgelegt durch eine Grenze des Bebauungsbereichs;
- Unter-Einheit des Eingriffs 6 b festgelegt durch eine Grenze des Bebauungsbereichs, welche die Bebauung an der Grundstücksgrenze in Übereinstimmung mit den vorher bestehenden Volumen erlaubt;

Unter-Einheit des Eingriffs 6 c, festgelegt durch eine Grenze des Bebauungsbereichs, die nur mit der Genehmigung des angrenzenden Besitzers oder in bilateralem und wechselseitigem Einklang mit den Bestimmungen für die Gebäudeabstände, nutzbar und zulässig ist. \*Im Falle eines angrenzenden Baus\* ist außerdem die Abgabe eines Einheitsprojekts notwendig, das auf den angrenzenden Besitz ausgedehnt wurde.

**\*Genehmigt mit Beschluss des Stadtrates Nr. 251 vom 16.04.2008**

In der Einheit n° 6 ist außerdem die “Reserve” einer Mindestkubatur von m<sup>3</sup> 150 und einer freien Fläche von mindestens m<sup>2</sup> 50 vorgesehen, die konventioniert der Öffentlichkeit überlassen wird. Art und Weise und Eigenschaften der Nutzungsübereignung werden durch eine entsprechende Vereinbarung, die vor dem Erlaß der Baukonzession abzuschließen ist, festgelegt.

#### **Art. 5**

#### **UMWELTBESTIMMUNGEN**

Für die Maßnahmen zur Wiedergewinnung, wie Neubau-, Erweiterungsarbeiten, bzw. Abbruch und Wiederaufbau oder Abbruch mit Wiedergewinnung des Volumens, müssen die entsprechenden Bauprojekte, neben der Einhaltung aller Bestimmungen auf diesem Gebiet, folgendes vorsehen:

- die Anpassung an die Vorschriften der Energieeinsparung durch die Bescheinigung zum “CasaKlima” , mindestens Klasse “B” ;
- die Ausführung von Zentralheizungsanlagen;
- die Ausführung von Grünflächen als Abdeckung von unterirdischen Baukörpern in der von der geltenden Vorschrift vorgesehenen Stärke;
- die Ausführung von Grünflächen auf Dächern und Terrassen der Gebäude (grüne Dächer), soweit in der Erweiterung möglich;

#### **Art. 6**

#### **PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN UND ANSCHLÜSSE AN DIE VERTEILERNETZE**

Alle primären Erschließungsanlagen sind, wie in den Plänen U.P. 07. und U.P. 08. dargestellt, bereits vorhanden.

Jede Baueinheit muß sich selbst, nach vorheriger Vereinbarung und Ermächtigung der Betriebe für technologische Dienste, um die einzelnen Anschlüsse an die bestehenden Infrastrukturen kümmern.

#### **Art.7**

#### **ÖFFENTLICHES NUTZUNGSRECHT**

Typ und Materialien der Bodenbeläge auf den Flächen, welche mit öffentlichem Wegerecht belegt sind, müssen vorher mit den zuständigen Gemeindeämtern vereinbart werden. Die Zugänge zu jenen Flächen, welche mit öffentlichem, als auch mit überdachtem öffentlichem Durchgangsrecht belegt sind, müssen frei von jeglichen architektonischen Hindernissen sein.

#### **Art. 8**

## **ZUSAMMENHÄNGE DER TECHNISCHEN BESTIMMUNGEN**

Falls in diesen Bestimmungen nicht angeführt, gilt der allgemeine Gesetzesrahmen der Urbanistik und des Bauwesens, und zwar das Landesraumordnungsgesetz der Provinz, die Durchführungsbestimmungen des Bauleitplans und die in diesem Rahmen geltenden Gesetze.