

## **Allgemeine Bebauungsregeln der Gemeinde Aldrans**

Bei Grundgrenzen entlang von Gemeindestraße ist Straßenfluchtlinie von 4 m einzuhalten

Festlegungen der einzelnen Bebauungszonen

D 1 - überwiegend freistehende Objekte (Einfamilienhausbebauung)

maximale Baumassendichte (BMD) von 1,35 bzw. einer  
maximale Bebauungsdichte (BBD) von 0,30

In den im Plan ÖRK/26/12-01 dargestellten bereits gewidmeten und bebauten Bereichen sind im Interesse einer bodensparenden Bebauung Nachverdichtungen, insbesondere durch Dachgeschoßausbau bzw. durch allenfalls notwendige Maßnahmen der Sanierung bestehender Bausubstanzen, anzustreben. Um Nachverdichtungen zu ermöglichen wird daher für bebaute Grundstücke der Festlegung D1 eine maximale Baumassendichte (BMD) von 1,50 festgelegt.

D2 - überwiegend verdichtete Flachbauweise (Doppel-Reihenhausbebauung)

maximale Baumassendichte (BMD) von 1,80 bzw. einer  
maximale Bebauungsdichte (BBD) von 0,35

D3 - überwiegend mehrgeschossige Objekte (Geschoßwohnungsbau)

maximale Baumassendichte (BMD) von 2,40 bzw. einer  
maximale Bebauungsdichte (BBD) von 0,50

### **FÜR ALLE GILT:**

Die Bauhöhe wird mit Wandhöhen mit maximal 8,0 m für die Traufenseite (TR), Talseite (TA) und Straßenseite (ST) festgelegt. Dabei sind die Wandhöhen vom tiefsten Geländeanschnitt des später anschließenden Gebäudes nach Bauführung zu berechnen.

Der höchste Gebäudepunkt (HG) wird mit maximal 9,0 m für ebene Grundstücke und maximal 10,50 m in Hanglagen begrenzt und ist in Metern Seehöhe über Adria vom festgesetzten Höhenbezugspunkt angegeben.

Weiters wird bei Bedarf in Hanglagen für Baugrundstücke eine gestaffelte Höhenfestlegung für die maximale Bauhöhe festgelegt. Das zulässige Ausmaß der Geländeänderungen ist mit 1,5 m festgelegt.

Für D2 gilt eine Nutzflächendichte Höchst mit 0,40. Für die dichter zu bebauenden Flächen mit dem Zähler D3 ist eine Nutzflächendichte mit maximal 0,50 festgelegt.

Darüber hinaus ist generell die Nutzfläche Höchst pro Baugrundstück absolut mit 150 m<sup>2</sup> festgelegt.

Bei Überschreitung auch nur eines dieser Werte müsste vom Gemeinderat ein Bebauungsplan beschlossen und aufsichtsbehördlich genehmigt werden. Sollten sämtliche Werte eingehalten werden, könnte die geplante Baumaßnahme eventuell mit einem ergänzenden raumplanerischen Gutachten im Bauverfahren erledigt werden - die Entscheidung hierüber behalten wir uns vor.

Anmerkung:

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatz-VO der Gemeinde Aldrans einzuhalten. Besucherparkplätze sind im Freien vorzusehen. Jeder erforderliche Stellplatz ist so einzurichten, dass jeder einzelne Stellplatz jederzeit benützt werden kann. Die Zu- und Abfahrten von Stellplätzen müssen, unabhängig von der Belegung, für alle Stellplätze jederzeit möglich sein.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Bebauungsregeln mit heutigem Datum rechtsverbindlich sind; eine Änderung hätte der Gemeinderat zu beschließen. Für Bauvorhaben, die noch vor einem solchen Beschluss vollständig und der TBO entsprechend eingereicht sind, bleiben diese Regelungen wirksam.

### **Einmalige Erweiterung von Bestandsgebäuden**

Um dem Tiroler Raumordnungsgesetz zu entsprechen ist bei bestehenden Gebäuden eine Nachverdichtung möglich. Diese Gebäude können einmalig um 100 m<sup>2</sup> (Nettonutzfläche) ohne Berücksichtigung der Baumassendichte erweitert werden, wenn die übrigen festgelegten raumplanerischen Parameter (siehe oben) eingehalten werden. Anmerkung: Die Baumassendichte ist kein Nachbarrecht gem. § 25 TBO 2001 und die Einhaltung der BMD kann im Bauverfahren daher auch nicht geltend gemacht werden.

Aldrans, 12.08.2015