



GEMEINDE ALPBACH

Bezirk Kufstein

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat von Alpbach hat auf Antrag des Bürgermeisters in der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2023, unter Tagesordnungspunkt 3, folgende neu überarbeitete örtliche Bauvorschriften einstimmig beschlossen:

GEMEINDE ALPBACH

Örtliche Bauvorschriften

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Alpbach, mit der Örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Auf Grund des § 20 der Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022, hat der Gemeinderat der Gemeinde Alpbach in seiner Sitzung vom 20.06.2023 zum Schutz des Orts- oder Straßenbildes nachstehende Verordnung einstimmig beschlossen:

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Alpbach gilt für das Siedlungsgebiet Ortsteile von Alpbach und Inneralpbach.
2. Festgehalten wird, dass die gegenständliche Verordnung der örtlichen Bauvorschriften für die Gemeinde Alpbach zum Schutz und zur Erhaltung des einzigartigen „Alpbacher Baustils“ und damit zusammenhängend das äußere einheitliche Erscheinungsbild sowie Ortsbild der Gemeinde Alpbach betreffend, erlassen wird. Aufgrund der bereits seit langen bestehenden örtlichen Bauvorschriften hat sich in Alpbach ein besonderer Baustil entwickelt, welcher einzigartig und erhaltenswert ist. Der Alpbacher Baustil hat unter anderem das Orts- und Straßenbild der Gemeinde Alpbach geprägt und soll auch für die Zukunft in dieser Weise erhalten bleiben, sodass gemäß § 20 lit. a leg cit die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen wie nachfolgend geregelt wird.
3. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben bzw. baulichen Anlagen ist insbesondere zu prüfen, inwieweit das geplante Objekt den nachfolgenden Erfordernissen der §§ 2 bis 7 TBO 2022 entspricht.

Für die Fläche des Daches ist eine Dachneigung zwischen 16° und 22° zulässig.

1. Die Dachgestaltung ist nach den im Gemeindegebiet üblichen Formen, Konstruktionen und Materialien auszurichten.
2. Verschiedene Dachneigungen bei abgesetzten Dächern innerhalb eines Gebäudes sind nicht zulässig. Es ist jedenfalls die gleiche Dachneigung bei einem Gebäude einzuhalten.

Zulässig sind:

- a. Satteldach symmetrisch und unsymmetrisch.
- b. Flachdächer bzw. Terrassendächer auf Sockel- bzw. Erdgeschossen, die größer als das darauf gesetzte Haus sind. Diese Dächer sind nach außen mit einer Attika in Brüstungshöhe – oder als Balkonbrüstung abzuschließen.
- c. Pult- und Flachdächer für untergeordnete Gebäudeteile und die nach der TBO 2022 zulässigen baulichen Anlagen im Grenzabstand. In Ausnahmefällen sind auch einseitig „abgewalmte“ Satteldächer zulässig, wenn dadurch eine Bebauung im Grenzabstand möglich wird. Die Dachflächen sind möglichst geschlossen zu halten und mit einem Vordach von zumindest 30 cm (inkl. Dachrinne) auszuführen.
- d. Dachkaper als untergeordnete Bauteile unter nachstehenden Voraussetzungen:
 - Es sind nur Pultdachkaper zulässig
 - Die Gesamtlänge des/der Dachkaper darf nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Hauslänge (Wohnteil bei Bauernhäusern) betragen.
 - Der Dachkaper ist nur zulässig bis zu einer Kniestockhöhe (ab Rohdecke) von 1,60 m.
 - Die Höhe des Dachkapers darf max. 1,40 m (gerechnet von der OK-Dachhaut bis zur OK-Dachhaut des Kapers an der Hauswand) betragen.
 - Der Dachkaper muss seitliche Vordächer aufweisen, die mit Windläden abzuschließen sind.
 - Die Dachneigung des Kapers muss mindestens 4° betragen.
 - Die Außenwand des Kapers ist mind. 1,00 m von der Außenkante der Giebelwand hereinzurücken.
 - Die Länge des Kaperdaches darf nur $\frac{3}{4}$ der halben Gebäudebreite (Wandpfette bis Firstpfette) betragen, damit zwischen First und Dachbruch $\frac{1}{4}$ der Dachlänge unverändert erhalten bleibt.
 - Die Dacheindeckung ist in anthrazitgrauer Farbe auszuführen bzw. dem Bestand anzupassen.
 - Die Fenster sind als normale Fenster mit Fensterkreuzen (bei entsprechender Größe des Fensters) auszuführen.
 - Das seitliche Vordach muss mindestens 40 cm hinausragen.
 - Es sind keine seitlichen Fenster zulässig. Es ist eine Verschalung aus Holz auszuführen.
 - Das Vordach ist am Dachkaper zwingend durchgehend zu gestalten.

3. Vordächer sind auszuführen und müssen ein ortsübliches Ausmaß aufweisen, mindestens ca. 1,60 m bis maximal 2,00 m an der Traufe und maximal 2,50 m an den Giebelseiten. Ohne die Errichtung eines Balkons an der Hinterseite des Gebäudes sind Vordächer mit einer Tiefe von mindestens 1,60 m möglich. Die Vordächer sind auf die Proportion des Gebäudes abzustimmen. Die Abstandsbestimmungen des § 6 TBO 2022 sind einzuhalten.
4. Es dürfen auf den Dachseiten, die nicht aus der Nähe eingesehen werden können, auch Dacheinschnitte (in die Dachfläche eingeschnittene Loggien) errichtet werden.
5. Ist bei Objekten die Anbringung von Sonnenkollektoren (Solaranlagen / Photovoltaik-Anlagen) geplant, so ist darauf zu achten, dass hinsichtlich Farbgebung und Neigungsgrad das äußere Erscheinungsbild des Objektes bezüglich der umgebenden Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Diese dürfen nur liegend auf der Dachfläche aufgebracht werden und dürfen nicht mehr als 0,15 m aus der Dachfläche herausstehen.
6. Quertrakt bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden:
 - a) Der Quertrakt darf nur bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden errichtet werden und muss in der Größe dem Hauptgebäude untergeordnet sein.
 - b) Die Dachhöhe des Quertraktes darf max. 2/3 der Höhe des Hauptdaches – gerechnet von der Wandpfette – erreichen.
 - c) Die Außenmauern müssen von der hinteren Wand des Hauptgebäudes mindestens 2,00 m und von der Feuermauer bzw. von der vorderen Wand des Hauptgebäudes mindestens 3,00 m zurückgesetzt sein.

Dachdeckungen dürfen nur mittels Ton- oder Betondachplatten oder Holzschindeln erfolgen, die Farbgebung hat sich dabei auf dunkelgraue und graue Farbtöne zu beschränken.

Gebäude und bauliche Anlagen im Grenzabstand dürfen auch mit Blech (Farbton wie oben) eingedeckt werden, Attiken und Flachdächer sind mit Holzschindeln oder Dachplatten bzw. Blech zu decken. Die Anbringung von Sonnenkollektoren (Solaranlagen / Photovoltaik-Anlagen) in Attiken ist zulässig, wenn diese bündig in die Dachhaut integriert und an den Farbton des Daches angepasst sind.

Größere Flach- bzw. Terrassendächer sind zu begrünen.

1. Die Gesamthöhe der Einfriedung (einschließlich der Sockelhöhe) darf 1,10 m nicht überschreiten, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m betragen darf. Die aufgesetzten Holzzäune sind ortsüblich auszuführen.

2. Gelände bedingte Überschreitungen der Sockelhöhen sind im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig und im Zuge des Bauverfahrens zu begründen.
3. Stützmauern, Futtermauern sind gem. TBO 2022 zulässig, müssen jedoch dort, wo sie eingesehen werden können, mit Bruchsteinen (Natursteinen) verkleidet werden.
4. Steinwürfe, Bruchsteinmauern, Korbsteinmauern udgl. sind in den Einreichplänen kenntlich zu machen.
5. Die Gesamthöhe der bewehrten Erde darf maximal 4,00 m an Höhe betragen. Nach jeweils 2,00 m Höhe ist ein Absatz von mind. 1,00 m zu errichten. Dies gilt für den Abstandsreich gem. § 5 sowie § 6 TBO 2022.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind hinsichtlich Größe und Proportionen der Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, ect.) die ortsüblichen Maßstäbe zu beachten.

Solaranlagen / Photovoltaik-Anlagen außerhalb des Gebäudes müssen in Gelände integriert werden. Der Abstand darf maximal 30 cm betragen (Böschung).

Insbesondere gilt:

1. Eine Bauhöhe von Erdgeschoss plus drei oberirdische Geschosse ist nur dann zulässig, wenn seitens der Baubehörde festgestellt wird, dass das zu errichtende Bauwerk auch entsprechende Proportionen (Länge, Breite, ect.) aufweist. Für oberirdische Geschosse gelten die Bestimmungen der TBO 2022. Für gewerbliche Objekte können Ausnahmen über einen Bebauungsplan geregelt werden.
2. Die OK-Fußboden des Kellers darf max. auf Niveau des ursprünglichen Geländes liegen.
3. Die Fensterbreiten sind so zu wählen, dass der jeweilige Wandteil zwischen den einzelnen Fenstergruppen mindestens ein Drittel der Fensterbreite beträgt. Die maximale Breite für Fenster beträgt 2,50 m Rohbau. Die Fenster sind mit Sprossen aus Holz oder Metal zu versehen.
4. Die Farbgebung der Fassaden hat sich am umliegenden Bestand zu orientieren, jedenfalls dürfen Putzflächen nur weiß beschichtet werden, Holzflächen bleiben natur oder sind in Brauntönen zu „färbeln“.

Die Färbelung von Fensterumrahmungen hat in einer dezenten Farbe zu erfolgen und ist von der Baubehörde zu genehmigen.

5. Ab dem 1. Obergeschoss sind die Gebäude mit liegender Holzschalung zu verkleiden, sofern nicht Holzblockwände zur Ausführung gelangen.

6. Die Balkone sind als „Alpbacher Balkon“, gemäß ortsüblicher Ausführung zu errichten. Balkonbrüstungen im Sockelgeschoss um Flachdächer dürfen auch mit Holzbalustern ausgeführt werden. Vorzugsweise sind jedoch solche Attiken mit einem angesetzten Pultdach mit Holzschindelverkleidung auszuführen. Sonnenkollektoren (Solaranlagen / Photovoltaik-Anlagen) dürfen auf Balkonen und Fassaden nicht angebracht werden. Balkone und Absturzsicherungen in Glasausführung sind nicht zulässig.
7. Die Errichtung von Glasfassaden ist nicht zulässig, eine verglaste Veranda darf nur im Bereich des Erdgeschosses oder auf Sockelgeschossen errichtet werden.

Die Breite der Veranda muss im Verhältnis zur Hausbreite von untergeordneter Größe sein und darf keinesfalls mehr als die Hälfte der Breite des Gebäudes betragen. Als Abdeckung des Wintergartens sind nur Pultdächer zulässig, als Glasteilung der senkrechten Wintergartenverglasung sind nur senkrechte Sprossen ohne weiteren Zierrat zulässig. Die Konstruktion ist in Holz auszuführen.
8. Eine Anbringung von Sonnenkollektoren (Solaranlagen / Photovoltaik-Anlagen) an der Fassade oder an Balkonen ist nicht zulässig.
9. Andere alternative Energieformen (wie bspw. Windräder) sind grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Zubauten bzw. Umbauten sind vorhandene charakteristische Strukturmerkmale (wie Vordächer, Dachformen, Balkon, Farbgebung udgl.) zu berücksichtigen.

Alpbach, am 20.06.2023

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Markus Bischofer eh.

Amtsstunden:

Montag	07.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag bis Donnerstag	07.00 bis 12.00 Uhr
Freitag	07.00 bis 13.00 Uhr

Gemäß § 60 Abs. 1 der Tiroler Gemeindeordnung kann jeder Gemeindebürger während der Amtsstunden Einsicht nehmen und dazu schriftlich Stellung nehmen.

Angeschlagen am: 22.06.2023

Abzunehmen am: 07.07.2023