

KUNDMACHUNG

Gemeinde Alpbach

Bezirk Kufstein/Tirol

Verordnung - Bebauungsregeln

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Alpbach vom 14.05.2024, sowie vom 06.08.2024, mit der das örtliche Raumordnungskonzept geändert wird:

Der Gemeinderat der Gemeinde Alpbach hat in seiner Sitzung vom 14.05.2024 und 06.08.2024 gemäß § 67 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 63 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungs-gesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 101, beschlossen, den vom Büro Raumordnung Tirol ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Alpbach vom 13.05.2024, GZl. ROK 26-2023 durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Gleichzeitig wurde gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Raumordnungskonzeptes gefasst.

Der Entwurf sieht folgende Änderung in der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Alpbach vor:

Einführung von Bebauungsregeln

Auf Grund des § 32 Abs. 2 lit. a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43 idF LGBl. Nr. 85/2023, wird verordnet:

Artikel I

§ 4 Abs. 5 des *Verordnungstextes des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde hat zu lauten:*

„**(5) Bebauungsregeln (BR):** Die folgenden Bebauungsregeln gelten im Dauersiedlungsraum, soweit kein Bebauungsplan besteht. Als Dauersiedlungsraum gilt der im Übersichtsplan als Dauersiedlungsraum abgegrenzte Bereich (im gesamtes Gemeindegebiet unterhalb von 1.200 m Seehöhe).

a) Bauhöhenfestlegungen

1. Die Bauhöhe von Gebäuden darf vier *oberirdische Geschoße* im Sinn des § 62 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 nicht überschreiten, wobei die Höhe der Außenwände des vierten oberirdischen Geschoßes (Dachgeschoß) - gemessen ab der Oberkante der Rohdecke des darunterliegenden Geschoßes bis zum Durchstoß der Dachhaut Oberkante wiederum 2,40 m nicht überschreiten darf. Eine Höhe von 2,50 m ist nur zulässig, wenn für die Dachdämmung nachwachsende Rohstoffe verwendet werden, um die Förderfähigkeit zu erreichen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

2. Eine Anzahl von vier oberirdischen Geschoßen ist nur zulässig, wenn das jeweilige Gebäude ortsübliche Proportionen aufweist.
3. Die Höhe der Fußbodenoberkante (=Rohdecke Oberkante) des untersten Geschoßes darf talseitig nicht höher liegen als das Gelände vor Bauführung.
4. Bei Gebäuden mit Geschoßen, die keine oberirdischen Geschoße iSd § 62 Abs. 4 TROG 2022 sind, und die aus dem Erdreich ragen, dürfen max. 3 oberirdische Geschoße errichtet werden.

b) Fassadengestaltung

1. Die Farbgebung der **Fassaden** hat sich am umgebenden Bestand zu orientieren, verputzte Fassadenteile dürfen nur in Weißtönen ausgeführt werden, Holzfassaden nur in Brauntönen oder ohne künstliche Farbgebung.
2. Ab dem zweiten *oberirdischen Geschoß* iSd § 62 Abs. 4 TROG 2022 sind alle Geschoße mit liegender Holzverschalung zu verkleiden, wenn nicht unverkleidete Holzblockbauweise vorliegt.
3. Glasfassaden sind ausschließlich im *ersten oberirdischen Geschoß* oder einem gegenüber dem darunterliegenden Geschoß zurückgesetzten *oberirdischen Geschoß* (also auf einem Sockelgeschoß) als Teil einer bezüglich der betreffenden Wandseite untergeordneten Veranda in Holzkonstruktion zulässig (die Länge der Veranda darf maximal die Hälfte der Länge der betreffenden Gebäudefront betragen). Die Glasfassaden/Fenster solcher Veranden sind zwingend mit senkrechten Sprossen zu versehen.
4. **Gebäudeöffnungen** (Türen und Fenster) sind hinsichtlich Größe und Proportionen ortsüblich auszuführen. Garagentore sind holzfarben, in weiß oder in Anthrazitfarbe auszuführen.
5. Öffnungen in Kniestockwänden dürfen ab einer Höhe von 35 cm errichtet werden.
6. Steinverkleidungen sind planlich darzustellen und zu beschreiben. Insbesondere ist auf die Farbgebung zu achten.
7. Fenster dürfen nicht breiter sein als 1/3 des Horizontalabstandes zwischen zwei Fenstern und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten (Rohbaumaß).
8. Fenster sind zwingend mit Sprossen aus Holz oder Metall zu versehen, Fensterrahmen sind in gedeckten Farben auszuführen.
9. Absturzsicherungen auf begehbaren Dächern und sämtliche Balkonbrüstungen/-geländer sind ortsüblich auszuführen, erstere dürfen auch mit Holzbalustern ausgestattet werden, Glasbrüstungen sind generell nicht zulässig.
10. Die Anbringung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie sonstigen Energieerzeugungsanlagen (z.B. Windräder) an straßenzugewandten und gut einsichtigen Fassaden, Balkonen und Brüstungen und Außenanlagen (bewehrte Erde, Hangmauern, Steinschichtungen, etc.) ist nicht zulässig.

1. Abgesehen von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen gemäß nachfolgenden Bestimmungen ist die Anbringung von **Energieerzeugungsanlagen auf Dächern** (also z.B. von Windkraftanlagen) grundsätzlich unzulässig.
2. **Hauptdächer** von Gebäuden sind in Konstruktion und Materialität ortsüblich auszuführen, das heißt als symmetrische oder unsymmetrische Satteldächer mit einheitlichen Dachneigungen von mindestens 16° und höchstens 22°. Das gilt auch bei abgesetzten Dächern. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Ton- oder Betondachplatten in anthrazit- oder dunkelgrauer Farbe, sowie Holzschindeln zulässig. Die Anbringung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nur zulässig, wenn das bereichsbezogene Orts- und Straßenbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Solche Anlagen dürfen höchstens einen orthogonalen Abstand von 15 cm von der Dachhaut aufweisen. Vordächer müssen ortsüblich ausgebildet sein, d.h. der Dachüberstand muss giebelseitig mindestens 2,50 m betragen, traufenseitig mindestens 1,60 m oder im Fall, dass an der darunterliegenden Wand ein Balkon besteht, mindestens 2,00 m, wobei die gesetzlichen Abstandsbestimmungen jedenfalls einzuhalten sind. Vordächer sind überdies auf die Proportionen des betreffenden Gebäudes abzustimmen, bei entsprechender Breite des Gebäudes haben die traufenseitigen Vordächer 2,50 m zu betragen.
3. **Begehbare und nicht begehbare Dächer auf Sockelgeschoßen** dürfen als Flachdächer und mit einer Attika in Brüstungshöhe ausgestaltet werden. Nicht begehbare Flachdächer und Attiken sind mit Holzschindeln, Dachplatten oder Blech einzudecken. Abweichend hiervon sind überproportional große Flachdächer (z.B. von angebauten Garagentrakten) zum überwiegenden Anteil begrünt auszuführen.
4. **Sonderregelungen für Quertrakte von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden:** Die Dachfläche des Quertrakts eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes muss jener des Längstrakts untergeordnet sein (weniger als 50 v.H.). Die Dachhöhe eines solchen Quertrakts darf höchstens 2/3 der Höhe des Hauptdaches betragen (zu messen von der Wandpfette). Die Dachfläche des Quertrakts muss (abgesehen von den Vordächern) einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Trennwand zum Wohntrakt und mindestens 2,00 m zur Giebelwand des Wirtschaftsteils einhalten.
5. **Dachkaper** sind nur zulässig, wenn sie als *untergeordnete Bauteile* ausgebildet sind und folgende Vorgaben einhalten:
 - aa) Dachform: Pultdach (Schleppgaube), Dachneigung mindestens 4°, Dachfarbe entsprechend umgebender Hauptdachfläche;
 - bb) Seitenwände sind vollständig holzverschalt auszuführen;
 - cc) der Kniestock des Hauptdaches darf maximal 1,60 m betragen (gemessen ab der Oberkante der Rohdecke des darunterliegenden Geschoßes);
 - dd) die Länge eines Dachkapers darf höchstens 3/4 der betreffenden Dachseitenbreite (gemessen von Wandpfette zu Firstpfette) betragen;
 - ee) die Stirnseite des Kapers ist in der Flucht der darunterliegenden Außenwand zu positionieren;

- ff) alle Kapfer in einer Dachfläche dürfen nicht mehr als 33 v.H. der Wandlänge auf der betreffenden Gebäudeseite ausmachen (bei Einhöfen zählt für die Bestimmung der Wandlänge nur der Wohnteil);
- gg) Dachkapfer müssen mindestens 1 m von den Giebelwänden entfernt sein;
- hh) die Höhendifferenz zum Hauptdach darf maximal 1,40 m betragen (gemessen von der Dachhaut des umgebenden Hauptdachs);
- ii) die seitlichen Vordächer von Dachkapfern müssen zumindest 40 cm betragen und sind zwingend mit Windläden abzuschließen;
- jj) Fenster sind nur an der Stirnseite zulässig, mit Ausnahme von sehr kleinen Fenstern sind diese mit Sprossenkreuzen auszustatten.

6. **Dacheinschnitte/Dachloggien** dürfen nur auf Dachseiten ausgeführt werden, die aufgrund ihrer Situierung keine Fernwirkung haben.
7. **Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen** (=Teile von Gebäuden, die aufgrund ihrer Grundflächen-/Kubaturausmaße als größtmäßig untergeordnete eigenständige bauliche Elemente wahrzunehmen sind) und von **Nebengebäuden und –anlagen** im Sinn des § 2 Abs. 10 der Tiroler Bauordnung 2022 dürfen nicht nur als Sattel- sondern auch als Pult- oder Flachdächer ausgeführt werden. Als Dacheindeckung von *untergeordneten Gebäudeteilen* sind ausschließlich Ton- oder Betondachplatten in Anthrazitfarbe oder dunkelgrauer Farbe, sowie Holzschindeln zulässig. Nebengebäude und –anlagen dürfen zusätzlich auch in Blech oder mit Pappe (mit entsprechender Färbelung) eingedeckt werden. Wenn solche mit Satteldächern ausgestattet werden, dürfen diese Dächer zur Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände auf der der Grundstücksgrenze zugewandten Seite abgewalmt werden. Deren Vordächer müssen die jeweilige bauliche Anlage auf der der Grundstücksgrenze zugewandten Seite mindestens um 30 cm überragen (inkl. Dachrinne). Veranden gem. lit b Z. 3 dürfen nur mit Pultdächern ausgestattet werden.
8. Auf **Nebengebäuden und –anlagen** ist die Anbringung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nur zulässig, wenn diese bündig in die Dachfläche integriert und an den Farbton des Dachs angepasst sind.

d) Geländeänderungen

1. Mittels Bewehrter Erde vorgenommene Geländeänderungen dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. In den Abstandsflächen gem. § 6 Abs 1 TBO 2022 ist nach Erreichen einer Höhendifferenz von höchstens 2,00 m zwingend eine mind. 1,00 m breite Berme vorzusehen.
2. Werden im Rahmen von Geländeänderungen Stütz- oder Futtermauern errichtet sind diese vollständig mit Bruchsteinen/Natursteinen zu verkleiden.

Die 2-wöchige Auflage erfolgt vom 07.08 2024 bis einschließlich 22.08.2024.

Gleichzeitig wurde gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Raumordnungskonzeptes gefasst.

Die maßgeblichen Unterlagen – Verordnungstext und Pläne, Erläuterungsbericht – liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im

Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf und sind im Internet unter www.alpbach.tirol.gv.at einzusehen.

Gemäß § 63 Abs. 4 TROG 2022 haben Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zu den aufgelegten Änderungen des Entwurfs abzugeben.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



(Markus Bischofer)

Angeschlagen am: 07.08.2024

Abgenommen am: 22.08.2024

