



BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE DALAAS

Die Gemeindevertretung hat durch Verordnung vom 4.2.1980 und vom 23.12.1997 einen Bebauungsplan auf der Grundlage des gültigen Flächenwidmungsplanes vom 18.7.1978 für die ausgewiesenen Bauflächen erlassen, der in einfachster Form die aus Gründen des Ortsbildes wichtigsten Regelungen trifft.

Inhalt des Gesamtbebauungsplanes:

Geltungsbereich: Alle ausgewiesenen Bauflächen in der Gemeinde.

Art der Bebauung: In allen Bauflächen ist „offene Bebauung“ vorgesehen. Ein Zusammenbau aufgrund privatrechtlicher Absprachen ist damit nicht ausgeschlossen.

Höchstgeschoßzahl: Die Höchstgeschoßzahl soll gewährleisten, dass durch Höhenbeschränkung der Bauwerke ein ruhiges und einheitliches Ortsbild entsteht.

Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungszahl): Die Baunutzungszahl soll die obere Grenze der baulichen Nutzung definieren. Im verdichteten Ortsbereich erfolgt die Begrenzung der Verdichtung durch die Bestimmungen des BauG. (Abstandsflächen).

Es ist vorgesehen, dass in bestimmten Gebieten ein Bonus auf Höchstgeschoßzahl und Baunutzungszahl erteilt werden kann, wenn:

- durch das Bauvorhaben Interessen des Gemeindebedarfes gefördert, Einrichtungen für den Fremdenverkehr in einem sinnvollen Umfang als gewerblicher Betrieb bzw. allgemein gewerbliche Einrichtungen im Erdgeschoß geschaffen werden,
- die architektonische und außenräumliche Gestaltung sowie die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erhöhten Anforderungen entsprechen und die Gebäude eine angemessene kubische und maßstäbliche Gliederung erhalten,
- die Ensemble – Wirkung unter Berücksichtigung bereits bestehender Gebäude durch Anpassung der Geschoßzahl und der Baunutzungszahl verbessert werden kann.

Folgende Regelungen sind getroffen:

	HGZ	B+	BNZ	B+
Kerngebiet:	3	1	-	-
Wohngebiet 1	3	½	80 %	10 %
Mischgebiet 1	3	½	80 %	10 %
Wohngebiet 2	3	-	40 %	10 %
Mischgebiet 2	3	-	40 %	10 %
Wohngebiet 3	2 ½	½	40 %	10 %
Mischgebiet 3	2 ½	½	40 %	10 %
Roter Punkt	2 ½	½	30 %	10 %

Abkürzungen:

HGZ = Höchstgeschoßzahl

BNZ = Baunutzungszahl

B+ = Bonus zuzügl. max.

Der Bonus kann auch nur teilweise erteilt werden (vgl. Richtlinien für die baubehördlichen Prüfungen von Bauvorhaben). Anmerkung: Mischgebiet beinhaltet BM und BM(L).

Ausnahme bezüglich Bemessung der Höchstgeschoßzahl:

Garagenzufahrt zu Kellergeschoßen in Hanglage (Hangeinschnitt) müssen dann nicht in die Geschoßzahl einberechnet werden, wenn eine angemessene Gestaltung als Geländeeinschnitt in geeigneter Lage sichergestellt ist und die Breite des Einschnittes am Fuße nicht mehr als 4 m beträgt. Der Gesamtbebauungsplan enthält die folgenden weiteren verbalen Bestimmungen (hier erläutert):

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung (Satteldach) hat mindestens 18 Grad zu betragen.

Vermeidung von Belästigungen durch Mischgebiete: Die von Bauten und Anlagen in Mischgebieten ausgehenden Belästigungen durch den Lärm, Geruch und andere störende Einflüsse dürfen an den Widmungsgrenzen dieser Gebiete zu anderer Bauflächen das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

Gestalterische Festlegung: Die Gestaltung der Bauten hat so zu erfolgen, dass sich diese gut in Orts- und Landschaftsbild einfügen (Gelände).

Bebauungsrichtlinien

Bei der baubehördlichen Prüfung von Bauvorhaben im Gemeindegebiet von Dalaas ist den Belangen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes besonderes Augenmerk zu schenken. Durch die Aufnahme entsprechender Auflagen und Bedingungen in den Baubescheid bzw. durch Stellungnahme zuhanden anderer für baubehördliche Angelegenheiten zuständige Organe soll sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen durchgeführt wird:

1) Gesamteindruck und Maßstäblichkeit der Gebäude:

Diese sind durch angemessene Gliederung, Unterteilung und Gestaltung sicherzustellen. Insbesondere bei der Erteilung eines Bonus, bei größeren Gebäuden und bei Baufluchten über 20 m ist auf eine kubische Gliederung zu achten. Die Proportionen der Gebäude sollen im Verhältnis von Höhe zu Breite so sein, dass im allgemeinen in den Fassaden eine Höhe von 2/3 der Breite nicht überschritten wird.

2) Gestaltung der Aussenwände:

Der Holzflächenanteil der Aussenwände soll mindestens ca. 20 % der Gesamtfläche betragen. Die Holzflächen sind an den für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Wandteilen zusammenzufassen. Als Holzflächen gelten auch weitgehend geschlossene Balkonbrüstungen, Fensterläden und dgl. Auf gebietsfremde Gestaltungselemente an den Aussenwänden soll weitgehend verzichtet werden.

3) **Dachgestaltung:**

Bei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden hat die Dachausbildung als Satteldach zu erfolgen. Dieses darf auch einseitig gestaffelt, abgeschleppt und in anderer Weise gestaltet werden. Flach- und Pultdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen (Nebengebäude, Garagen), sowie bei gewerblichen oder industriellen Betriebsobjekten zulässig.

4) **Erteilung des Bonus:**

Ein Bonus auf Höchstgeschoßzahl und Baunutzungszahl soll nur soweit erteilt werden, als dadurch eine gute Ensemblewirkung der bestehenden und neuen Gebäude nicht gestört wird. Der Bonus kann auch differenziert erteilt werden, (z.B. + 1 G. nur dann, wenn für dieses Geschloß 60 % der im darunterliegenden Geschloß geplanten Gesamtgeschloßfläche nicht überschritten werden.)

5) **Gestaltung von Zu-, Um- und Anbauten:**

Zu-, Um- und Anbauten müssen hinsichtlich ihrer Gestaltung mit dem Hauptbau übereinstimmen.

6) **Geländegestaltung, Einfriedungen und Stützmauern:**

Das natürliche Gelände ist möglichst wenig zu verändern. Überhöhte Stützmauern und störende Einfriedungen sind zu vermeiden.

7) **Antennen:**

Es kann nur eine Antenne pro Gebäude gestattet werden, soweit ein ausreichender Empfang gewährleistet ist.

8) **Höhenlage:**

Die Höhenlage ist durch Höhepunkte, Geländeschnitte und dgl. ersichtlich zu machen. Eine optimale Eingliederung in das Gelände ist durch entsprechende Festsetzungen der Höhenlage sicherzustellen.

9) **Grünflächen:**

Auf dem Baugrundstück sollen Grünflächen im Ausmaß von mind. Der Hälfte der Gesamtgeschloßflächen geschaffen werden. Die Grünflächen sind bereits in den Plänen ersichtlich zu machen. Ausnahmen in verdichteten Ortsbereichen sind zulässig.

10) **Bepflanzungen:**

Auf dem Grundstück sollen weitgehendst Arten der heimischen Flora gepflanzt werden.

11) **Einstellplätze/Stellplätze:**

Bei größeren Bauvorhaben kann eine angemessene Zahl von Einstellplätzen vorgeschrieben werden. Richtwerte: pro Gebäude mind. 2 Abstellplätze, 1 Wohneinheit, 1,3; 1 Fremdenbett 0,3; weitere Richtwerte sind: 1 Restaurantplatz 0,2; 100 m² Bürofläche 3,0; 100 m² Ladenfläche 8,0; 100 m² Versammlungsraum 10,0.

Der Bürgermeister:

