



## Richtwerte für Bauvorhaben 2019

### 1. Allgemeine Richtwerte

Baumassendichte höchst	1,40
und Nutzflächendichte höchst	0,35
Bebauungsdichte oberirdisch höchst	0,30
Bebauungsdichte unterirdisch höchst	0,50
Anzahl der Geschoße:	höchstens 2 oberirdische Geschoße

Wenn für das Grundstück ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 besteht, bleiben die Regelungen hinsichtlich Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie bestehen.

### 2. Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen:

Wenn mehr als 5 Wohnungen errichtet werden, ist gem. § 55 Abs. 1 a) TROG ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan erforderlich, wobei die unter 1. genannten Bebauungsbestimmungen einzuhalten sind.

### 3. Errichtung von Gebäuden bis zu 5 Wohnungen und einer Baumassendichte von über 1,4 sowie eine Nutzflächendichte über 0,35:

Der Bauwerber muss im Gebäude eine Wohnung zur Befriedigung seines regelmäßigen Wohnbedürfnisses als Hauptwohnsitz verwenden (= Eigenheim). Der Bauwerber muss Eigentümer des Grundstücks sein. Zusätzlich zur eigenen Wohnung des Bauwerbers ist die Errichtung einer weiteren Wohnung zur Vermietung zulässig.

Die Nutzfläche pro Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> und höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen. Als Eigenheim gilt auch ein Gebäude, das neben Wohnungen auch Aufenthaltsräume mit einem anderen Verwendungszweck enthält, wobei das Gesamtausmaß dieser Räume 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Diese Räume müssen in sich abgeschlossen sein und dürfen nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden.

Für die Genehmigung von Gebäuden bis zu 2 Wohnungen und einer Baumassendichte von höchstens 1,6 und Nutzflächendichte von höchstens 0,4 ist ein Gutachten des Raumplaners erforderlich.

Für alle anderen Gebäude ist jedenfalls ein Bebauungsplan erforderlich.

#### 3.1 maximale Baumassendichte und Nutzflächendichte

Die zulässige maximale Baumassendichte und Nutzflächendichte steht in Abhängigkeit von der Art der Bebauung; Grundüberlegung ist, dass eine ausreichende Freiraumqualität und Grünflächenversorgung gewährleistet werden soll. Verdichtete Bauweisen mit teilweise Zusammenbauen der Gebäude ermöglichen großzügigere Freiflächen (nicht nur Einhaltung der Mindestgrenzabstände), sodass eine etwas höhere Baumassendichte und Nutzflächendichte vertretbar ist.

### Gebäude in freistehender Bauweise:

Für freistehende Gebäude mit bis zu 5 Wohnungen (z.B. je eine Wohnung für drei Eigentümer + zwei Wohnungen zum Vermieten) wird eine höchstzulässige Baumassendichte von 1,6 und eine höchstzulässige Nutzflächendichte von 0,4 festgelegt.

Baumassendichte höchst und	1,60
Nutzflächendichte höchst	0,40

### Doppelhäuser/zusammengebaute Einzelgebäude in der gekuppelten Bauweise

Doppelhäuser sind zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude mit je maximal zwei Wohneinheiten. Sofern statt einer Grundteilung eine Parifizierung erfolgt, muss eine sinnvolle Grundteilung in zwei getrennte Gebäude baurechtlich möglich sein. Für Doppelhäuser als auch für sonstige, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude gilt eine höchstzulässige Baumassendichte von 1,75 und eine höchstzulässige Nutzflächendichte von 0,44.

Baumassendichte höchst und	1,75
Nutzflächendichte höchst	0,44

### Reihenhäuser und ähnliche verdichtete Bauformen:

Eine Reihenanlage besteht aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden mit je Gebäude einer Wohnung. Sofern statt einer Grundteilung eine Parifizierung erfolgt, muss eine sinnvolle Grundteilung in drei oder mehr getrennte Gebäude baurechtlich möglich sein.

Baumassendichte höchst und	1,90
Nutzflächendichte höchst	0,48

### 3.2 Sonstige Bebauungsbestimmungen

Für Bauvorhaben gemäß Punkt 3 gelten unabhängig von der maximal zulässigen Baumassendichte und Nutzflächendichte folgende weiteren Vorgaben

Bebauungsdichte oberirdisch höchst	0,35
Bebauungsdichte unterirdisch höchst	0,50
Anzahl der Geschoße:	höchstens 2 oberirdische Geschoße

Weiters ist an mindestens einer Grundstücksseite ein Mindestabstand von 7,0 m des Wohngebäudes zur Grundgrenze erforderlich, um eine ausreichende Frei- und Grünflächenausstattung zu gewährleisten.

### **4. Richtwerte für nachträgliche Zubauten:**

- Das betreffende Gebäude ist mindestens 10 Jahre alt (Fertigstellungsmeldung)
- Die zu schaffende/zu erweiternde Wohneinheit hat eine Nutzfläche, die den Richtlinien der Wohnbauförderung für die Gewährung von Beihilfen entspricht (dzt. maximal 130 m<sup>2</sup> - bis 5 Bewohner, oder 150 m<sup>2</sup> - über 5 Bewohner) Wintergärten sind dabei analog zur Wohnbauförderung mit einzurechnen.

- Bei Zubauten dürfen bis 540 m<sup>3</sup> (Baumasse für eine Wohneinheit mit 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 180 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und 3,0 m Bruttogeschosshöhe) dazugebaut werden, sofern eine maximale BMD von 2,2 und NFD von 0,55 nicht überschritten wird.

## **5. Richtwerte für geförderten Wohnanlagen in verdichteter Bauweise und Bauvorhaben im Zentrum**

- Voraussetzung für geförderte Wohnanlagen ist ein Beschluss des Gemeinderates und ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan gem. § 55 Abs.1 TROG. Eine Baumassendichte von ca. 2,2 und Nutzflächendichte von ca. 0,55 darf nicht überschritten werden.
- Bei geförderten Neubauten muss das Vergaberecht bei der Gemeinde Sistrans liegen und ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde eingeräumt werden.
- Sozialer Wohnbau in verdichteter Bauweise muss eine hohe Gestaltqualität aufweisen (gute Grundrisse, Maßstäblichkeit im Vergleich zur bestehenden umliegenden Bebauung, gut nutzbare, den Wohneinheiten direkt zugeordnete Freiräume wie Terrassen, Loggen etc., keine völlig fremden Stilelemente, ...) und eine hochwertige Freiflächenversorgung und Freiflächengestaltung
- Im Zentrumsbereich sind Bauvorhaben über eine BMD von 2,2 und NFD von 0,55 hinaus zulässig (reduzierte oder fehlende Grenzabstände, alte Baustrukturen)

Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2019

### **Hinweis:**

Raumordnungskonzept der Gemeinde Sistrans vom 26.03.2012, genehmigt gemäß Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 24.01.2013, RoBau 2-353/9/17-2013:

Verordnung § 9 behördliche Maßnahmen:

e) Für alle unbebauten Bauplätze mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und für alle bebauten Bauplätze über ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit noch größeren unbebauten Bereichen ist bei zweckmäßiger Teilbarkeit die Erstellung eines Bebauungsplanes mit Begrenzung der Bauplatzhöchstgröße für eine ortsbildverträgliche Bebauung erforderlich.