

## DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ABGEÄNDERT FÜR DIE BLÖCKE VI, VIII UND IX DER A-ZONE IN LATSCH

### **ART. 1 GELTUNGSBEREICH**

Die Angaben der Rechtspläne haben zwingenden Charakter und deren Geltungsbereich umfasst die Blöcke VIa, VIb, VIII und IX, der gemäß Bauleitplan ausgewiesenen „A“-Zone in Latsch. Alle Eintragungen außerhalb dieser Abgrenzung sind als unverbindliche Empfehlungen zu betrachten. Der Genehmigungspflicht unterliegen alle baulichen und gebäudemäßigen Veränderungen, wie z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Geländeverschiebungen durch Aufschüttung oder Abtragung, Dekorierungsarbeiten an Fassaden, Schlägerung von Bäumen, Veränderungen der bestehenden Gebäudeoberflächen durch Asphaltieren, Pflastern usw.

### **ART. 2 BEGRIFFSBESTIMMUNG ZUM RECHTSPLAN I**

Für die Auslegung der allgemeinen urbanistischen Begriffe gilt der Art. 1 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Latsch.

#### **BAUGRENZE**

Die Baugrenze umschreibt die Fläche, innerhalb welcher nach Maßnahme der entsprechenden Angabe neue Gebäude oder Zubauten errichtet werden dürfen. Sie darf von den Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Zurückweichen von der Baugrenze ist ohne Einschränkung möglich. Für die Baumaßnahmen außerordentliche Instandhaltung, Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, Abbruch und Wiederaufbau, sowie Ausbau von Wirtschaftsgebäuden gelten die bestehenden Umfassungsmauern als Baugrenze.

#### **BAULINIE**

Als Baulinie gelten die im Rechtsplan gekennzeichneten, erhaltenswerten Fassaden und Umfassungsmauern.

### **ART. 3 MINDESTFLÄCHE EINER BAUMASSNAHME**

Der Mindestbereich, in welchem eine Baumaßnahme durchgeführt wird, erfasst die jeweils zusammenhängende Eigentumsfläche gemäß Besitzbogen zum Zeitpunkt der Genehmigung des Wiedergewinnungsplanes innerhalb der „A“-Zone und wird als Baugrundstück bezeichnet. Innerhalb dieser Fläche sind die baulichen Maßnahmen an

Gebäuden, mit Ausnahme solcher der ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung, mit sämtlichen im Rechtsplan als bindend vorgesehenen Auflagen zu erfüllen.

#### **ART. 4 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Für die im Rechtsplan I als Bestand gekennzeichneten Gebäude können, außer den Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung, auch der Abbruch und Wiederaufbau innerhalb der bestehenden Gebäudeumrisse gestattet werden.

#### **ART. 5 ABRUCH OHNE WIEDERAUFBAU**

Die im Rechtsplan mit der Auflage „Abbruch ohne Wiederaufbau“ gekennzeichneten Gebäude, Gebäudeteile oder Mauern sind abzutragen, da es sich um nicht funktionelle, urbanistisch störende und baufällige Elemente handelt. Der Abbruch ist Voraussetzung für jede neue Baumaßnahme des betreffenden Eigentümers im gegebenen Baubereich, welche eine Nutzungsänderung, eine Kubaturverlagerung oder Kubatur Vergrößerung beinhaltet.

#### **ART. 5 bis AUFTILUNG DES BAUBEREICHS IN TEILBEREICHE**

Es ist zulässig den Baubereich des betreffenden Eigentümers in zwei urbanistisch sinnvolle Teilbereiche zu teilen, wobei in jenem Teilbereich, wo keine Baumaßnahmen stattfinden, die Maßnahme des Abbruchs ohne Wiederaufbau nicht durchgeführt wird.

Die Maßnahme des Abbruchs ohne Wiederaufbau kann deshalb auch nur in jenem Teilbereich durchgeführt werden, wo Baumaßnahmen stattfinden.

#### **ART. 6 AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNG**

Diese Art von Baumaßnahmen ist für Gebäude vorgesehen, die unter Denkmalschutz stehen und entsprechend im Rechtsplan gekennzeichnet sind. Für die Konsolidierungs- und Umbauarbeiten ohne Beeinträchtigung des Baukörpers und dessen Fassaden muss die Genehmigung des Landesdenkmalamtes eingeholt werden.

#### **ART. 7 RESTAURIERUNGS- UND SANIERUNGSARBEITEN**

Auf Grund des ortsbildenden Charakters der betroffenen Gebäude ist bei jeder Art von Baumaßnahmen besondere Rücksicht auf das Ortsgepräge zu nehmen. Nicht gestattet ist eine Volumenvergrößerung und der gänzliche Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes.

#### **ART. 8 ABRUCH UND WIEDERAUFBAU SOWIE NEUBAU UND ERWEITERUNGEN**

Der Wiederaufbau kann innerhalb der bestehenden Gebäudeumrisse, der Umfassungsmauern und Überdachung erfolgen. Geringfügige Abweichungen im Sinne

technischer Notwendigkeiten, mit Ausnahme der zwingend zu erhaltenden Fassaden, können gestattet werden. Eingeschriebene Veränderungen der Gebäudehöhe sind zwingend, wenn sie eine Reduzierung derselben bewirken und empfehlenswert, wenn sie eine Erhöhung vorsehen. Für Neubauten bzw. Erweiterungen sind die Baugrenzen im Rechtsplan vorgesehen.

#### **ART. 9 AUSBAU VON WIRTSCHAFTSGEBÄUDEN**

Die im Rechtsplan gekennzeichneten Wirtschaftsgebäude dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut oder einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn sie den Bestimmungen des Landesgesetzes Nr.20, Art. 42 und des Landesgesetzes Nr. 34, Art. 18/bis, entsprechen

#### **ART. 10 NEBENGEBÄUDE**

Nebengebäude dürfen nur in den, im Rechtsplan I eigens gekennzeichneten Baurechtsflächen errichtet werden. Die Angabe der Nutzung als Garage, Holzlege, Magazin ist bindend. Die Bestimmungen gemäß Art. 18/bis des LG Nr. 15 vom 15/08/1972 i.g.F. sind einzuhalten.

#### **ART. 11 WIRTSCHAFTSGEBÄUDE**

Die landwirtschaftliche Nutzung muss bei Angabe der entsprechenden Kennzeichnung im Rechtsplan I beibehalten werden. Wohnraum darf nicht in landwirtschaftliche Nutzung umgeändert werden.

#### **ART. 12 PRIVATE FREIFLÄCHEN**

Auf dem als private Freiflächen ausgewiesenen Flächen ist jede Art von Bautätigkeit untersagt, sofern diese Volumen, bzw. überbaute Fläche im Sinne der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan bildet.

#### **ART. 13 PARKPLÄTZE**

Für die Anzahl der zu errichtenden Autoabstellplätze bei Neubauten, Erweiterungen, Abbruch und Wiederaufbau, sowie bei Nutzungsänderungen von Gebäuden ist der Art. 2 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit nachfolgenden Ergänzungen bzw. Vorschriften verbindlich:

Bei gastgewerblichen Betrieben ist der Nachweis von wenigstens einem Stellplatz pro Fremdenzimmer erforderlich. Diese Stellplätze können innerhalb des Gebäudes, an den im Rechtsplan angezeigten Stellen oder auch an anderen innerhalb der Zone „A“ liegenden privatem Grün und Hofflächen verwirklicht werden. Bei nachgewiesener Notwendigkeit

können sie auch außerhalb der Sanierungszone vorgesehen werden, sofern davon nicht Flächen beansprucht werden, für welche laut Bauleitplan die Enteignung vorgesehen ist. Öffentliche Parkplätze können für den Nachweis nicht herangezogen werden.

#### **ART. 14 GESCHOSSZAHLEN UND GEBÄUDEHÖHEN**

Bei Gebäuden, bei denen im Rechtsplan I die höchstzulässige Geschosßzahl angezeigt ist, gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

|         |                                          |                      |
|---------|------------------------------------------|----------------------|
| I       | ein Vollgeschoss                         | $h = 4,00 \text{ m}$ |
| II      | zwei Vollgeschosse                       | $h = 6,50 \text{ m}$ |
| II + DG | zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss  | $h = 7,50 \text{ m}$ |
| III     | drei Vollgeschosse ohne ein Dachgeschoss | $h = 9,50 \text{ m}$ |

Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist in der im Rechtsplan angegebenen Seite des Gebäudes bindend. Die entsprechende Höhe wird als mittlere Höhe an dieser Gebäudefront lotrecht vom bestehenden oder durch genehmigten Aushub oder Aufschüttung veränderten Bodenniveau aus, bis Oberkante Fußpfette bei geneigtem Dach, oder bis Oberkante Decke bei Flachdach, gemessen.

#### **ART. 15 ABSTÄNDE**

Alle Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Zone sind so, wie im Rechtsplan angegeben, einzuhalten, vorbehaltlich der Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches. Der Abstand neuer Gebäudeteile von der Zonengrenze darf nicht weniger als die Hälfte der der Zonengrenze zugewandten Gebäudehöhe betragen. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn der Eigentümer der benachbarten Wohnbauzone einen geringeren Abstand erlaubt.

#### **ART. 16 ÖFFENTLICH GENUTZTE FLÄCHE**

Die Flächen für Fußgängerwege, Straßen, Gehsteige, sind im Rechtsplan zwingend festgesetzt.

#### **ART. 17 DACHFORMEN UND DACHEINDECKUNG**

Die im Rechtsplan aufgezeigten Dachformen und Dachausrichtungen haben zwingenden Charakter.

Für freistehende Nebengebäude sind Flachdächer unzulässig. Die Dacheindeckung muss den ortsüblichen Materialien entsprechend, wobei Eindeckungen aus Metall und ähnliches nicht zulässig sind.

Dachaufbauten wie Gauben und Türmchen, Dachterrassen sowie liegende Dachfenster sind nur gestattet, wenn sie den einheitlichen Charakter der Dachlandschaft nicht stören.

#### **ART. 18 FASSADEN**

Bei neuen Fassaden in der Zone „A“ ist Rücksicht zu nehmen auf die bestehende Bebauung im betreffenden Bereich, Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und deren Größe und Proportionen auf das bestehende Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen, bei bestehenden Altbauten.

##### **Fassadenoberfläche:**

Glatte und glänzende Oberflächen, sowie Verkleidungen aus Metall, Schindeln und Platten sind nicht zugelassen. Eine genaue Beschreibung der für die Fassaden vorgesehenen Materialien und der Farbgebung ist der Gemeindebaukommission vorzulegen.

In der Regel sind Putzarbeiten mit gleichmäßiger Oberfläche zu verwenden.

#### **ART. 19 PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN**

Sämtliche Versorgungsleitungen müssen unter Straßen- bzw. Geländeniveau verlegt werden. Fliegende Leitungen für Strom, Telefon u.ä. sind nicht zulässig. Für Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sind Sammelantennen vorzusehen.

#### **ART. 20 WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind in jedem Fall genehmigungspflichtig. Bezüglich ihrer Gestaltung ist auf das Gebäude und dessen Umgebung Rücksicht zu nehmen.

#### **ART. 21 TANKRÄUME**

Die erforderlichen Tankräume für den Heizungsbrennstoff können auch außerhalb der im Rechtsplan vorgesehenen Baurechtsfläche errichtet werden, sofern sie als gänzlich unterirdisch angelegt werden und den bestehenden Straßenabstand des Hauptgebäudes nicht unterschreiten.

#### **Art. 22 INANSPRUCHNAHME STÄDTEBAULICHER ANREIZE IN FORM VON ZUSÄTZLICHER BAUMASSE**

1. In Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist die Inanspruchnahme städtebaulicher Anreize in Form von zusätzlicher Baumasse („Energiebonus“) auf den im Rechtsplan eigens gekennzeichneten Baurechtsflächen zulässig, sofern mit den weiteren Vorgaben des Wiedergewinnungsplans vereinbar und

unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Gebäudes und der umliegenden Gebäude.

2. Die bauliche und architektonische Vereinbarkeit mit der Verbauung im Baugebiet und im Besonderen mit den umliegenden Gebäuden ist im Rahmen der Projektbegutachtung zu überprüfen
3. Die Bestimmungen im Bereich des Landschaftsschutzes, der Denkmalpflege und des Ensembleschutzes bleiben unberührt.

Latsch, 22/03/2022

Der Techniker  
**Arch. Dr. Werner Pircher**