

Gemeinde Eben am Achensee
(Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2012
geändert am 09.07.2020)

Bebauungsrichtlinie 2020

hinsichtlich der Errichtung/Änderung von

Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen

I.
Allgemeines

Diese Richtlinie gilt für alle im Gemeindegebiet von Eben am Achensee geplanten Neubauten bzw. Änderungen von Wohngebäuden (auch Wohnanlagen und Gebäude mit Ferienwohnungen), Gebäuden, die neben Wohnzwecken auch in untergeordneter Weise gewerblichen Zwecken dienen und Gebäuden, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen sowie alle diesen baulichen Anlagen bzw. diesen Verwendungszwecken dienenden Nebengebäude und Nebenanlagen, weiters für Jagdhütten, Jausenstationen, Schutzhütten udgl. Ausgenommen sind Wohncontainer, die nur vorübergehend zu Wohnzwecken benützt werden. Die Vorgaben betr. die Montage bzw. Situierung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen gelten für alle baulichen Anlagen bzw. Liegenschaften.

II.
Bauvorgaben/Empfehlungen

Die unter Pkt I. angeführten baulichen Anlagen sollen ein Flachdach oder ein Pultdach nur dann, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes unter Berücksichtigung der Umgebungsbauten möglich ist, aufweisen. Die Firstrichtungen, Dachneigungen und das Ausmaß der Vordächer sind möglichst an die Umgebungsbauten anzupassen.

Äußere farbliche Gestaltungen sollen ebenfalls den bereits bestehenden Umgebungsbauten angepasst sein bzw. dürfen diese das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen.

Bauliche Anlagen, die eine Seitenlänge von mehr als 18 m aufweisen, sollen nicht in einer Wandflucht errichtet werden, sondern sind diesfalls Mauerein- bzw. vorsprünge oder dgl. einzuplanen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollen möglichst in Dach- oder Wandflächen integriert werden und soll anderenfalls der Parallelabstand dieser Anlagen zur Dach- bzw. Wandhaut an keinem Punkt der Außenfläche dieser Anlagen 30 cm übersteigen. Diese Anlagen sollen möglichst parallel zum First montiert werden und dürfen diesen nicht überragen. Bei beweglichen Anlagen und bei Anlagen, deren Parallelabstand zur Dach- bzw. Wandhaut 30 cm übersteigen würde, ist zu prüfen, ob die Situierung am Boden oder an einem anderen Standort möglich ist, der vom öffentlichen Straßenraum nicht oder erschwert einsehbar ist und dieser eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes verhindert bzw. verringert.

Werden die beschriebenen Bauvorgaben/Empfehlungen eingehalten, darf der Bauwerber grundsätzlich davon ausgehen, dass auf Grund des Bauvorhabens hinsichtlich der genannten Gebäudeteile bzw. Anlagen keine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes eintritt. Bei Abweichungen von den Vorgaben/Empfehlungen entscheidet der Bauausschuss, ob dadurch eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes vorliegen könnte und falls eine erhebliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, wird ein Sachverständiger zur Klärung der Frage beigezogen (die dadurch entstehenden Kosten dürfen gemäß § 76 Abs. 1 AVG dem Bauwerber auferlegt werden). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 56 Abs. 3 TROG 2016 zur rechtlichen Verbindlichmachung von Bauvorgaben/Empfehlungen die Erlassung eines Bebauungsplanes möglich ist, in dem u.a. Festlegungen über die Firstrichtungen und Dachneigungen, die Fassadenstruktur sowie die Gestaltung der Dachlandschaften getroffen werden dürfen.

Abweichend von § 6 Abs. 4 lit. c der Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018), LGBl. Nr. 28, dürfen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 1,90 Meter, jeweils vom höheren anschließenden Gelände gemessen, errichtet werden. Ein ev. Betonsockel, auf den die weiterführende Zaunanlage aufgesetzt wird, darf maximal 50 cm hoch sein. Einfriedungen entlang einer öffentlichen Straßenanlage benötigen vor Ausführung unabhängig von der geplanten Höhe stets zumindest eine genehmigte Bauanzeige. Ab einer Höhe von 1,20 m wird jedenfalls auch geprüft, ob durch die Errichtung der Einfriedung die Verkehrssicherheit (z.B. durch Einschränkung der Sichtweiten) beeinträchtigt wird.

Der Abstand von Einfriedungen (bauliche Anlagen sowie Hecken udgl.) zu einer öffentlichen Straße bzw. Verkehrsfläche hat im Sinne des § 49 Abs. 5 Tiroler Straßengesetz, LGBl. Nr. 13/1989, idF LGBl. Nr. 138/2019, mindestens einen halben Meter zu betragen, wobei jedoch erforderlichenfalls von der Behörde ein Abstand von höchstens fünf Meter (bei Landesstraßen von zehn Meter) festgesetzt werden darf (Hinweis).

Der Abstand von baulichen Anlagen (auch Vordächer) zu Verkehrsflächen hat mindestens einen halben Meter zu betragen. Der Abstand der straßenseitigen Wand einer Garage zur Verkehrsfläche soll mindestens 5 Meter betragen, außer die Garage wird so errichtet, dass unmittelbar vor der Garageneinfahrt auf dem eigenen Bauplatz eine Abstellfläche von mindestens 5 Meter Länge zur Verfügung steht.

III. Baudichten

Bei einem Neubau von Wohngebäuden und einem Zubau an solchen Gebäuden wird die Einhaltung der folgend angeführten maximal zulässigen Baudichtenmargen empfohlen. Bei der Planung von Wohngebäuden (insb. von Wohnanlagen) ist auf den dörflichen Charakter der Gemeinde Eben am Achensee und daher insbesondere auf die Größe des Gebäudes und dessen Größenverhältnis zu den Umgebungswohnbauten Bedacht zu nehmen. Auf Grund der vorliegenden Erfahrungswerte und zum Schutz des dörflichen Charakters wird bei Wohngebäuden je nach vorliegendem Größenverhältnis zu den Umgebungswohnbauten in Bereichen, in denen im örtlichen Raumordnungskonzept die Dichtezone D 1 festgelegt wurde, eine maximale Baumassendichte (BMD) von 1,5 bis 2,0 und/oder eine maximale Nutzflächendichte (NFD) von 0,25 bis 0,4 als Richtlinie vorgegeben.

In Bereichen, in denen im örtlichen Raumordnungskonzept die Dichtezone D 2 festgelegt wurde, wird betreffend Wohngebäuden eine maximale Baumassendichte (BMD) von 2,1 bis 3,0 und/oder eine maximale Nutzflächendichte (NFD) von 0,41 bis 0,65 als Richtlinie vorgegeben.

Die Einreichunterlagen werden vom Bauausschuss daraufhin geprüft, ob die vorgegebene Spanne der Baudichten gemäß obigen Ausführungen angemessen berücksichtigt wurde. Die Bauwerber dürfen keinesfalls annehmen, dass ihnen jeweils ungeprüft die höchste zulässige BMD von 2,0 bzw. 3,0 und/oder NFD von 0,4 bzw. 0,65 ermöglicht wird.

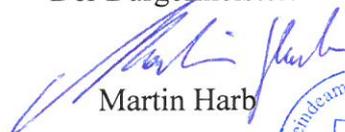
Falls erhebliche Auffassungsunterschiede zwischen Bauwerber und Bauausschuss betr. die Baudichte vorliegen, wird ein Sachverständiger zur Klärung der Frage beigezogen (die dadurch entstehenden Kosten dürfen gemäß § 76 Abs. 1 AVG dem Bauwerber auferlegt werden). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 56 Abs. 3 TROG 2016 zur rechtlichen Verbindlichmachung von Baudichten die Erlassung eines Bebauungsplanes möglich ist.

Bei Schaffung von geförderten Wohnbauten (insb. auf Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau) sind auf Grund des höheren sozialen Nutzens dieser Anlagen und der Fördervoraussetzungen gemäß dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz ausnahmsweise auch höhere Baudichten möglich.

IV. Kundmachung

Diese Richtlinie wird gemäß § 60 Tiroler Gemeindeordnung kundgemacht. Hinsichtlich der Höhe und Gestaltung der Einfriedungen liegt eine Verordnung gemäß § 27 TBO 2018 vor.

Der Bürgermeister:


Martin Harb

