

# Gemeinde Tschagguns Gesamtbebauungsplan

Verordnung beschlossen in der Gemeindevertretungssitzung am 23. 1. 2014



---

**GEORG RAUCH**  
DIPL.ING RAUMPLANUNG  
A 6824 SCHLINS WINKELWEG 18  
TEL 05524/2990 FAX 2990-4  
e-mail: georg.rauch@vol.at

---

# 1. Bestand

## 1.1. Klassifizierung des Siedlungsgebietes

Das Siedlungsgebiet von Tschagguns lässt sich in mehrere größere und strukturell sowie inhaltlich zusammenhängende Bereiche klassifizieren:

- **Zentrum**

Die zentralen Einrichtungen wie Volksschule, Kirche, Gemeindeamt, Bank, Geschäfte und Hotels bilden gemeinsam das Dorfzentrum, in dem auch die Latschaustraße und die Zelfenstraße einen Verkehrsknotenpunkt bilden. Die vorhandene Topographie gibt dem Dorfkern ein eigenes Gepräge. Allen voran bildet die Kirche einen markanten optischen Merkmalspunkt.

- **Zentrumsnahe Lagen**

Die nach Latschau führende Straße und die Zelfenstraße spannen in südlicher Richtung einen am Hang liegenden weiteren Siedlungsbereich auf, der die linearen und beinahe bandartigen Siedlungsbereiche entlang der Latschau- und Zelfenstraße in ihrer Struktur etwas abschwächt und für den Dorfkern in gestalterischer Hinsicht einen Rückhalt darstellt.

- **Zentrumsferne Lagen (Zelfen)**

Vom Dorfkern führt annähernd parallel zur III in Richtung Südost die *Zelfenstraße*. Sie erschließt, ein im Vergleich zu anderen Teilen der Gemeinde, ein ebenes Gebiet mit einer jüngeren Bebauung. Kennzeichnend für die Siedlungsweise entlang der *Zelfenstraße* mit ihren Stichstraßen ist eine Bebauung hauptsächlich mit Einfamilienhäusern.

- **Exponierte Lagen und Streusiedlungen**

- **Latschaustraße**

In mehreren Serpentinverbindungen verbindet die Latschaustraße über einen Westhang den Bereich des Ortskernes mit der Parzelle Latschau. Beiderseits dieser Straße ist die recht lockere Bebauung aus Einfamilienhäusern, meist an den von der Latschaustraße abgehenden Stichstraßen angeordnet.

- **Nira, Krista**

Abgesehen von recht zahlreichen verstreut liegenden Einzelgebäuden und -gehöften findet sich ein weiteres Siedlungsgebiet nordwestlich des Dorfzentrums. An den steil zur III hin abfallenden Hängen wird die Bebauungsstruktur noch geringfügig nach Nordwesten weitergeführt.

## 1.2. Funktionale Gliederung der Baustruktur

- **Wohnbebauung**

Der überaus größte Teil der Bebauung von Tschagguns ist der Wohn- und im Speziellen der Einfamilienhausbebauung zuzurechnen. Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohnblocks sind nur in geringem Ausmaß vorhanden. Die daraus resultierende Struktur einer lockeren Bebauung mit großen Zwischenräumen und Grünbereichen ist erkennbar.

- **Touristische Funktionen und Freizeitnutzung**

Die Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Gemeinde Tschagguns ist aus dem Verhältnis der Einwohner zur Zahl der Betten leicht ersichtlich<sup>1</sup>.

Für den Wintersport sind die Liftanlagen im Bereich Latschau – Golm sowie Grabs die wichtigsten Einrichtungen, die sich allerdings außerhalb des unmittelbaren Siedlungsgebietes befinden.

Die für die gegenständliche Betrachtung wichtigeren Einrichtungen wie Tennisanlagen, Erlebnisbad, Halfpipe, Golfplatz und Kunsteisbahn befinden sich konzentriert im Uferbereich der Ill. Große Hotelanlagen befinden sich nur im Zentrum der Gemeinde

- **Industrie und Gewerbe**

Tschagguns weist keine großen, aufgrund des baulichen Umfangs hervorstechende oder hinsichtlich einer Umwelt- oder Verkehrsbelastung relevanten Betriebe auf. Mehrere kleine, in die vorhandene Struktur integrierte Betriebe, sind jedoch vorhanden.

- **Landwirtschaft**

Zwischen den einzelnen Bebauungsschwerpunkten und in den Hanglagen finden sich noch größere zusammenhängende Grünflächen. In den exponierten Hanglagen sind die landwirtschaftlichen Streusiedlungsstrukturen in Verbindung mit punktuellen Wohn- und Ferienwohngebäuden prägend.

- **Historische Bausubstanz**

Sandrell Haus (Denkmalschutz)

Schulhaus Bitschweil (Denkmalschutz)

Wachters Dieja

---

<sup>1</sup> Einwohner: 2.660 Gästebetten: 3.300

## 2. Zielsetzungen

### 2.1. Zentrum

<b>Leitziel</b> Den Zentrumscharakter unter Berücksichtigung der bestehenden Baustrukturen stärken.	
<i>Unterziele</i>	<i>Umsetzung</i>
<b>Gewerbe</b> Förderung von qualifiziertem Gewerbe und Zentrumsfunktionen.	Höhere BNZ für Bauten mit gewerblichen- und Dienstleistungsnutzungen.
<b>Wohnen</b> Den verdichteten Gewerbe- und Zentrumsfunktionen entsprechende erhöhte Wohnnutzung ermöglichen.	Im Vergleich zur gewerblichen Nutzung leicht verringerte Nutzungszahlen für reine Wohngebäude.
<b>Ortsbild</b> Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Ensemblestruktur im Zentrum.	Festlegung von Höchstgeschoßzahlen unter Berücksichtigung der Dachform. Beachtung der Gebäudesituierung, der Baumassen und der Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren (Baugrundlagerhebung, Gestaltungsbeirat)

### 2.2. Zentrumsnahes Siedlungsgebiet

<b>Leitziel</b> Förderung von qualifizierten Wohn- und Gastgewerbenutzungen. Angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung des Siedlungscharakters.	
<i>Unterziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Verdichtete qualifizierte Wohn- und Gewerbebauten in den zentrumsnahen Lagen unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Umgebungsstruktur fördern.	Festlegung einer höheren BNZ unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage; verdichtete Wohnbauformen ermöglichen.
<b>Ortsbild</b> Bebauung unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage und der Topographie. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Zentrum und den exponierten Lagen.	Gegenüber dem Zentrum geringere Höchstgeschoßzahlen festlegen.

### 2.3. Wohngebiete in ebenen und zentrumsfernen Lagen (Zelfen)

<b>Leitziel</b>	
<b>Erhalten des Wohnsiedlungscharakters mit dominanter Einfamilienhausstruktur</b>	
<i>Ziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Keine Wohnbauverdichtung in zentrumsfernen Siedlungsgebieten; Stärkung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft.	Festlegung einer mittleren bis niederen Nutzungsdichte unter teilweiser Berücksichtigung der Förderung für verdichteten Wohnbau.
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	
Bebauung unter Berücksichtigung der Einfamilienhausstruktur. Schaffung und Erhaltung eines angepassten Überganges zwischen Siedlung und Landschaft und den Tourismuseinrichtungen (Golfplatz).	Geringe bis mittlere BNZ sowie Festlegung einer Höchstgeschoßzahl unter Berücksichtigung des Bestandes.

### 2.4. Bereich exponierte Lagen und Streusiedlungen

<b>Leitziel</b>	
<b>Bestehenden Streusiedlungscharakter mit gastgewerblichen Siedlungsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung der topographischen und landschaftsbildlichen Situation erhalten.</b>	
<i>Ziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Keine verdichteten Wohnformen in exponierten Lagen und Streusiedlungen. Gastgewerbenutzung im bestehenden Rahmen erhalten und fördern.	Festlegung einer niederen Nutzungsdichte Einfamilienhausgebäude mit geringer (Fremdenzimmer) und mittlerer (Pension) gastgewerblicher Nutzung ermöglichen. Für größere gastgewerbliche Betriebe sind Einzelbeurteilungen unter Berücksichtigung raumplanerischer, orts- und landschaftsbildlicher Kriterien notwendig.

### 3. Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan Tschagguns gilt für die Baumisch- und Bauwohngebiete der Gemeinde Tschagguns. Die Bestimmungen gemäß Abs.4.2. gelten auch für bestehende und neu zu errichtende Bauten in der Freifläche.

### 4. Bebauungsbestimmungen

#### 4.1. Höchstgeschoßzahl, Baunutzungszahl

**Grundlage**, insbesondere für die Baunutzungszahl (BNZ, die Geschoßzahl und die Gesamtgeschoßfläche (GGF), ist die Baubemessungsverordnung in der Fassung LGBl.Nr. 29/2010. Es gelten die Begriffsbestimmungen gemäß § 2 Baubemessungsverordnung, LGBl.Nr. 29/2010.

Detailbestimmungen siehe nachfolgende Tabelle:

Gemeinde TSCHAGGUNS					
Bebauungsbestimmungen - Höchstgeschoßzahl, Baunutzungszahl					
Widmung Baugebiet	Baugebiet - Lage	HGZ		BNZ	
		HGZ = Höchstgeschoßzahl; diese bezieht sich auf die Anzahl der oberirdischen Geschoße und Dachgeschoße; zusätzlich darf maximal ein unterirdisches Geschoß errichtet werden. Geschoße bleiben unberücksichtigt, wenn der über ihm liegende Fußboden an keiner Stelle mehr als 0,75 m über dem Gelände liegt.		BNZ = Baunutzungszahl	
		Dachneigung: 0° - 25°	Dachneigung: größer 25°	WOHN-NUTZUNG 1)	Wohnnutzung kleiner 70 % der Gesamtgeschoßfläche 1)
		(Flachdach)	(Satteldach)		
BM 1 BW 1	Zentrum	3	4	80	90
BM 2 BW 2	Zentrumsnahes Siedlungsgebiet	2	3	65	65
BM 3 BW 3	Zentrumsfernes Siedlungsgebiet (Zelfen)	2	3	60	60
BM 4 BW 4	Exponierte Lagen und Streusiedlungsgebiet	2	3	55 3)	55 2)
		1) Appartements, Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen werden auch als Wohnnutzung eingestuft.			
		2) Für größere Gewerbebauten (z.B. Hotels) mit einer Gesamtgeschoßfläche größer als 600 m² sind weitere Einzelbeurteilungen unter Berücksichtigung raumplanerischer, landschafts- und ortbildlicher Kriterien maßgebend.			
		3) Auf Wohngebieten mit Roter Punkt Widmung, darf die Gesamtgeschoßfläche von 400m² nicht überschritten werden.			

## 4.2. Dachform und Dacheindeckung

Im Gebiet Bitschweil und darüberliegend, sowie Manuef, Gampadels, Grabs, Gauertal, Wachter´s Dieja, Plazadels und Matschwitz sind im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nur Satteldächer mit Holzschindeleindeckung zulässig. Dies gilt auch für die bestehenden Bauten, sofern sie neu eingedeckt werden (ausgenommen freie Bauvorhaben) und für neu zur Errichtung kommende Bauten in der Freifläche. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind größere Gewerbebauten und touristische Einrichtungen.

## 4.3. Bestehende Bauten – Umbau

Beim Umbau eines bestehenden Gebäudes (Altbau) gilt – wenn die bestehende rechtsgültige Baunutzungszahl überschritten ist – nicht die auf dem Grundstück zugelassene Baunutzungszahl, sondern die bestehende Gesamtgeschossfläche, wenn der Baukörper in seinen Ausmaßen im Wesentlichen erhalten bleibt. Diese bestehende Gesamtgeschossfläche kann für Umbauten und Verbesserungsmaßnahmen einmal über den Bestand hinaus, **bis 5%** von der zulässigen Gesamtgeschossfläche **überschritten werden**, sofern ein solches Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht.

\* \* \* \* \*