



Verordnung

womit auf Grund der Ermächtigung in § 27 der Tiroler Bauordnung 2018 auf Grund Gemeinderatsbeschlusses vom 16.02.2022, die örtliche Bauvorschriften erlassen werden:

§ 1 Geltungsbereich

Für den Zentrumsbereich von Seefeld gelten in Anwendung des § 27 lit. a TBO 2018 die in den §§ 2-4 dieser Verordnung geltenden Bestimmungen. Der Zentrumsbereich umfasst die Gebiete Pfarrhügel - Möserer Straße - Olympiasstraße - Andreas Hofer Straße - Mittenwaldbahn - Reitherspitzstraße - Pfarrhügel, dargestellt durch den einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Lageplan;

Für den gesamten Ortsbereich gelten in Anwendung des § 27 lit. b-e TBO 2018 die in den §§ 5-8 dieser Verordnung geltenden Bestimmungen.

§2 Dachformen, Dachneigung

- 1) Andere Dachformen und Dachneigungen als im örtlichen Raumordnungskonzept unter § 5 Abs. 7c vorgesehen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung eines Gebäudes in den Baubestand oder zur Gestaltung markanter Situationen erforderlich ist. Die Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.
- 2) Satteldächer (Walmdächer) sind je Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- 3) Bei Neubau eines Gebäudes an Stelle eines abgebrochenen Altbaues ist, mit Ausnahme von Nebengebäuden, die Firstrichtung des ehemaligen Gebäudes einzuhalten, es sei denn, dass eine Änderung der Firstrichtung zu keiner nachteiligen Veränderung des Ortsbildes führt.
- 4) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem die Außenwand um mindestens 1 m überragenden Vordach auszustatten.
- 5) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen straßenseitig nicht vor der Mauerbank situiert werden und sind bündig, also auf der Dachfläche aufliegend, anzuordnen. Die Kollektorflächen sind so weit zu begrenzen, dass das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 6) Dacheindeckungen dürfen nicht in grellen Farben vorgesehen werden.



- 7) Dachkapfer und Dacheinschnitte in Form von Terrassen etc. sind nur zulässig, wenn die Dachfläche mindestens 16° geneigt ist, sie der besseren Nutzung bestehender Dachräume dienen und wenn gewährleistet ist, dass keine nachteilige Veränderung der Dachlandschaft erfolgt. Dachkapfer und Dacheinschnitte sind dabei über maximal zwei Drittel der Wandlänge der betreffenden Gebäudeseite zulässig. Zur Wahrung des Dachcharakters dürfen die ersten und letzten 15% der Wandlänge der betreffenden Gebäudeseite jedenfalls nicht für Dachkapfer und Dacheinschnitte verwendet werden.
- 8) Aus der Dachfläche herausragende Dachaufbauten wie Liftschächte, Stiegenhäuser, Wärmepumpenanlagen etc. sind nicht zulässig.

§ 3

Außenwände

- 1) Außenwände dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen bestehen. Nicht zulässig sind jedenfalls:
 - Wellplatten aus Kunststoff und Metall
 - Rohes Ziegelmauerwerk
 - Faserzementplattenverkleidung
 - Kunststoff- oder Metallfassaden
 - Glasbausteine im Bereich der straßenseitig gelegenen Außenwände
 - Mosaik- oder Keramikverkleidungen
 - Waschbeton oder nicht handwerklich strukturierte Betonflächen
 - ungestrichenes Metall
 - Glasfassaden, deren Fläche zwei Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand übersteigt.
- 2) Bei Gebäuden mit mehr als einem oberirdischen Geschoß sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Davon ausgenommen sind Feuermauern, welche anlässlich eines vorgesehenen Zusammenbauens an der Grundgrenze oder auf Grund einer besonderen Bauweise zwingend errichtet werden müssen (geschlossene, gekuppelte oder besondere Bauweise).
- 3) Putzflächen sind weiß oder in hellen Pastelltönen zu streichen; grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
- 4) Tür- und Fensteröffnungen in Außenwänden müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Größe und Anordnung der Wandöffnungen haben einem harmonischen Bild zu entsprechen. Zu viele verschiedene Fensterformen sind zu vermeiden. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, eine Höhe bis in das erste Obergeschoß nur dann, wenn höchstens 25% der straßenseitigen Fassade durch das Schaufenster betroffen sind.



§ 4

Sonstige Bestimmungen

- 1) Es ist darauf zu achten, dass bei Neu- und Zubauten Proportionen entstehen, welche dem bestehenden Orts- und Straßenbild nicht gravierend wider-sprechen.

§ 5

Einfriedungen

In Anwendung der Bestimmung des § 27 Abs. 1 lit. b TBO 2018 wird wie folgt bestimmt:

- 1) Einfriedungen von Grundstücken dürfen vom anschließenden Gelände bis zum obersten Punkt der Einfriedung eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Für die Bewertung des anschließenden Geländes ist jenes vor der Bauführung maßgeblich. Die Höhe von massiven Sockeln (Mauerwerk, Beton) ist nur bis maximal 0,50 m über der Geländeoberkante zulässig.
- 2) Einfriedungen oberhalb des Sockels dürfen nicht blickundurchlässig ausgeführt werden. Sie sollen möglichst aus Holz (Lattenzaun), naturbelassen oder in Brauntönen lasiert, bestehen. Mit Ausnahmen von Säulen und Pfosten dürfen sie nicht aus Rohrmatten, Kunststoffmatten, Stacheldraht, Maschendrahtzäunen, Kunststein, Platten aus Kunststoff oder Metall, Mauerwerk, oder Beton hergestellt werden.
- 3) Sofern Sichtbeton für Sockel und Säulen von Einfriedungen verwendet wird, ist dieser handwerklich zu bearbeiten (z.B. gestocker Beton).
- 4) Vor der Straßenfluchtlinie sind keine Betonsockel, Säulen oder sonstiges zulässig, außer der Grundbesitzer gibt eine rechtlich gesicherte Zusage, dass bei der Einlösung der geplanten Straße bzw. Straßenverbreiterung diese Einbauten, auf seine Kosten wiederum entfernt werden.

§ 6

Bodenversiegelungen

- 1) Bei Stellplätzen, Vorplätzen, Innenhöfen und dergleichen sind Bodenversiegelungen nur bis zur Hälfte der oberirdisch unverbauten Grundstücksfläche zulässig.
- 2) Befestigte Vorplätze (Asphalt, Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, gewalzter Schotter u.a.) sind gegenüber der Straße mit einem mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen abzugrenzen, sofern dies verkehrstechnisch möglich *ist*.



§ 7
Stellplätze

- 1) Werden für die Abstellplätze von Kraftfahrzeugen einschließlich der Zufahrt mehr als 50 Prozent des unverbaut bleibenden Bauplatzes benötigt, so müssen unterirdische Garagen errichtet werden.
Bei der Planung ist besonders auf die Situierung von Mitarbeiterstellplätzen, die Zu- und Abfahrt von Lieferanten sowie auf Busparkplätze zu achten. Es ist jedenfalls genügend Platz für das Be- und Entladen bei Ankunft und Abreise der Gäste vorzusehen.

§ 8
Bepflanzung

- 1) Für offene Parkplätze ab einer Größe von über 120 m² oder bei Herstellung von mehr als 9 Abstellplätzen ist ein Grünraumplan (Gestaltungsplan) vorzulegen, indem auf eine befriedigende Einbindung dieser Flächen in das Ortsbild durch entsprechende Grünflächen und Baumpflanzung Bedacht genommen wird.

§ 9
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat
Vbgm. Markus Wackerle
Bürgermeister



angeschlagen am: 18.02.2022
abgenommen am: 07.03.2022