



LAND
TIROL

Fachliche Empfehlungen Raumordnung Minstdichte im Einfamilienhausbau Kriterien für die positive raumordnungsfachliche Beurteilung



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Gemischte Siedlungsstruktur in Ampass, Foto: Schönherr.....	Titelbild
Abbildung 2 Platzverschwendung, Foto: Schönherr.....	3
Abbildung 3 Reihenhausanlage Rease in Zams Foto: Schönherr.....	9



Grundlage

Die sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens ist von jeher eines der ganz zentralen Ziele der Tiroler Raumordnung.

Praktische Anwendung

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben bewegt sich die Raumordnung zwischen den zwei oben genannten Zielen.

Der Sparsamkeit sind prinzipiell keine Grenzen gesetzt.

Diese Grenzen ergeben sich jedoch aus der Zweckmäßigkeit.

Je nach Verwendung kann daher die bauliche Ausformung bestimmen, was allenfalls für das

Ziel der Sparsamkeit herausgeholt werden kann.

Für Wohnbau und Mischgebietsnutzungen wurde seit 2009 die generelle Mindestforderung einer Baumassendichte von 1,0 aufgestellt.

Das bedeutet, dass die zur Verfügung gestellte Grundstücksfläche in m^2 (Quadratmeter) gleich der Baumasse in m^3 (Kubikmeter) sein muss.

Bei einer Geschosshöhe von 2,8 m und einem Maueranteil von 20% führt das zu einer Nutzflächendichte von ca. 0,3. Diese Mindestforderung bedeutet daher rückgerechnet, das $150 m^2$ Wohnnutzfläche auf $150 / 0,3 =$

500 m² großen Bauplätzen zu errichten sind.
Dass diese Mindestforderung lediglich den Bau von herkömmlichen Einfamilienhäusern prolongiert, nicht jedoch neue Akzente im Sinne der Vorgaben des TROG setzt, ist offensichtlich.

Das Problembewusstsein für die rasante Zunahme der für bauliche – und, bedingt durch flächenintensive Zersiedelung, für Infrastrukturzwecke genutzten Flächen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Neben der Klima- und der Biodiversitätskrise tritt der Bodenverbrauch in der medialen Berichterstattung aktuell als drittes dominantes Umweltthema in Erscheinung.

Es geht darum das Einfamilienhaus flächensparender zu realisieren.

Auch auf 200 m² Grundstücksfläche kann ein Einfamilienhaus errichtet werden und Bauwerber können so noch dazu die höchsten Wohnbauförderungen lukrieren.

Wenn man die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche in eine annähernd gleich große Wohnnutzfläche umsetzen kann, ist der Forderung der Raumordnung nach „sparsamer und zweckmäßige Nutzung des Bodens“ jedenfalls erfüllt.

Für Bauplätze werden künftig auf Basis der Berechnungstabelle von Seite 5 folgende **Mindestdichten** definiert:

NFD M 0,4
BMD M 1,3

Folgende **Höchstwerte** dürfen nicht unterschritten werden:

NFD H 0,8
BMD H 2,5

In reinen Einfamilienhausgebieten:
BP H 400 m²

NFD: Nutzflächendichte
BMD: Baumassendichte
BP: Bauplatzgröße

Anmerkung:

Um zu vermeiden, dass durch die nun höheren Dichtevorgaben vermehrt Kleinwohnanlagen in Einfamilienwohnhausgebieten geschaffen werden empfiehlt es sich, die Mindestdichten mit einer **Bauplatzhöchstgröße** zu kombinieren, die nicht über 400m² liegt.

Mindestanforderungen an die Baudichte von Einfamilienhäusern

Bei Dichtennachweisen gilt kaufmännische Rundung, z.B.:

13,3749 \approx 13,37

13,3750 \approx 13,38

Grundlage der Berechnung ist jeweils ein Gebäude mit 150m² Wohnnutzfläche

1) Grundverbrauch maximal 400m², offene Bauweise

- NFD M 0,37 oder 0,4
- BMD M 1,26 oder 1,3

2) Grundverbrauch maximal 350m², offene Bauweise

- NFD M 0,42 oder 0,4
- BMD M 1,44 oder 1,4

3) Grundverbrauch maximal 300m², offene Bauweise

- NFD M 0,50 oder 0,5
- BMD M 1,68 oder 1,7

4) Grundverbrauch maximal 250m², besondere Bauweise

- NFD M 0,60 oder 0,6
- BMD M 2,02 oder 2,0

5) Grundverbrauch maximal 200m², besondere Bauweise

- NFD M 0,75 oder 0,8
- BMD M 2,52 oder 2,5

6) Maximale Dichten, unteres Limit

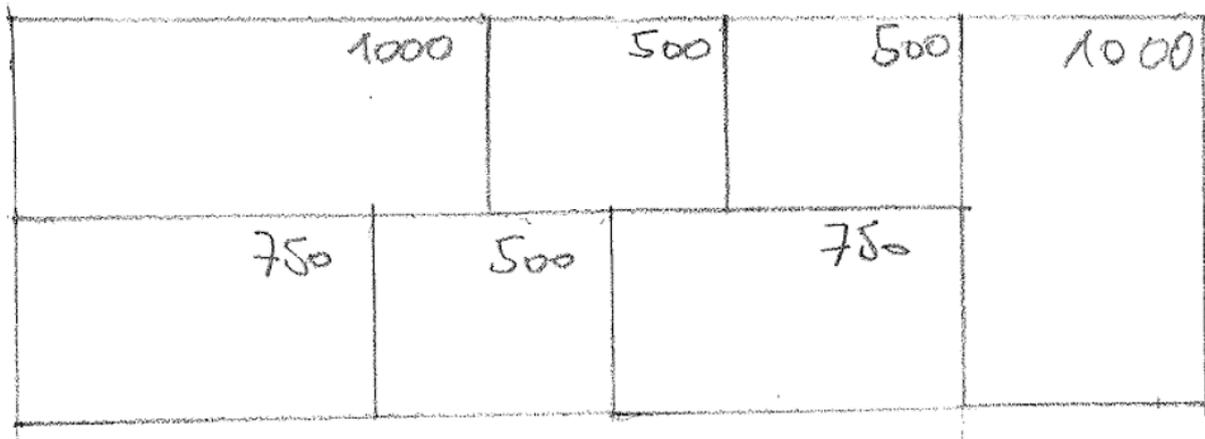
- NFD H 0,75 oder 0,8
- BMD H 2,52 oder 2,5
- Es darf nicht verboten sein auf 400m² Parzellen Doppelhäuser zu errichten.
Das ist als absolute Mindestforderung anzusehen.

Die angegebenen Dichtenvorgaben stellen sicher, dass jeweils jedenfalls 150m² Wohnnutzfläche auf der betr. Parzelle erstellt werden können. Die jeweils angegebenen Bauweisen sind ein Mindeststandard. Empfohlen wird stets mit besonderer Bauweise und somit klaren Vorgaben zur maximalen Baukörperpositionierung zu arbeiten, da die offene Bauweise nur Abstandgrün, jedoch keinen wirklich nutzbaren Garten generiert.

Alternativ ist es auch möglich, um die Kleinteiligkeit der Struktur in Einfamilienhausgebieten zu wahren die Nutzfläche absolut zu regeln. Wenn man das tut und bei der offenen Bauweise bleibt, dann ist davon auszugehen, dass bestehende größerer Grundstücke bis zu 250m² klein geteilt werden. Auf einen typischen 1000m² Parzelle alter Prägung haben damit vier Einfamilienhäuser Platz.

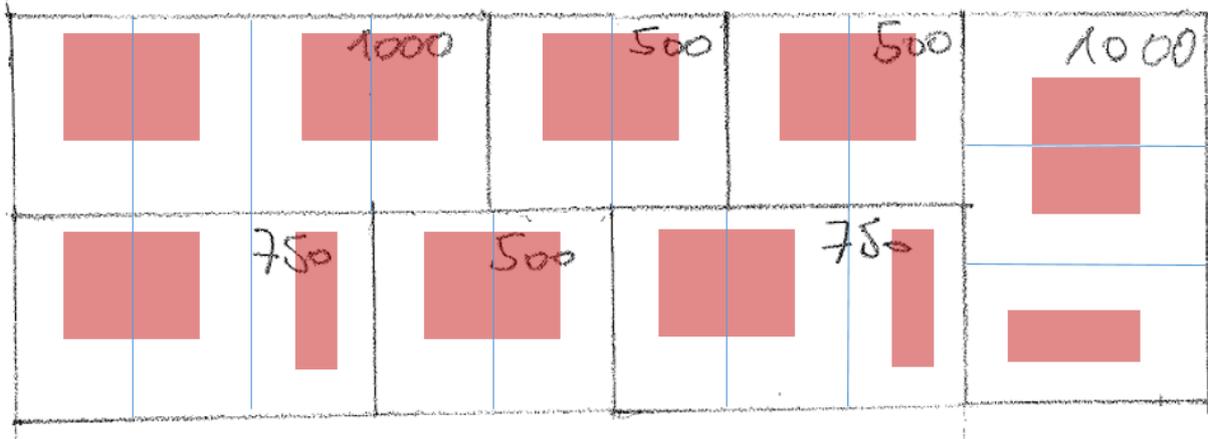
Anwendungsbeispiel Nachverdichtung eines Einfamilienhausgebietes

Beispiel Parzellenstruktur 125m / 40 m = 0,5 ha

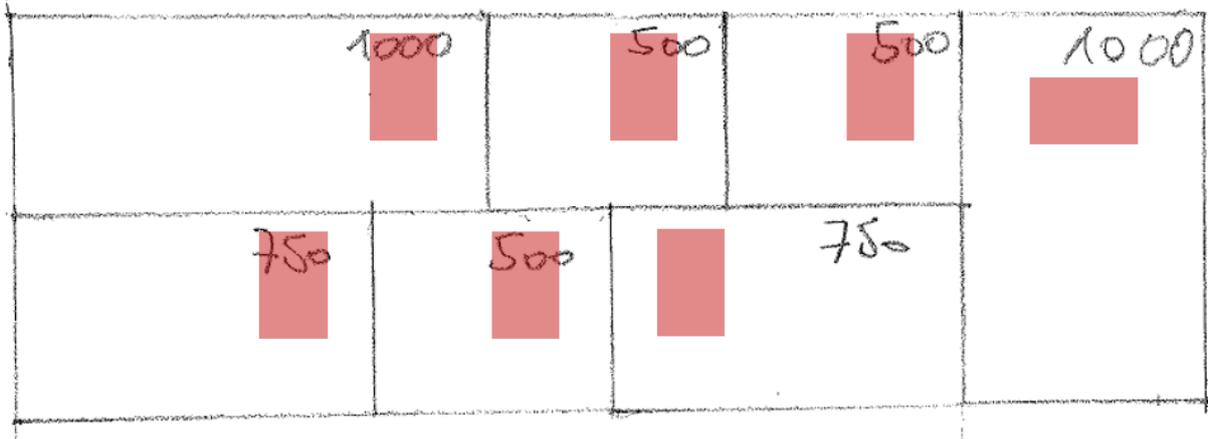


Auf den folgenden zwei Seiten werden mögliche Bebauungen dieses Beispiel-Areals in Abhängigkeit zu den Festlegungen im Bebauungsplan dargestellt.

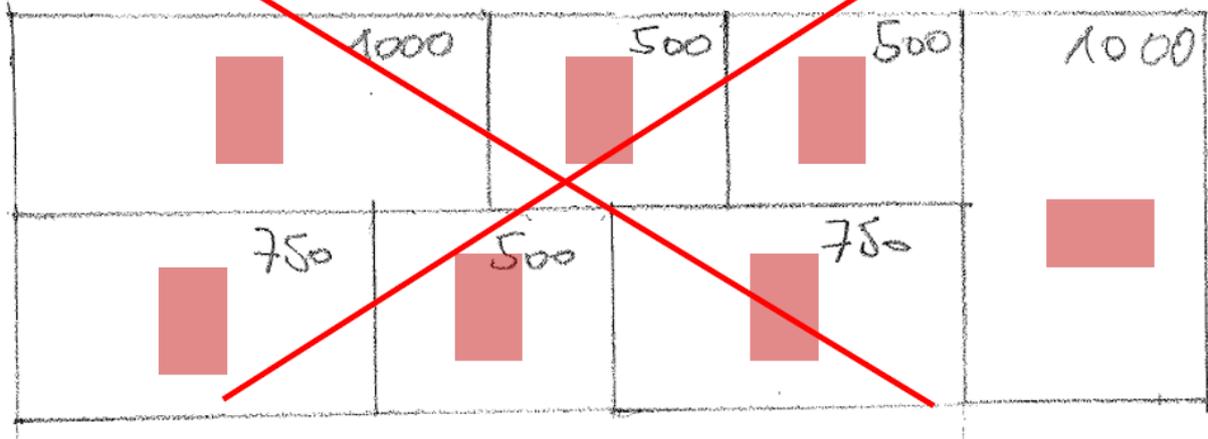
BW o, NF M 150m², NF H 160m²Maximalversion, 19 Haushalte, 3 ungünstige Parzellen



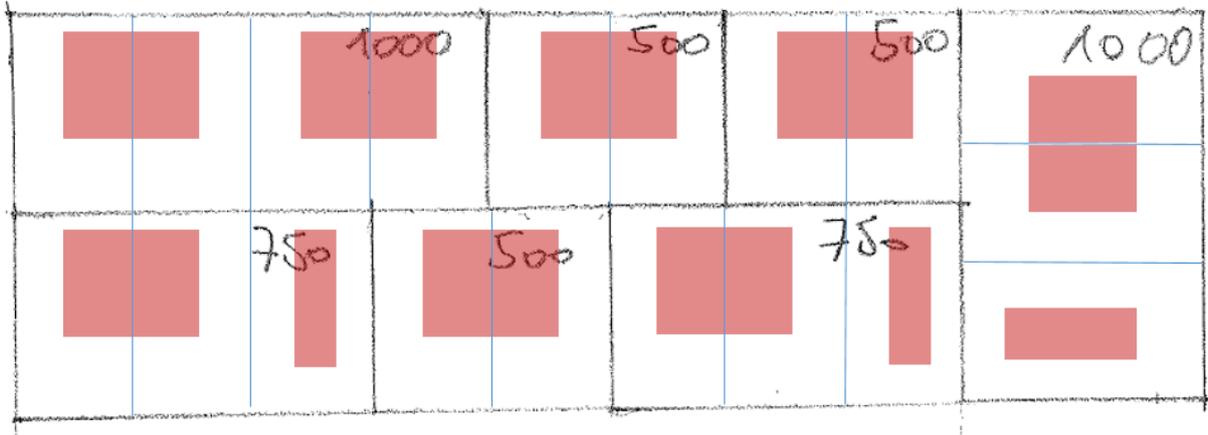
BW o, NF M 150m², NF H 160m²Minimalversion, 7 Haushalte, mit Ausbaumöglichkeit auf 19 Haushalte



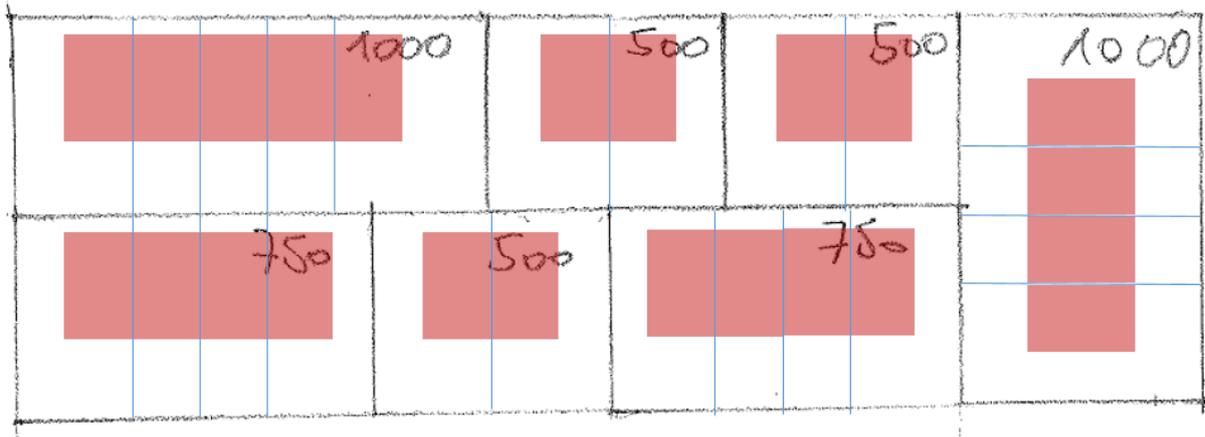
BEW o, NF M 150m², NF H 160m²Minimalversion, **unzulässige Gebäudelage im Grundstück**, 7 Haushalte mit Ausbaumöglichkeit auf ca. 11 Haushalte



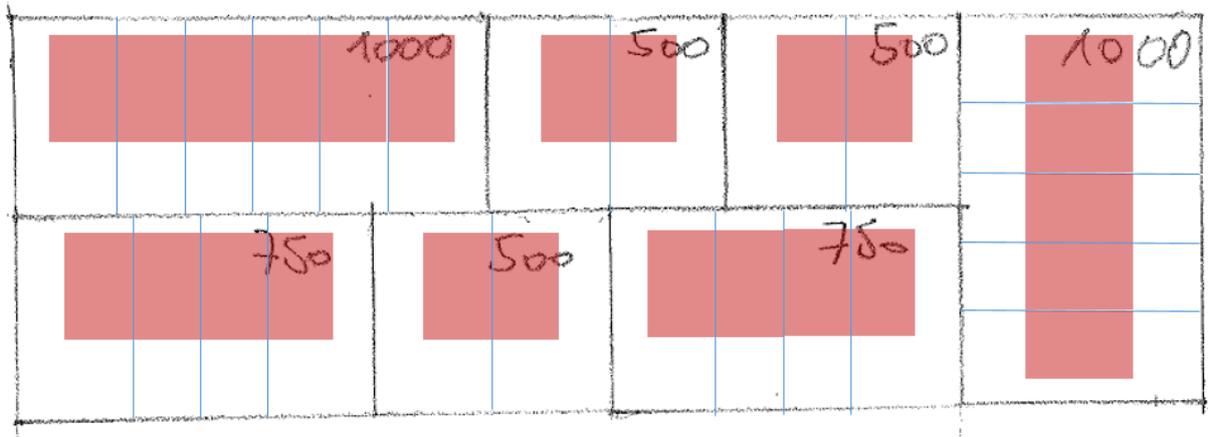
BW o, NFD M 0,6, NFD H 0,75, Minimalversion, 19 Haushalte, 3 ungünstige Parzellen



BW b, NFD M 0,6, NFD H 0,75, Minimalversion, 23 Haushalte



BW b, NFD M 0,6, NFD H 0,75, Maximalversion, 25 Haushalte





Impressum

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Raumordnung und Statistik
Heiliggeiststraße 7-9
6020 Innsbruck

+43 512 508 3032

Raumordnung.statistik@tirol.gv.at

<https://www.tirol.gv.at/raumordnung-statistik>

Erstellt: 28.2.2022

Herausgegeben: Innsbruck

