



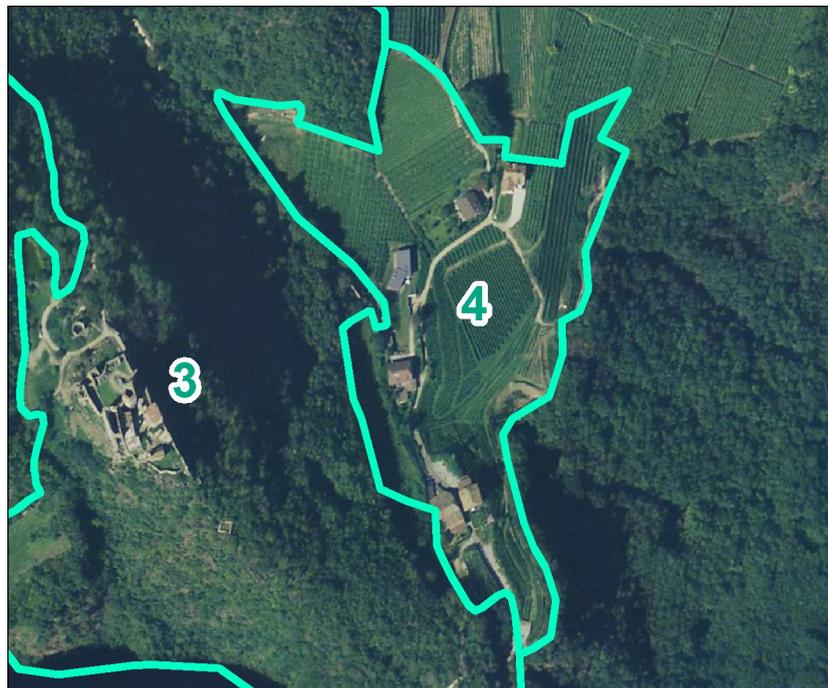
Ensembleschutz
Tutela degli Insiemi

HOCHEPPANER WEINHÖFE
MASI VINICOLI DI CASTEL D'APPIANO

4



1:5000





Ensembleschutz
Tutela degli Insiemi

HOCHEPPANER WEINHÖFE
MASI VINICOLI DI CASTEL D'APPIANO

4

1) Bestimmende Elemente

- Pichlhof
- Unterhausen
- Oberhausen
- Kulturfläche im Bereich der Höfe, einschließlich sämtlicher Bauten

2) Beschreibung

Lockere Ansiedlung von historischen Weinhöfen an einer natürlichen Geländeterrasse unterhalb des Hocheppaner Burghügels, in höhenmäßig extremer Lage für den Rebenanbau.

Die teilweise erneuerten, jedoch typologisch noch erkennbare Höfe (vornehmlich Paarhöfe), häufen sich im südlichen Bereich der Abstufung an, wo der Hocheppanerweg endet, während die Anbauflächen (Reben) gegen Norden hin freien Auslauf haben.

Die Scharung der Höfe dem Weg entlang (beim Pichlhof führt der Weg unter dem Wirtschaftsgebäude durch) und die unmittelbar dahinter aufragenden Burghügel (Burg Hocheppan und Kreidenturm) verleihen dem Ort einen besonderen malerischen Charakter.

Aus der Höhenlage der Höfe läßt sich eine einmalige Aussicht auf das Bozner Becken erleben.

Es sind keine Denkmalschutzbindungen vorhanden.

Im Bauleitplan der Gemeinde sind die vom Ensemble interessierten Flächen als Landwirtschaftsgebiet ohne besonderer landschaftlicher Bindung ausgewiesen.

1) Elementi costitutivi

- Pichlhof
- Maso Unterhausen
- Maso Oberhausen
- Superficie agricola nell'ambito dei masi, incluse tutte le costruzioni

2) Descrizione

Insediamiento di storici masi vinicoli disseminati su un terrazzamento naturale sotto il dosso di castel d'Appiano, in posizione altimetrica estrema per la viticoltura.

I masi in parte ristrutturati, ma dalla tipologia ancora riconoscibile (prevalentemente del tipo ad edifici accoppiati) si addensano nell'ambito meridionale del terrazzamento, dove finisce la strada castel d'Appiano, mentre le superfici coltivate (vigneti) si espandono liberamente verso nord.

L'allineamento dei masi lungo la via (presso il Pichlhof il percorso passa sotto il rustico) ed i dossi con i castelli (castel d'Appiano e Kreidenturm) che si ergono immediatamente alle loro spalle, conferiscono al sito un particolare carattere pittoresco.

Dalla posizione elevata dei masi si gode una eccezionale vista sulla conca di Bolzano.

Non esistono vincoli di tutela monumentale.

Nel piano urbanistico comunale le superfici interessate dall'insieme sono classificate come zona di verde agricolo senza alcun particolare vincolo paesaggistico.



Ensembleschutz
Tutela degli Insiemi

HOCHEPPANER WEINHÖFE
MASI VINICOLI DI CASTEL D'APPIANO

4

3) Kriterien für die Ausweisung

- a) Historischer Wert / in Bezug auf das dokumentarische Interesse der Hofanlagen und des Siedlungsprinzips
- b) Malerischer Charakter / in Bezug auf die Position der Höfe unmittelbar unterhalb und in Sicht der Hocheppaner Burgen
- f) Panorama / in Bezug auf die Aussicht auf das Bozner Becken
- i) Fortbestand der Bautypologie / in Bezug auf die typischen baulichen Grundformen der Hofanlagen

4) Spezifische Hinweise zum Schutz der Wertelemente des Ensembles

- Die Verlegung und Neugründung der Hofstelle von landwirtschaftlichen Betrieben ist an die Verfügbarkeit im Bereich des Ensembles der in Anbetracht der vorherrschenden Kulturart (Obst- und Weinbau) erforderlichen Mindestfläche gebunden.
- Der Standort einer eventuellen neuen Hofstelle ist im südlichen Bereich des Ensembles (südlich vom Gasthof Ebner) zu wählen.
- Bei den historischen Weinhöfen Pichlhof, Unterhausen und Oberhausen dürfen Veränderungen der die Außenansicht kennzeichnenden Merkmale nur vorgenommen werden, wenn sie das bestehende Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

3) Criteri per l'individuazione

- a) Valore storico / con riferimento all'interesse documentario dei masi e del principio insediativo
- b) Carattere pittoresco / con riferimento alla posizione dei masi immediatamente al di sotto ed in vista di Castel d'Appiano e della Kreidenturm
- f) Panoramicità / con riferimento alle vedute panoramiche sulla conca di Bolzano
- i) Permanenza della tipologia edilizia / con riferimento agli schemi costruttivi tipici dei masi

4) Indicazioni specifiche per la tutela degli elementi valoriali dell'insieme

- Il trasferimento e la creazione della sede di aziende agricole è condizionato dalla disponibilità nell'ambito dell'insieme, della superficie minima occorrente in relazione al tipo di coltura prevalente (frutteti e vigneti).
- Una eventuale nuova sede aziendale agricola è da localizzare nell'ambito meridionale dell'insieme (a sud dell'albergo Ebner).
- Per gli storici masi vinicoli Pichlhof, Unterhausen e Oberhausen sono ammesse modifiche alle caratteristiche che definiscono l'aspetto esterno solo se non pregiudicano il quadro d'insieme.
- In caso di demolizione e ricostruzione della preesistenza



Ensembleschutz
Tutela degli Insiemi

HOCHEPPANER WEINHÖFE
MASI VINICOLI DI CASTEL D'APPIANO

4

- Bei Abbruch und Wiederaufbau des Baubestandes, sofern zulässig, darf grundsätzlich der Standort nicht verlagert werden, unbeschadet der im Sinne von Art. 107, Absatz 13 des Landesraumordnungsgesetzes zulässigen Kubaturumlegung, noch eine Aufteilung oder eine Zusammenlegung von Baumassen erfolgen.
 - Bei Umbau bestehender Bauten oder Neubau muss die Wahl von Stilausrichtung, Bauart und Materialien die Einfühlung mit dem Standort und die Harmonisierung mit dem örtlichen Baubestand gewähren.
 - Veränderungen der Waldgrenze sind zu vermeiden.
 - Die Flächenwidmung im Bauleitplan der Gemeinde (Landwirtschaftsgebiet, Wald usw.) sollte möglichst erhalten bleiben.
 - Die Erweiterung der Verkehrsflächen, sofern für die Verkehrssicherheit erforderlich, darf lediglich durch Ausweisung von Ausweichstellen und unter der Bedingung, dass keine Kunstbauten errichtet werden, erfolgen.
 - Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens ist grundsätzlich zu vermeiden.
 - Bildstöcke, Wegkreuze, Stütz- und Einfriedungsmauern, Zäune, Hinweisschilder usw. sind zu erhalten, sofern sie von dokumentarischem Interesse sind oder ortsbildprägende Merkmale aufweisen.
 - Eventuell erforderliche neue Hinweisschilder sind in bescheidenem Ausmaß und einheitlicher Form (ohne Ikonographie) vorzusehen.
 - Für eventuelle neue Einzäunungen, sofern aus Sicherheitsgründen erforderlich, sind ortsübliche Techniken und Materialien zu verwenden.
 - Bauliche Eingriffe an Gebäuden, welche unter Denkmal-
- edilizia, qualora ammissibile, sostanzialmente non è consentito modificarne la posizione, fatto salvo il trasferimento di cubatura ai sensi dell'art. 107, comma 13 della legge urbanistica provinciale, né procedere a suddivisioni o aggregazioni di cubature.
- In caso di modifica di edifici esistenti o di nuova costruzione, la scelta dell'orientamento stilistico, della tecnica costruttiva e dei materiali deve essere tale, da garantire la sintonia con il sito e l'armonizzazione con la preesistenza edilizia locale.
 - Modificazioni del limite del bosco sono da evitare.
 - La zonizzazione nel piano urbanistico comunale (zona di verde agricolo, bosco ecc.) è possibilmente da conservare.
 - L'ampliamento della superficie viabile, qualora necessario per la sicurezza del traffico, può avvenire soltanto mediante slarghi per l'incrocio dei veicoli ed a condizione che non vengano erette opere d'arte.
 - È in linea di principio da evitare una ulteriore impermeabilizzazione del terreno.
 - Capitelli, crocefissi, muri di sostegno e di recinzione, steccati, cartelli segnaletici ecc. sono da conservare, qualora siano di interesse documentario o siano caratterizzanti per l'ambiente.
 - Eventuali nuovi cartelli segnaletici sono da prevedere con dimensione modesta e con forma unitaria (senza iconografia).
 - Eventuali nuove recinzioni, qualora necessarie per motivi di sicurezza, sono da realizzarsi adottando tecniche e materiali tipici del luogo.
 - Interventi edilizi in edifici, soggetti a vincoli di tutela storico-artistica, devono essere concordati con l'Ufficio



Ensembleschutz Tutela degli Insiemi	HOCHEPPANER WEINHÖFE MASI VINICOLI DI CASTEL D'APPIANO	4
--	---	----------

schutz stehen, sind mit dem Denkmalamt abzustimmen und diese Abstimmung ist auch für den Ensembleschutz gültig.

beni architettonici ed artistici e quest'accordo è valido anche per la tutela degli insiemi.