



Aktenzahl sl031.3-2/2021

24.01.2022



# Gemeinde Schönbühl Gesamtbebauungsplan 2022

Handout - Verordnung mit Erläuterungen

## Verordnung Gesamtbebauungsplan 2022

gem. Gemeindevertretungsbeschluss 24.01.2022

Seite **2**

|    |                                             |   |
|----|---------------------------------------------|---|
| §1 | Geltungsbereich                             | 2 |
| §2 | Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen    | 2 |
| §3 | Geländeänderungen, Stützmauern, Bepflanzung | 4 |

### TABELLE 1-GBPL-2022-01

|                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------|---|
| Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen gem. §2 Abs.(2) bis (6) | 6 |
|------------------------------------------------------------------|---|

### PLAN-Nr. GBPL-2022-01

|                                                                           |   |
|---------------------------------------------------------------------------|---|
| Gesamtbebauungsplan 2022 - <b>Übersicht</b>   M 1:7000                    | 7 |
| Gesamtbebauungsplan 2022 - Planausschnitt A   <b>Oberdorf</b>   M 1:4000  | 8 |
| Gesamtbebauungsplan 2022 - Planausschnitt B   <b>Unterdorf</b>   M 1:4000 | 9 |

## Erläuterungen

zur Verordnung Gesamtbebauungsplan 2022

Seite **10**

|   |                                             |    |
|---|---------------------------------------------|----|
| A | Geltungsbereich                             | 10 |
| B | Planungsgrundsätze, Ziele                   | 10 |
| C | Die einzelnen Baugebiete – Ziele, Umsetzung | 11 |
| D | Begriffsbestimmungen                        | 18 |
| E | Erläuterungen, Empfehlungen                 | 20 |

Bearbeitung

**RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH**

A 6824 Schönbühl, Winkelweg 18, Tel. 05524/2990  
Fax 05524/29904, e.mail: rauch.g@aon.at

Jänner 2022



## **Gemeinde Schlins**

# **Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlins über die Erlassung des Gesamtbebauungsplanes 2022**

24.01.2022

Aktenzahl sl031.3-2/2021

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlins vom 24.01.2022 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 4/2019, verordnet:

---

### **§1 Geltungsbereich**

Der Gesamtbebauungsplan 2022 gilt innerhalb des Geltungsbereiches laut Plandarstellung Nr. GBPL-2022-01.

Mit Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes 2022 treten die Teilbebauungspläne Balotta 2007, Quadern 2009 und Gartis 2015 außer Kraft.

### **§2 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen**

#### **(1) Bestehende Oberfläche des Geländes**

Für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosszahl, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl und max. Gebäudehöhe ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. Baubemessungsverordnung (BBV) die bestehende Oberfläche des Geländes im Sinne des §5 Abs.4 Baugesetz maßgebend.

#### **(2) Maximale Baunutzungszahl (max. BNZ)**

Die max. BNZ wird in den Bauflächen 1, 1d, 2a, 2b, 2d und 3 unter Berücksichtigung der Wohnungsflächenanteile differenziert. Festgelegt wird in allen Bauflächen die max. BNZ für

- Gebäude mit einem Wohnungsflächenanteil größer 75% und
- Gebäude mit einem Wohnungsflächenanteil kleiner/gleich 75%  
(der Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil der Gesamtgeschossfläche ist größer/gleich 25%).

Die max. zulässige Baunutzungszahl für alle Bauflächen ist in der Tabelle 1-GBPL-2022-01 festgelegt (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

#### **(3) Höchstgeschosszahl (HGZ)**

Die Höchstgeschosszahl wird in den einzelnen Bauflächen festgelegt für:

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 20°,
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 20° (Flachdächer und flach geneigte Dächer) u.
- für Gebäude in den Bauflächen 3 mit einer Erdgeschosshöhe zwischen 3,6m und 5,4m (gemäß BBV 1,5 Geschosse).  
Für Gebäude in den Bauflächen 3 mit einer Erdgeschosshöhe unter 3,6 m gilt die HGZ gemäß Baufläche 3 mit einem Wohnflächenanteil größer 75%.

Die zulässige Höchstgeschosszahl in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle 1-GBPL-2022-01 (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

#### **(4) Mindestgeschosszahl**

Für die **Bauflächen 1, 1d, 2a, 2b, 2d, 3, 4a, 4b, 4d, 5a, 5b, 5c und 5d** beträgt die **Mindestgeschosszahl** für den Hauptbaukörper **2 Geschosse** (siehe Tabelle 1-GBPL-2022-01, Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude gemäß Baugesetz § 2 Abs.1 lit. I.

#### **(5) Mittlere maximale Traufenhöhe und mittlere max. Gebäudehöhe beim Flachdach von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter**

Festgelegt wird die mittlere max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter in den **Bauflächen 2a, 2b, 4a, 4b, 4d, 5a, 5b, 5c, 5d, 6, 6c, 6d, 7, 7c und 7d** gemäß Plan Nr. GBPL-2022-01.

Die zulässige max. mittlere Traufenhöhe und max. mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach siehe in der Tabelle 1-GBPL-2022-01 (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 5°.

Die mittlere Traufenhöhe bzw. die mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen bzw. Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter an den Außenmauern, zwischen dem Fußpunkt von der bestehenden Oberfläche des Geländes (gemäß Baugesetz § 5 Abs. 4) und dem schattenwerfenden Punkt (gemäß Baugesetz § 5 Abs. 3). Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flachdach.

Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.

Für Kamine und untergeordnete Anlagen (Bauteile) über Dach mit einer Grundfläche bis 5,0m<sup>2</sup> gelten diese max. Bauhöhenbestimmungen nicht.

#### **(6) Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude**

Die max. zulässige Gesamtgeschossfläche wird nach der Art der Bebauung festgelegt. Differenziert wird nach

- offener Bebauung sowie
- halboffener und geschlossener Bebauung.

Die zulässige maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle 1-GBPL-2022-01 (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

Die Berechnung der Geschossflächen erfolgt gemäß Baubemessungsverordnung LGBI.Nr. 51/2016. Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes gem. § 2 Abs. 1.

#### **(7) Höhenlage der Baukörper in den Bauflächen 6, 6c und 6d**

In den von oben erschlossenen Bauflächen **6, 6c und 6d** dürfen

- Gebäude mit flach geneigten Dächern (bis 20°) maximal 1 Obergeschoss und
- Gebäude mit Satteldächern größer gleich 20° max.1 Obergeschoss und ½ Dachgeschoss

über dem angrenzenden Straßenniveau errichtet werden.

Ausgangspunkt betreffend die Festlegung der Höhenlage (FOK des oberirdischen Geschosses über dem angrenzenden Straßenniveau) ist das höchste Straßenniveau im angrenzenden Bereich der geplanten Gebäude.

#### **(8) Zahl der erforderlichen Stellplätze**

Bei Gebäuden und Wohnanlagen mit einer **Gesamtgeschossfläche größer 450 m<sup>2</sup>** pro Baugrundstück bzw. Bauprojekt gemäß §2 Abs.1 lit. c VlbG. Baugesetz sind alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in unterirdischen, oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zu errichten.

#### **(9) Untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach max. Höhe, Größe und Lage**

Technische Gebäudeanlagen, Kleingeräte und Bauteile über dem Dach mit einer Grundfläche bis max. 10% der Dachfläche sind untergeordnete Anlagen und Bauteile. Die **max. Höhe** von untergeordneten Bauteilen und Anlagen über der Dachfläche darf max. **1.20 m** betragen. Der Dachüberstand wird im Bereich der Anlagen / Bauteile rechtwinkelig zur Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage gemessen. Bei geneigten Dächern größer 10° dürfen untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach, ausgenommen Kamine, nicht über den Dachfirst errichtet werden.

Untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach, ausgenommen Kamine und Liftüberfahrten, müssen mindestens **2,50m von allen Außenwänden abgerückt** situiert werden.

#### **(10) Äußere Gestalt der Bauwerke - Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind hinsichtlich Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht und dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen. Die Farbgebung ist zu bemustern und muss von der Behörde freigegeben werden.

#### **(11) Äußere Gestalt der Bauwerke – Dacheindeckung und Dachbegrünung**

Die **Dacheindeckung ist**, mit Ausnahme von begrünten Dachflächen, **in ziegelroten, braunen und grauen Farbtönen zu halten. Helle und/oder reflektierende Dacheindeckungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig.**

Bei Neubauten sind mindestens 80 % der Dachfläche von **Flachdächern** bzw. flach geneigten Dächern (bis 5°) **größer gleich 130 m<sup>2</sup> Dachfläche dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen** (extensive oder intensive Dachbegrünung).

Ausgenommen sind Flachdächer mit Photovoltaikanlagen mit einer Größe von mehr als 60% der Dachfläche.

Flachdächer größer 25m<sup>2</sup> und kleiner 130m<sup>2</sup> sind zu bekiesen oder zu begrünen.

### **§3 Geländeänderungen, Stützmauern, Bepflanzung im Geltungsbereich**

#### **(1) Geländeänderungen**

Die **bestehende Oberfläche des Geländes** darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes **nicht wesentlich verändert** werden.

Die **Geländeoberfläche der Baufläche (insbesondere bei Aufschüttungen) ist dem anstehenden Straßenniveau** und der angrenzenden Grundstücksflächen **natürlich anzugleichen**.

## **(2) Stützmauern - Ausführung**

**Zulässige Natursteinmauerwerke** parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen **sind** regellose, regelhafte und lagerhafte **Bruchsteinmauerwerke**, unregelmäßige und regelmäßige **Sichtmauerwerke sowie Quadermauerwerke mit Gewichtsklassen unter 150kg**. Bei regellosen und regelhaften Bruchsteinmauerwerken ist ein max. Anteil von 30% an Steinen im Gewichtsbereich von 150 bis 300kg zulässig.

**Flussbauähnliche Natursteinstützmauern** wie Steinschüttungen, lose Steinwürfe, Steinschlichtung, Steinsatz, Böschungspflasterungen und Zyklopenmauerwerke mit Wasser- und Flussbausteinen **sind im Geltungsbereich parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen** (im verkehrsrelevanten Nahbereich der Verkehrsfläche) **nicht zulässig**.

## **(3) Mauern und Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen – Lage und Höhe**

**In allen Baugebieten müssen** anzeige- und bewilligungspflichtige **Stützmauern, Mauern und Einfriedungen**

- **mit einer Höhe bis 1m**  
entlang von **Gemeindestraßen mindestens 0,30m** und  
entlang der **Landesstraßen mindestens 0,50m**
- **mit einer Höhe von 1,0 bis 1,8m**  
entlang von **Gemeindestraßen mindestens 0,50m** und  
entlang der **Landesstraßen mindestens 0,70m**

**von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet werden**, sofern eine solche Einfriedung/Mauer den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen und der Verkehrssicherheit (z.B. Schutz des Ortsbildes, Ausfahrts-, Kreuzungsbereich) nicht widerspricht. Diese Festlegungen (Mindestabstände von Mauern und Einfriedungen) gelten nur für jene Bauflächen, deren Fahrbahnränder/-flächen an die Baugrundstücke grenzen. Diese Mindestabstände gelten nicht für Baugebiete entlang von öffentlichen Straßen, wo ein Gehsteig bzw. Gehweg an die Grundstücke grenzt.

**Einfriedungen und Mauern über 1,80m sind entlang öffentlicher Straßen nicht zulässig.**

Die Höhenangaben werden vom angrenzenden Straßenniveau berechnet. Straßenrechtliche Vorschriften über Mindestabstände, insbesondere bei Landesstraßen, werden über diese Regelung nicht berührt.

## **(4) Bepflanzung**

Bei **Baumpflanzungen sollten Obst- oder Laubbäume der heimischen Flora verwendet werden**. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im gewidmeten Gebiet nicht erwünscht. Als Hecken sollten heimische Sträucher verwendet werden.

**Der äußere Rand der Bepflanzung muss bei Gemeindestraßen einen Mindestabstand von 0,3m und bei Landesstraßen 0,5m betragen** und darf der Verkehrssicherheit und den öffentlichen Interessen nicht widersprechen.

**Sträucher und Hecken entlang öffentlicher Straßen müssen in einem Abstand von mindestens 1,0m vom Grundstücksrand gepflanzt werden.**

\*\*\*\*\*

**Tabelle 1-GBPL-2022-01** zur Verordnung Gesamtbebauungsplan 2022



Gemeinde Schlins

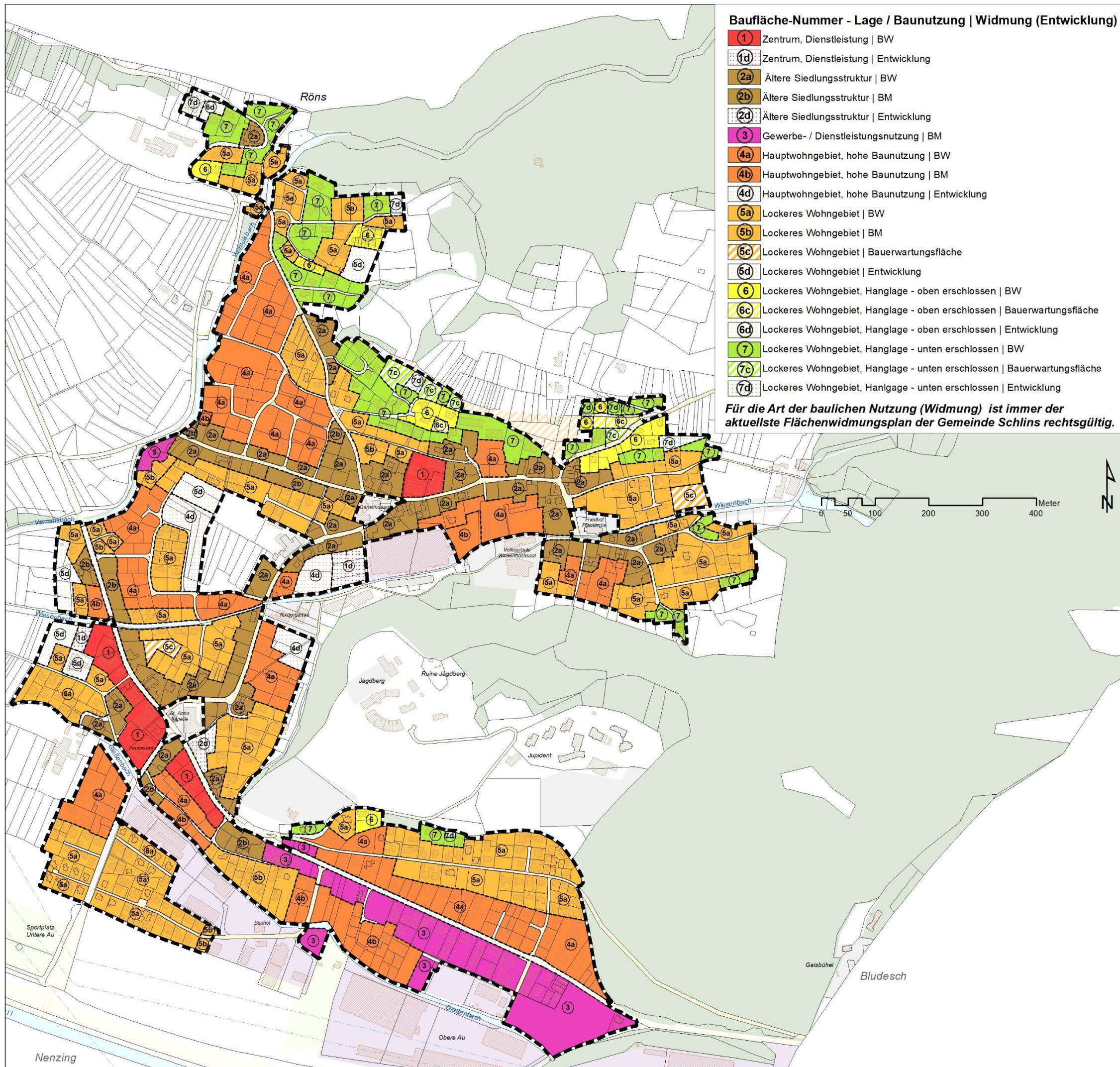
**Die Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen gemäß §2 Abs. (2) bis (6) Gesamtbebauungsplan 2022**

| Bauflächen                     |                                            |                                                                               | Höchstgeschosszahl<br>HGZ <sup>1)</sup> |                                       | Mindest-<br>geschoss-<br>zahl <sup>1)</sup> | mittlere max.<br>TH + max.<br>GH b. Fd        | max. BNZ <sup>1)</sup><br>gilt für                      | max. BNZ <sup>1)</sup><br>gilt für                               | Max. Gesamtge-<br>schossfläche GGF <sup>1)</sup> für |                                                         | Hinweise zu<br>sonstigen<br>Bestimm-<br>ungen im<br>Gesamtbe-<br>bauungs-<br>plan 2022 |
|--------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.<br>Bez.                    | Widmung /<br>Entwicklung                   | Lage / Beschreibung                                                           | Dachneig-<br>ung unter<br>20°           | Dachneig-<br>ung größer<br>gleich 20° | für den<br>Hauptbau-<br>körper              | vom be-<br>stehenden<br>Gelände <sup>1)</sup> | WOHNNUTZUNG<br>Wohnungs-<br>flächenanteil<br>größer 75% | MISCHNUTZUNG<br>Wohnungs-<br>flächenanteil<br>kleiner gleich 75% | offene<br>Bebauung<br>in m²                          | geschlossene<br>und halb-<br>offene Be-<br>bauung in m² |                                                                                        |
| <b>1<br/>1d</b>                | BW<br>Entwicklung                          | <b>Zentrum – Dorfkern</b><br>(Walgaust., Hauptstr.)                           | <b>3</b>                                | <b>3</b>                              | <b>2</b>                                    | Keine<br>Bestimmung                           | <b>65</b>                                               | <b>70</b>                                                        | keine<br>Bestimmung                                  | keine<br>Bestimmung                                     |                                                                                        |
| <b>2a<br/>2b<br/>2d</b>        | BW<br>BM<br>Entwicklung                    | Siedlungsgebiet um den<br>Dorfkern, <b>ältere<br/>Siedlungsstruktur</b>       | <b>2OG +<br/>1/2UG</b>                  | <b>3</b>                              | <b>2</b>                                    | <b>7,8 m</b>                                  | <b>60</b>                                               | <b>65</b>                                                        | keine<br>Bestimmung                                  | keine<br>Bestimmung                                     |                                                                                        |
| <b>3</b>                       | BM                                         | <b>Gewerbe, Dienstleistung /<br/>GGF Gewerbefläche<br/>größer/ gleich 25%</b> | <b>2,5 <sup>2)</sup></b>                | <b>2,5 <sup>2)</sup></b>              | <b>2</b>                                    | Keine<br>Bestimmung                           | —                                                       | <b>65</b>                                                        | keine<br>Bestimmung                                  | keine<br>Bestimmung                                     |                                                                                        |
|                                |                                            | <b>Gewerbe, Dienstleistung /<br/>Wohnungsflächenanteil<br/>größer 75%</b>     | <b>3</b>                                | <b>3</b>                              | <b>2</b>                                    | Keine<br>Bestimmung                           | <b>55</b>                                               | —                                                                | keine<br>Bestimmung                                  | keine<br>Bestimmung                                     |                                                                                        |
| <b>4a<br/>4b<br/>4d</b>        | BW<br>BM<br>Entwicklung                    | <b>Hauptwohngebiet –<br/>Dichtes Wohngebiet</b>                               | <b>3</b>                                | <b>3</b>                              | <b>2</b>                                    | <b>9,5 m</b>                                  | <b>60</b>                                               | <b>60</b>                                                        | <b>600 m²</b>                                        | <b>250m²</b>                                            |                                                                                        |
| <b>5a<br/>5b<br/>5c<br/>5d</b> | BW<br>BM<br>Bauerwartungsf.<br>Entwicklung | <b>Lockeres Wohngebiet</b>                                                    | <b>2OG +<br/>1/2UG</b>                  | <b>2,5</b>                            | <b>2</b>                                    | <b>7,8 m</b>                                  | <b>50</b>                                               | <b>50</b>                                                        | <b>450m²</b>                                         | <b>200 m²</b>                                           |                                                                                        |
| <b>6<br/>6c<br/>6d</b>         | BW<br>Bauerwartungsf.<br>Entwicklung       | <b>Lockeres Wohngebiet<br/>Hanglage von oben<br/>erschlossen</b>              | <b>2<br/>ohne UG</b>                    | <b>2,5<br/>ohne UG</b>                | Keine<br>Bestimmung                         | <b>8,5 m</b>                                  | <b>50</b>                                               | nicht zulässig                                                   | <b>400 m²</b>                                        | <b>200 m²</b>                                           | <b>Höhenlage<br/>der Bau-<br/>werke -<br/>siehe §2(7)</b>                              |
| <b>7<br/>7c<br/>7d</b>         | BW<br>Bauerwartungsf.<br>Entwicklung       | <b>Lockeres Wohngebiet<br/>Hanglage von unten<br/>erschlossen</b>             | <b>2<br/>ohne UG</b>                    | <b>2<br/>ohne UG</b>                  | Keine<br>Bestimmung                         | <b>7,8 m</b>                                  | <b>50</b>                                               | nicht zulässig                                                   | <b>400 m²</b>                                        | <b>200 m²</b>                                           |                                                                                        |

**HGZ** = Höchstgeschosszahl  
**UG** = Unterirdisches Geschoss  
**OG** = Oberirdisches Geschoss  
**DG** = Dachgeschoss  
**BNZ** = Baunutzungszahl

**max. TH** = maximale Traufenhöhe  
**max. GH b. Fd** = maximale Gebäude-  
höhe beim Flachdach  
**GGF** = Gesamtgeschossfläche  
**MGZ** = Mindestgeschosszahl

- <sup>1)</sup> Bei der Berechnung der HGZ, MGZ, BNZ und GGF ist die **bestehende Oberfläche des Geländes nach § 2 Abs. (1)** maßgeblich.
- <sup>2)</sup> Diese **HGZ in der Baufläche 3** gilt nur für Gebäude mit einer **Erdgeschosshöhe zwischen 3,6m und 5,4m** (gemäß BBV 1,5 Geschosse). Für Gebäude mit einer **Erdgeschosshöhe unter 3,6 m** gilt die Geschosszahl gemäß Baufl. 3 mit einem Wohnflächenanteil größer 75%.



Gemeinde Schlins

Plan Nr.: GBPL-2022-01

## Gesamtbebauungsplan 2022

Übersicht

zur Verordnung

Gesamtbebauungsplan 2022

aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung  
der Gemeinde Schlins vom 24.01.2022  
gem. §28 Abs.1 VlbG. RPG

Der Bürgermeister

Wolfgang Lässer

24.01.2022

Aktenzahl s/031.3-2/2021

Maßstab 1:7 000

Quellen: BEV - DKM Stand 2021 09; FWP Stand 2021 12 14,  
VlbG. Energienetz (Naturbestand); VOGIS Geobasisdaten  
Land Vorarlberg; Gemeinde Schlins; eigene Erhebungen

 Geltungsbereich gemäß §1  
Gesamtbebauungsplan 2022

 Abgrenzung der Baufläche /  
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung  
Nummer der Baufläche

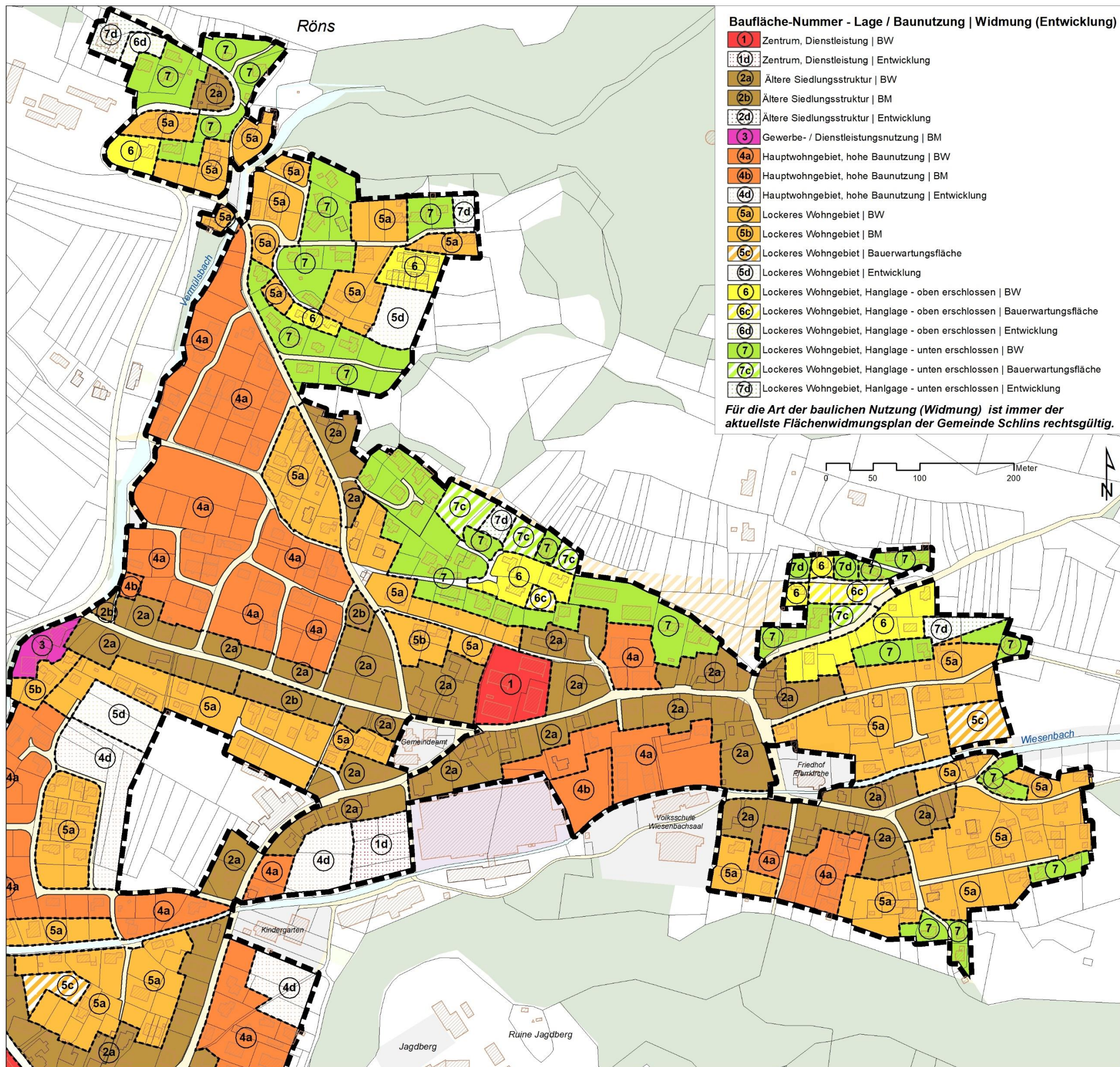
 Bestehendes Bauwerk

Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen  
siehe in der Verordnung Gesamtbebauungsplan  
2022 mit der verordneten Tabelle 1-GBPL-2022-01.

Planung

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

Jänner 2022



Gemeinde Schlins

Plan Nr.: GBPL-2022-01

## Gesamtbebauungsplan 2022

Planausschnitt A  
Oberdorf

zur Verordnung

Gesamtbebauungsplan 2022

aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung  
der Gemeinde Schlins vom 24.01.2022  
gem. §28 Abs.1 VlbG. RPG

Der Bürgermeister

Wolfgang Lässer

24.01.2022

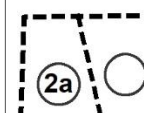
Aktenzahl sI031.3-2/2021

Maßstab 1:4 000

Quellen: BEV - DKM Stand 2021 09; FWP Stand 2021 12 14,  
VlbG. Energienetz (Naturbestand); VOGIS Geobasisdaten  
Land Vorarlberg; Gemeinde Schlins; eigene Erhebungen



Geltungsbereich gemäß §1  
Gesamtbebauungsplan 2022



Abgrenzung der Baufläche /  
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung  
Nummer der Baufläche



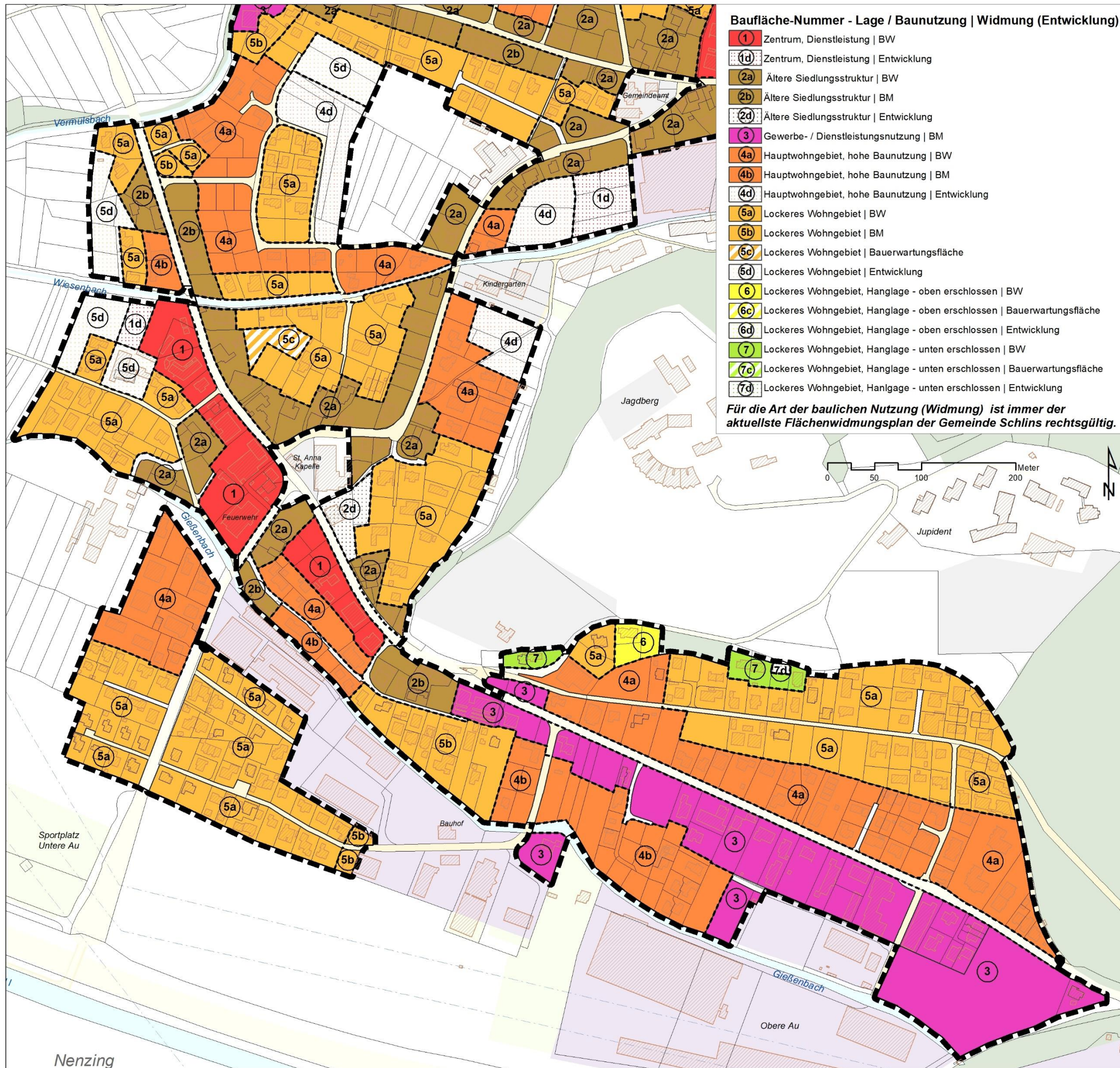
Bestehendes Bauwerk

Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen  
siehe in der Verordnung Gesamtbebauungsplan  
2022 mit der verordneten Tabelle 1-GBPL-2022-01.

Planung

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

Jänner 2022



Gemeinde Schlins

Plan Nr.: GBPL-2022-01

## Gesamtbebauungsplan 2022

*Planausschnitt B  
Unterdorf*

zur Verordnung

Gesamtbebauungsplan 2022

aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung  
der Gemeinde Schlins vom 24.01.2022  
gem. §28 Abs.1 VlbG. RPG

Der Bürgermeister

Wolfgang Lässer

24.01.2022

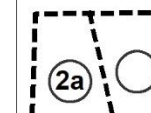
Aktenzahl sl031.3-2/2021

Maßstab **1:4 000**

Quellen: BEV - DKM Stand 2021 09; FWP Stand 2021 12 14,  
VlbG. Energienetz (Naturbestand); VOGIS Geobasisdaten  
Land Vorarlberg; Gemeinde Schlins; eigene Erhebungen



Geltungsbereich gemäß §1  
Gesamtbebauungsplan 2022



Abgrenzung der Baufläche /  
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung  
Nummer der Baufläche



Bestehendes Bauwerk

Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen  
siehe in der Verordnung Gesamtbebauungsplan  
2022 mit der verordneten Tabelle 1-GBPL-2022-01.

Planung

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

Jänner 2022



## **A Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für diesen Gesamtbebauungsplan umfasst die Baumisch- und Bauwohngebiete sowie die zukünftigen Bauflächen wie die Bauerwartungsflächen und die Freiflächen innerhalb des äußeren Siedlungsrandes gemäß REK Schlins (Beschluss 2015) im Gemeindegebiet Schlins (siehe Verordnung Gesamtbebauungsplan 2022 mit der Plan Nr. GBPL-2022-01 – Geltungsbereich §1).

Ausgenommen sind Vorbehaltsflächen, die Bauwohngebiete auf dem Jagdberg und Jupident sowie die Bauflächenmischgebiete im Bereich Sennereistraße-Schulgasse. Weiters sind auch die Bauerwartungsflächen im Bereich Gartis (Bereich Rönser Kichweg) vom Geltungsbereich ausgenommen. Eine zukünftige Entwicklung und Bebauung dieser ausgenommenen Bauflächen hat im Einzelfall unter Berücksichtigung der besonderen öffentlichen Interessen sowie orts- und landschaftsbildlicher Überlegungen oder auf Grundlage von Quartiersentwicklungskonzepten bzw. Umlegungen zu erfolgen.

Dieser Gesamtbebauungsplan 2022 der Gemeinde Schlins ersetzt die rechtgültigen Teilbebauungspläne. Mit Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes 2022 treten die Teilbebauungspläne Balotta 2007, Quadern 2009 und Gartis 2015 außer Kraft.

## **B Planungsgrundsätze, Ziele**

Der Bebauungsplan versteht sich als umfassendes Instrument der Gemeinde Schlins, welches die Bauentwicklung in seiner funktionalen Bedeutung für die zukünftigen Bewohner unterstützt und fördert. Durch die Beschränkung auf wesentliche Festlegungen, soll eine lebendige individuelle Bebauung möglich sein, die die Interessen und Entfaltungsmöglichkeiten der Allgemeinheit berücksichtigt.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze/Ziele

- Halten der Siedlungsränder gemäß REK Schlins Zielsetzungen  
Angemessene Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur sowie Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Festlegung von Baugebieten mit dichter Bebauung unter Berücksichtigung der Lage, der bestehenden Baustruktur und Topographie. Festlegung der Mindestgeschosszahl. Innenentwicklung mit Qualität fördern.
- Erhaltung des dörflichen Charakters; bestehende Ortsbildqualitäten bewahren und wo möglich stärken. Ökologische Qualitäten im Siedlungsgebiet, die besonders positiv auf das Stadtklima wirken, fördern.
- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung und Bedeutung im Ort, Nutzung, Form und Gliederung der Baumasse, Dachform, Materialisierung, Farbgebung, Umgebung) das maßgebliche Landschafts-, Orts-, und Straßenbild nicht stören und den dörflichen Charakter bewahren.
- Erhaltung und Stärkung der ortsbildlichen Straßen- und Außenraumqualität.
- Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Verkehr, Gewerbe und Wohnnutzung.

## C Die Baugebiete – Ziele, Umsetzung generelle Bebauungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich gliedert sich in sieben Bauflächen -  
siehe Verordnung der Gemeinde Schlins, Plan „Gesamtbebauungsplan 2022“  
Plan Nr. GBPL 2022-01 vom 24.1.2022.

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten und Ziele für die einzelnen  
Bauflächen sind:

| <b>1, 1d Zentrum, Dienstleistung</b><br>(Kroneareal – Gemeindeamt; Fromengärsch-Walgaustraße)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Leitziel</i><br>Zentrumscharakter unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur erhalten und stärken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                         |
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ziel                                                                                                                                                                                                                                                         | Umsetzung                                                                                                                                                                                                               |
| Die Aufgabe des Ortskernes wird als lebendiger Mittelpunkt mit emotionalem und funktionalem Bezug für die Bevölkerung verstanden. Der Ortskern ist geprägt durch Dienstleistungseinrichtungen und öffentliche Gebäude mit Entwicklungsmöglichkeiten. Die Kapelle St. Anna gibt dem Ortskern Fromengärsch zusammen mit den umliegenden Gebäudestrukturen, einen städtebaulich besonderen Charakter.                                                             | In diesen Zentren wird eine Durchmischung von Wohnen, Handel und Dienstleistungen angestrebt. Wichtig ist Zentrumsentwicklung und Belebung im Bereich des Kroneareals – Gemeindeamt sowie Förderung von Handel und Dienstleistungsnutzungen in Fromengärsch. | Entsprechend der zentralen Lage wird hier die höchste Baunutzung angestrebt. Höhere BNZ (Nutzungsbonus) für Bauten mit Zentrums-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen mit einem Wohnflächenanteil kleiner gleich 75%. |
| Öffentliche Gebäude und Dienstleistungseinrichtungen durchmischt mit Wohnnutzung; bis 3 Geschosse mit teilweise hoher Baudichte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Ortsbild</i><br>Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur (öffentliche Gebäude, Dienstleistungseinrichtung und Wohnbebauung). Berücksichtigung der Gebäudesituation im Straßenraum.                                                     | Festlegung der Höchstgeschosshöhen und Mindestgeschosshöhe (2 OG für den Hauptbaukörper).                                                                                                                               |
| Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen 1, 1d                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                         |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>1, 1d Ebene Lage, Flachdach</b></p> <p><b>Geschosshöhe 3</b><br/>3 oberirdische Geschosse</p> <p>bestehendes Gelände</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>1,1d Ebene Lage, Satteldach</b></p> <p><b>Geschosshöhe 3</b><br/>1 Dachgeschoss<br/>2 oberirdische Geschosse</p> <p>bestehendes Gelände</p> </div> </div> |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                         |

**2a, 2b, 2d****Wohngebiet im und um den Dorfkern, ältere Siedlungsstruktur**  
(Hauptstraße, Kreuzgasse, Quaderstraße, Fromengärsch-Walgaustraße)*Leitziel*

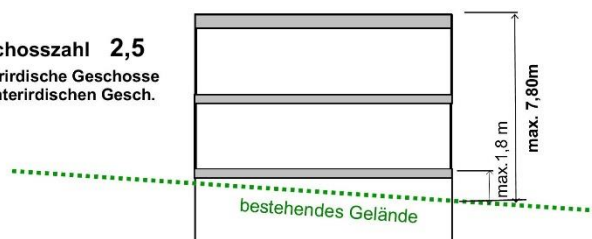
Bebauung im und um den Dorfkern unter Berücksichtigung der dörflichen älteren Siedlungsstruktur; Dorfcharakter erhalten.

| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ziel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Umsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dörfliche teilweise ältere Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Gebäuden und unterschiedlich großen Wohngebäuden. Das Dorfbild wird geprägt durch die freie Anordnung der Baukörper in lockerer Beziehung zum Straßenraum. Prägend für das Ortsbild ist vielfach das lang gestreckte Satteldach. | Weitestgehende Erhaltung dieser ortsbildlich prägenden Siedlungsstruktur. Pflege und Fortführung, der für dieses Gebiet wesentlichen Raumstrukturen, Raumfolgen und Volumsentwicklungen.                                                                                                                                                                                                                                                      | Höhere Baunutzung.<br>Umbauten/Zubauten und Nutzungsänderungen bestehender alter Bauten fördern. Höhere BNZ für Bauten mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen (Nutzungsbonus).<br>Bestehende bauliche Ressourcen nutzen – die Gemeinde unterstützt Bestrebungen im Sinne der Erhaltung ortsbildprägender Siedlungsstrukturen. |
| Ältere größere 2 bis 3-geschossige Wohn- und Stallgebäude sowie traditionelle Doppelgebäude mit Satteldach durchmischt mit Einfamilien- und Mehrfamilienwohngebäuden.                                                                                                                                  | <i>Ortsbild</i><br>Bebauung unter Berücksichtigung des dörflich alten Siedlungsgebietes. Die bestehende dominante Satteldachform fördern und die ortsbildlich maßgebende Traufenhöhe bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigen. Erhaltung und Förderung der Straßenraumqualität. Wichtig ist eine ortsbildprägende gute Gebäudesituierung und Gestaltung (Einordnung entlang der Straßenflucht, Gebäudeorientierung zur Straße hin, etc.). | Festlegung von Höchstgeschosszahlen unter Beachtung des Bestands. Festlegung der max. Traufenhöhe im Interesse der Erhaltung der intakten dörflichen Siedlungsstruktur.<br>Festlegung der Höchstgeschosszahlen unter Berücksichtigung der Dachform und Festlegung der Mindestgeschosszahl (2 OG für den Hauptbaukörper).         |

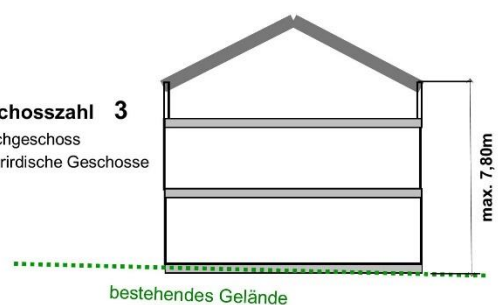
Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen **2a, 2b und 2d**

**2a, 2b, 2d Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach**

**Geschosszahl 2,5**  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdischen Gesch.

**2a, 2b, 2d Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach**

**Geschosszahl 3**  
1 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse



### 3 Gewerbe- /Dienstleistungsnutzung - Baumischgebiet (überwiegend entlang der Walgaustraße im Bereich Sägacker)

#### Leitziel

Gewerbe/Dienstleistung mit guter Verkehrserschließung fördern – Nutzungskonflikte vermeiden.

| Bestand                                                                                                              | Ziel                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Umsetzung                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Durchmischte Nutzung mit Gewerbebauten und Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienwohngebäude) entlang der Walgaustraße. | <b>Förderung von kleingewerblichen Strukturen und Dienstleistungseinrichtungen.</b><br>Kein verdichteter Wohnbau entlang der stark frequentierten Walgaustraße.                                                                                                                                      | Hohe Baunutzung für Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen (Nutzungsbonus). Festlegung einer niederen Baunutzung für Wohngebäude.                                                                                                                     |
| Wohn- und Gewerbegebäude mit 1 bis 3 Geschossen.                                                                     | <b>Ortsbild</b><br>Den bestehenden Siedlungscharakter erhalten bzw. stärken. Gebäudeorientierung zum Straßenraum hin, insbesondere für Gebäude mit Gewerbe- und Geschäftsflächen. Vorplätze zwischen Gebäude und dem Straßenraum ortsbildlich aufwerten / in den öffentlichen Straßenraum einbinden. | Festlegung der Höchstgeschosszahl unter Berücksichtigung der höheren Raumhöhen bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Festlegung der Mindestgeschosszahl (2 OG für den Hauptbaukörper) im Sinne der Zielsetzung sparsamer Umgang mit Baugrund. |

#### Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen 3

##### 3 Ebene Lage, Flachdach

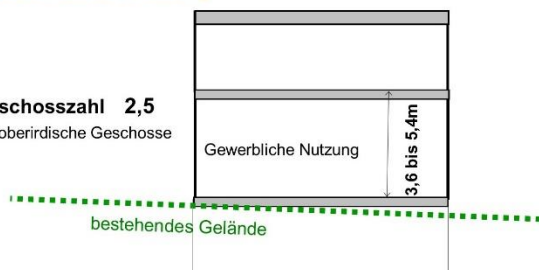
###### Wohnnutzung

**Geschosszahl 3**  
3 oberirdische Geschosse



###### 3 Gewerbliche Nutzung

**Geschosszahl 2,5**  
2,5 oberirdische Geschosse



##### 3 Ebene Lage, Satteldach

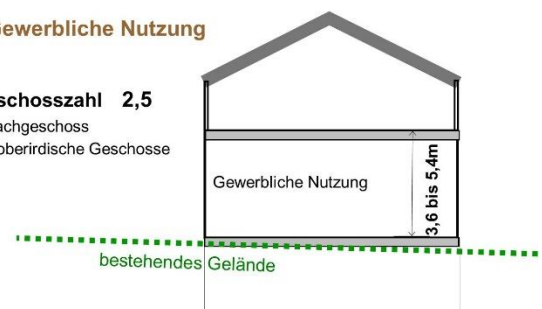
###### Wohnnutzung

**Geschosszahl 3**  
1 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse



###### 3 Gewerbliche Nutzung

**Geschosszahl 2,5**  
1 Dachgeschoss  
1,5 oberirdische Geschosse



**4a, 4b, 4d Hauptwohngebiet – Hohe Nutzung (dichtes Wohngebiet)**  
(Burgweg, Walserweg, Baling, Sägegasse, Tribulan, Am Vermülsbach, Langwies, Steinwiesen, Sägacker-Walgaustraße, Mühleweg, Bahnhofstraße)

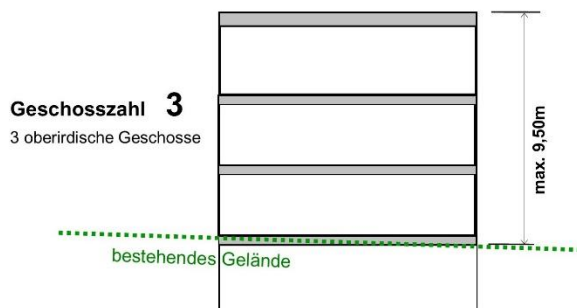
*Leitziel*

Qualifizierte dichte Wohnbebauung. Angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur.

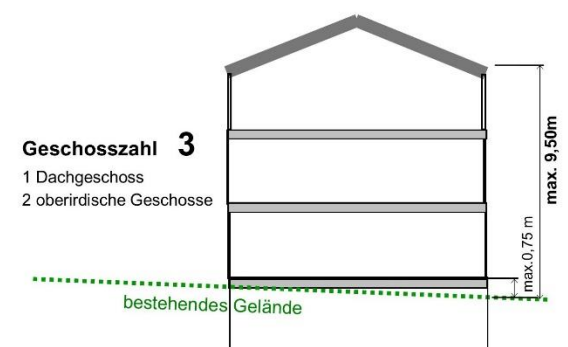
| Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ziel                                                                                                                                                                                                                                                        | Umsetzung                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Bereich rund um die älteren Siedlungsstrukturen wurde in den letzten 30 Jahren stark bebaut. Größere Bereiche sind in diesem Gebiet noch unbebaut. Dieses Gebiet stellt das Hauptwohngebiet mit einer Durchmischung von Einfamilienwohn-, Doppel- und Mehrfamilienwohngebäuden dar. | <b>Bestehende Wohnqualität erhalten. Angestrebt wird eine quartiersverträgliche Dichte und Gebäudegröße unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und Wohnqualität. Gegenüber dem Dorfkern Festlegung einer etwas geringeren Baunutzung.</b> | <i>Festlegung der BNZ unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur – mittelgroße Mehrfamilienwohngebäude unter Einhaltung ortsbildlicher Kriterien ermöglichen (Festlegung der max. Gesamtgeschossfläche von 600m²).</i> |
| Überwiegend 2 bis 3-geschossige Wohngebäude mit unterschiedlich dichter Baunutzung.                                                                                                                                                                                                     | <b>Ortsbild</b><br>Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden, größtenteils offenen, Siedlungsstruktur.                                                                                                                                                | <i>Festlegung der Traufen-/Gebäudehöhe sowie der Höchstgeschosszahl. Sparsamer Umgang mit Bauflächen - Festlegung der Mindestgeschosszahl (2 OG für den Hauptbaukörper).</i>                                                         |

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen 4a, 4b und 4d*

**4a, 4b, 4d Ebene Lage, Flachdach**



**4a, 4b, 4d Ebene Lage, Satteldach**



### 5a, 5b, 5c, 5d Lockeres Wohngebiet

(Quadernstraße, Töbelegasse, Kirchstraße, Baumgarten, Winkelweg, Bedfall, Montanastbach, Im Wiesle, Balotta, Wiesenbachweg, Galles, E-Werkstraße, Landstraße, Gartenweg, Flurgasse, Eichengasse, Kroppenweg, Augarten)

#### Leitziel

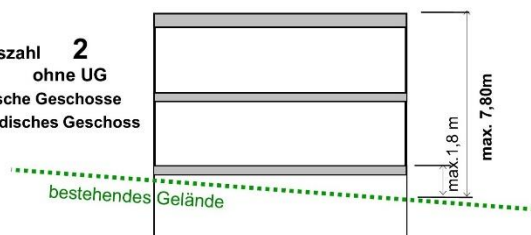
Angemessene Siedlungsverdichtung unter Einhaltung des dörflichen Wohnsiedlungscharakters mit dominanter Einfamilienhausstruktur.

| Bestand                                                                                                    | Ziel                                                                                                                                                                                                                        | Umsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnsiedlungsgebiet in ebener bis leichter Hanglage. Lockeres Wohngebiet mit stark durchgrüntem Charakter. | Quartiersverträgliche maßvolle Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der dörflichen Siedlungsstruktur mit dominanter Einfamilienhausbebauung. Keine großen Wohnanlagen, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes stören. | Festlegung einer mittleren Nutzungsdichte sowie einer max. Gebäudegröße - Gesamtgeschossfläche pro Gebäude max. 450 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                          |
| Überwiegend Einfamilienwohngebäude mit geringer bis mittlerer Baudichte; 2 bis 2,5 Geschosse.              | Orts- und Landschaftsbild<br>Erhaltung des Einfamilienhauscharakters.<br>Keine wesentliche Veränderung des bestehenden Geländes.                                                                                            | Festlegung der max. Traufenhöhe und der Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der bestehenden Situation mit dominanter Einfamilienhausstruktur (2 oberirdische Geschosse beim Flachdach, max. 2,5 Geschosse beim Satteldach).<br>Festlegung der Mindestgeschosshöhe (2 OG für den Hauptbaukörper) im Sinne der Zielsetzung sparsamer Umgang mit Baugrund. |

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen 5a, 5b, 5c und 5d

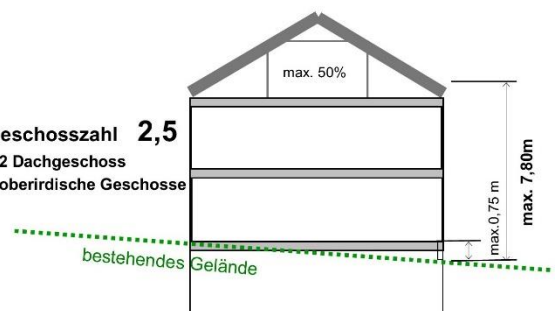
#### 5a, 5b, 5c, 5d Ebene Lage, Hanglage Flachdach

Geschosshöhe **2**  
ohne UG  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss



#### 5a, 5b, 5c, 5d Ebene Lage, Hanglage Satteldach

Geschosshöhe **2,5**  
1/2 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse



**6, 6c, 6d Lockeres Wohngebiet - steile Hanglage von oben erschlossen**  
(Gurtgasse, Rütthalda, Torkelweg, Waldrain, Römerweg, Rönsberg)

**Leitziel**

Erhaltung des Einfamilienhauscharakters in steiler Hanglage am Siedlungsrand. Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Bauflächenerschließung – von oben erschlossen.

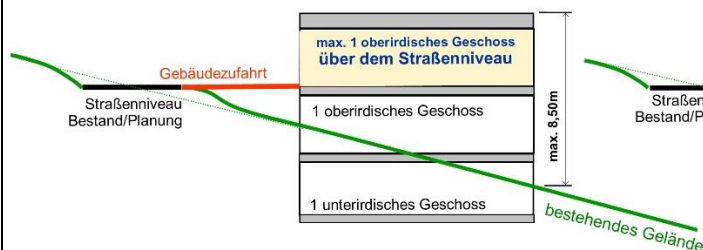
| Bestand                                                                                                            | Ziel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Umsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einfamilienhaussiedlungsgebiet in Hanglage am Siedlungsrand                                                        | Erhaltung dieser lockeren Einfamilienhausbebauung. Keine verdichtete und/oder größere Wohnbebauung. Erhaltung des offenen Siedlungscharakters.                                                                                                                                                                            | Mittlere Baunutzung. Festlegung der GGF je Gebäude (max. GGF 400m <sup>2</sup> ) unter Berücksichtigung des bestehenden Quartierscharakters.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einfamilien- und Wohngebäude mit Anliegerwohnungen mit geringer bis mittlerer Baudichte, 2 oberirdische Geschosse. | <b>Ortsbild</b><br>Bebauung unter Berücksichtigung der steilen Hanglage und der vorhandenen oberen Erschließung. Schaffung und Erhaltung eines angepassten Überganges zwischen Siedlung und Landschaft.<br>Orts- und landschaftsbildlich angepasste Bebauung unter Berücksichtigung der Hang- und Erschließungssituation. | Festlegung der Höchstgeschosshöhe (beim Flachdach talseitig 2 sichtbare oberirdische Geschosse, beim Satteldach max. 2,5 Gesch.). Die Höhenlage der Baukörper hat sich an der Erschließungssituation zu orientieren. Über dem angrenzenden Straßenniveau darf generell nur ein Geschoss (beim Flachdach) errichtet werden (siehe Verordnung §2 (7)).<br>Festlegung der max. Traufen- bzw. Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Erschließungssituation. |

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen 6, 6c und 6d**

**6, 6c, 6d Hanglage Flachdach**

**Geschosshöhe 2 ohne UG**

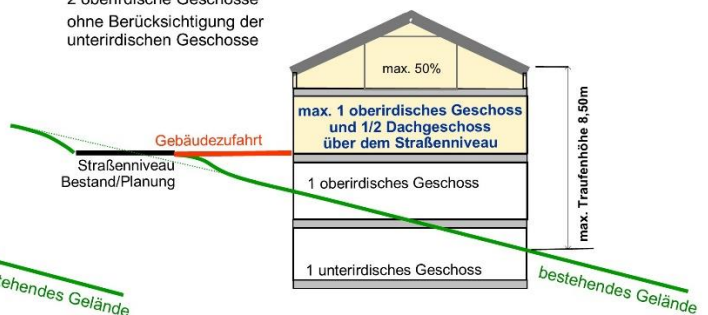
2 oberirdische Geschosse ohne Berücksichtigung der unterirdischen Geschosse



**6, 6c, 6d Hanglage Satteldach**

**Geschosshöhe 2,5 ohne UG**

1/2 Dachgeschoss 2 oberirdische Geschosse ohne Berücksichtigung der unterirdischen Geschosse



## 7, 7c, 7d Lockeres Wohngebiet - steile Hanglage von unten erschlossen

(Oberdorfweg, Töbelegasse, Gurtgasse, Gartis, Winkelweg, Torkelweg, Fingabühl, Römerweg, Waldrain, Rönsberg)

### Leitziel

Erhaltung des Einfamilienhauscharakters in steiler Hanglage am Siedlungsrand. Bebauung unter Berücksichtigung der Erschließung – von unten erschlossen.

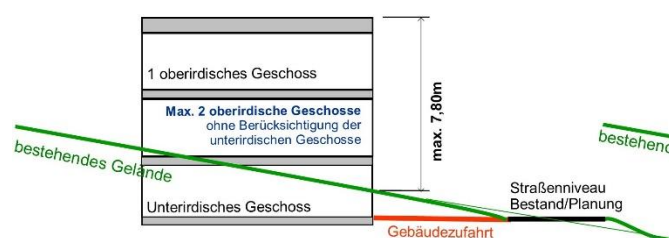
| Bestand                                                                                                            | Ziel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Umsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einfamilienhaussiedlungsgebiet in steiler Hanglage am Siedlungsrand                                                | Erhaltung dieser lockeren Einfamilienhausbebauung. Keine verdichtete und/oder größere Wohnbebauung.                                                                                                                                                                                                                         | Mittlere Baunutzung. Festlegung der GGF je Gebäude (max. GGF 400m <sup>2</sup> ) unter Berücksichtigung des bestehenden Quartierscharakters.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Einfamilien- und Wohngebäude mit Anliegerwohnungen mit geringer bis mittlerer Baudichte, 2 oberirdische Geschosse. | <b>Ortsbild</b><br>Bebauung unter Berücksichtigung der steilen Hanglage und der Erschließung – von unten erschlossen. Schaffung und Erhaltung eines angepassten Überganges zwischen Siedlung und Landschaft. Orts- und landschaftsbildlich angepasste Bebauung unter Berücksichtigung der Hang- und Erschließungssituation. | Festlegung der Höchstgeschosszahl und der Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Hang- und Erschließungssituation. Die Höhenlage der Baukörper hat sich an der Erschließungssituation zu orientieren. Über dem angrenzenden Straßenniveau dürfen generell nur zwei oberirdische Geschosse (Flachdach), ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses, errichtet werden. Festlegung der max. Traufen- und Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Gebäudeerschließung und -situierung. |

### Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen 7, 7c und 7d

#### 7, 7c, 7d Hanglage Flachdach

##### Geschosszahl 2 ohne UG

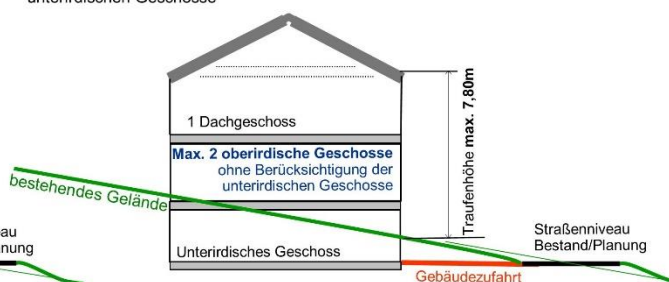
2 oberirdische Geschosse ohne Berücksichtigung der unterirdischen Geschosse



#### 7, 7c, 7d Hanglage Satteldach

##### Geschosszahl 2 ohne UG

1 Dachgeschoss, 1 oberirdische Geschosse ohne Berücksichtigung der unterirdischen Geschosse



Die Lage und Abgrenzung der einzelnen Baugebiete siehe im Bebauungsplan (Verordnung).

## D Begriffsbestimmungen

**Bemessungsgrundlage** insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosszahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung** (BBV), Vbg. Lgbl. Nr. 51/2016 i.d.g.F.

### **Begriffsbestimmungen, Abkürzungen, Erläuterungen:**

**Bestehende Oberfläche des Geländes:** die bestehende Oberfläche des Geländes (natürlich gewachsene Gelände) an der Außenwand (gem. §5 Abs. 4, Baugesetz).

Die **Baunutzungszahl (BNZ)** gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche (NGF) nach folgender Formel an:

$$BNZ = 100 \times \text{Gesamtgeschossfläche} / \text{Nettogrundfläche}$$

**Höchstgeschosszahl (HGZ)**, das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse (§ 6 Abs. 2 a BBV), Berechnung der HGZ gemäß § 6 Abs.4 BBV. Weiters ist für die Ermittlung der Geschosszahl die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

**Mindestgeschosszahl (MGZ)**, das ist die Zahl der Geschosse die errichtet werden müssen (§6 Abs.(2) lit c BBV).

**Gesamtgeschossfläche:** die Summe aller Geschossflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschossfläche nicht einzurechnen.

Bei den Geschossen sind nur die über der bestehenden Oberfläche des Geländes liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen (§2 lit j BBV).

**Unterirdisches Geschoss (UG):** ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§ 2 lit d BBV).

**Oberirdisches Geschoss (OG):** ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§2 lit e BBV).

**Dachgeschoss (DG):** das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (§2 lit f BBV).

**Nettogrundfläche (NGF):** der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind zählen nicht als Nettogrundfläche (§2 lit h BBV).

**Baugrundstück:** die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuernkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück – §2 Abs. 1 lit c VlbG. Baugesetz.

**Offene Bebauung:** Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude) – RPG §32 Abs.2 lit. a.

**Halboffene Bebauung:** Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude) - RPG §32 Abs.2 lit. b

**Geschlossene Bebauung:** Gebäude, die in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut sind (z.B. Reihenhauses) - RPG §32 Abs.2 lit. c.

**Umbau:** die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benützbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle – §2 Abs 1 lit n VlbG. Baugesetz.

**Zubau:** die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume – §2 Abs. 1 lit q VlbG. Baugesetz.

**Gebäudehöhe (GH):** Gebäudehöhen gelten für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer. Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Fassade (Gebäudefront) an den Gebäudeeckpunkten maßgebend. Die Gebäudehöhe wird

- a) nach unten mit dem Verschnitt der bestehenden Oberfläche des Geländes am Gebäudeeckpunkt (Gebäudefront) und
- b) nach oben mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront (z.B. Attikaoberkante)

begrenzt (siehe nachfolgende Abb.).

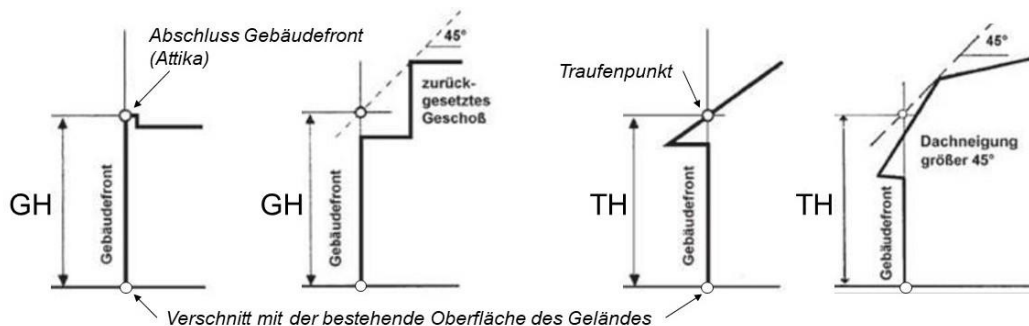
Bei zurückgesetzten Geschossen ergibt sich die obere Begrenzung der Gebäudefront durch den Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Linie im Lichteinfallswinkel von 45° (siehe nachfolgende Abb.).

**Traufenhöhe (TH):** Traufenhöhen gelten für Gebäude mit geneigten Dächern z.B. Satteldach. Für die Ermittlung der Traufenhöhe ist die Fassade (Gebäudefront) an den Gebäudeeckpunkten maßgebend. Die Traufenhöhe wird

- a) nach unten mit dem Verschnitt der bestehenden Oberfläche des Geländes am Gebäudeeckpunkt (Gebäudefront) und
- b) nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Traufpunkt, siehe Abb.)

begrenzt.

*Beispiele für die Ermittlung der Traufen- und Gebäudehöhen am Gebäudeeckpunkt (Gebäudefront):*



**Schattenwerfender Punkt:** Der Schattenpunkt ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gelände oder sonstige Bauwerke Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt. Bei der Ermittlung des Schattenpunktes sind untergeordnete Bauteile in lotrechter Richtung gemäß Baugesetz §5 Abs. 3 nicht zu berücksichtigen.

**FOK Fußboden Oberkante:** Die Fußboden Oberkante ist die Höhenkoordinate für den fertigen Fußboden eines Geschosses einschließlich Bodenaufbau (z.B. Dämmung und Estrich) und Bodenbelag (z.B. Parkett, Fliesen).

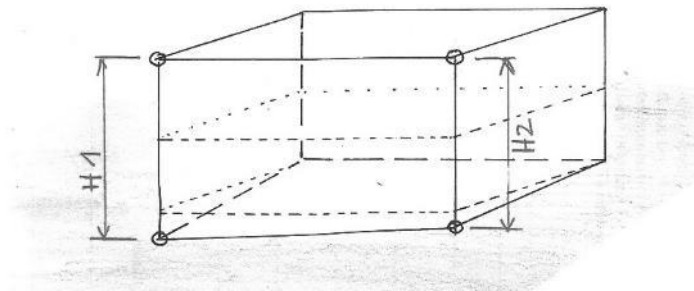
**Straßenniveau:** Das Straßenniveau ist die bestehende (oder geplante) Höhenlage) entlang der Straßen- bzw. Weglängsachse im Bereich der Straßenmitte. Maßgebliche Höhe für die Festlegung der Höhenlage der Baukörper gemäß §2 Abs.7 ist der höchste Straßenniveaupunkt gegenüber dem geplanten Gebäude.

## E Erläuterungen / Empfehlungen

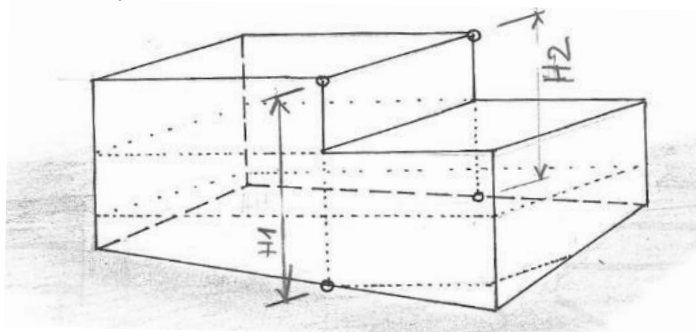
### E1 Erläuterung zur Ermittlung der mittleren max. Traufenhöhe und mittleren max. Gebäudehöhe gem. §2(5)

Nachfolgende Abbildungen zeigen welche Gebäudehöhen für die Ermittlung der mittleren max. Gebäude- bzw. Traufenhöhen maßgeblich sind.

*Die Berechnung der höchsten mittleren Gebäudehöhe/Traufenhöhe erfolgt auf Basis der zwei höchsten Gebäudeeckpunkte H1 und H2.*



*Bei gegliederten Baukörpern (Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung der höchsten mittleren Gebäudehöhe/Traufenhöhe auf Basis der zwei höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers – z.B. H1 und H2.*



### E2 Erläuterung zu §2(8) Zahl der erforderlichen Stellplätze

Mit der Festlegung §2(8) - alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung sind in unterirdischen, oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätzen zu errichten - können PKW-Abstellanlagen im Sinne des § 17 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (VlbG. Baugesetz) sich in die Umgebung in der sie optisch in Erscheinung treten besser einfügen - z.B. unterirdische Garagen treten orts- und landschaftsbildlich in der Regel nicht in Erscheinung.

Mit dieser Festlegung soll erreicht werden, dass bei Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Gesamtgeschossfläche größer 450m<sup>2</sup> pro Baugrundstück

- der versiegelte Anteil von Grund und Boden im Sinne verbesserter Ökologie reduziert wird,
- möglichst wenig Baufläche für PKW-Abstellflächen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden verwendet wird,
- Lärmbelästigungen und sonstige Umweltbelastungen (Wasserrückhaltung, Klimaschutz, etc.) für Betroffene so gering wie möglich gehalten werden.
- Größere Grünflächen wirken auch positiv auf die allgemeine Wohnqualität (z.B. größer Spielräume, Aufenthaltsflächen und Gärten).

Das Errichtung von oberirdischen PKW-Abstellflächen auf dem bestehenden oder geplanten Gelände, z.B. im Nahbereich von öffentlichen/privaten Straßen, sollten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhaltung des dörflichen Charakters sowie im Sinne der Stärkung der Siedlungsqualität minimiert werden.

### **E3 Erläuterung zu §2(9) Untergeordnete Anlagen und Bauten über Dach**

Diese Feststellung §2(9) erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung des dörflichen Charakters und der Siedlungsqualität. Mit dieser Festlegung sollen untergeordnete Anlagen (z.B. Lüftungsgeräte, Klimageräte, Wärmepumpen) über Dach sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten besser einfügen.

Im Sinne der oben angeführten Zielsetzung ist es wichtig, dass die untergeordneten Bauteile über Dach möglichst eine niedere Höhe aufweisen und von allen Außenwänden mindestens 2,5m abgerückt situiert /aufgestellt werden. Kamine und Liftüberfahrten sind ausgenommen.

### **E4 Erläuterung zu §2(11) Dacheindeckung und Dachbegrünung**

Dacheindeckungen haben sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten einzufügen. Die Festlegung §2(11) betreffend Dacheindeckung erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziele / Erklärungen betreffend die Festlegung einer verpflichteten Dachbegrünung bei größeren Flachdächern (größer gleich 130m<sup>2</sup>) sind

- Entlastung der Kanalisation  
Bis zu 70% des Regenwassers können von einer Dachbegrünung aufgefangen werden. Dadurch wird das Kanalnetz weniger belastet oder allfällige Versickerungsanlagen werden spürbar reduziert. Die Feuchtigkeit verbessert nur dann das Klima, wenn sie langsam an die Umgebung abgegeben wird.
- Die Vegetation auf den Dächern verbessert das ökologische Gleichgewicht. Grüne Dächer sind Lebensraum für Insekten und Vögel. Mit extensiven Dachbegrünungen können insbesondere gute Voraussetzungen für naturräumlich vielfältige trockene und magere Standorte geschaffen werden.
- Die fünfte begrünte Fassade (das Dach) gliedert sich optimal in das Landschaftsbild ein in der die Dächer optisch in Erscheinung treten. Gebäude mit Dachbegrünungen wirken weniger auffallend als Kies, Asphalt oder Blechflächen. Schöner Anblick von oben.
- Vermehrung des Grünanteils im Siedlungsgebiet  
Verlorengegangene Grünflächen können auf dem Dach neu entstehen – Zurückeroberung von grünem nicht versiegeltem Land.
- Klimaschutz  
Ein Grasdach kühlt im Sommer die Innenräume und sorgt für eine besser Wärmeisolierung im Winter. Auch draußen kühlen Pflanzen die Luft, in dem sie an heißen Tagen viel Feuchtigkeit verdunsten. Begrünte Dächer lassen durch ihr Gewicht weniger Lärm ins Innere des Hauses dringen.
- Nutzbare Dachgärten stellen einen weiteren Freiraum in unmittelbarer Nähe von Wohn- und Arbeitsstätten dar. Sie erlauben Kurzzeit- und Entspannungserholung und steigern das Wohlbefinden und die Wohnqualität.

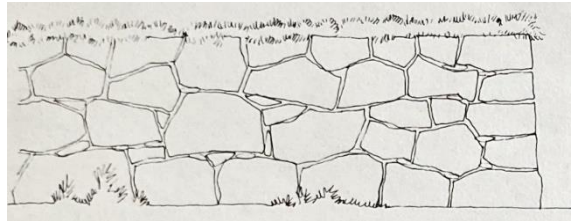
## E5 Erläuterungsskizzen zu Stützmauern – Ausführung gemäß §3(2)

Erläuterungsskizzen für Stützmauern im Siedlungsgebiet aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht

**Zulässig sind folgende Natursteinmauerwerke mit Gewichtsklassen unter 150kg:**

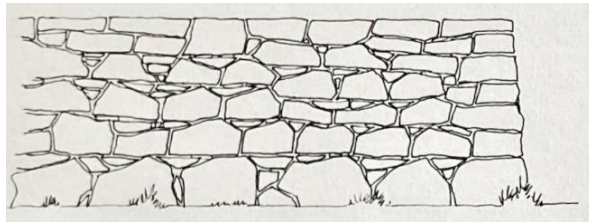
Regellooses Bruchsteinmauerwerk

30% der Steine können Gewichtsklassen zwischen 150 und 300kg haben.

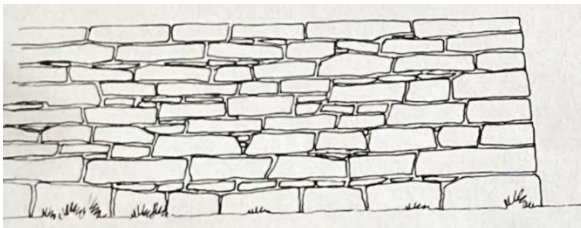


Regelhaftes Bruchsteinmauerwerk

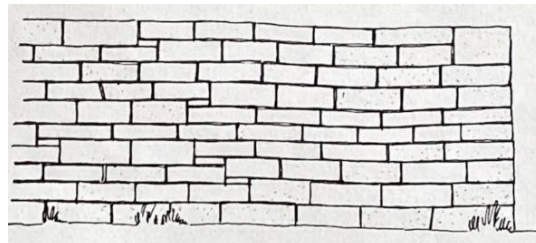
30% der Steine können Gewichtsklassen zwischen 150 und 300kg haben.



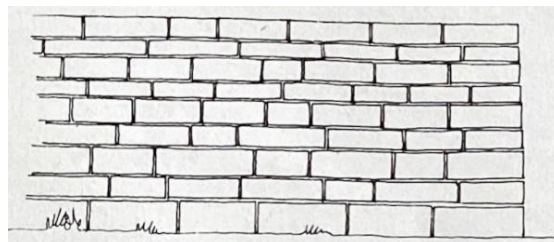
Lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk



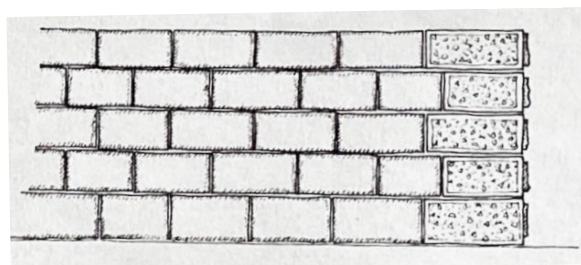
Unregelmäßiges Schichtenmauerwerk



Regelmäßiges Schichtenmauerwerk



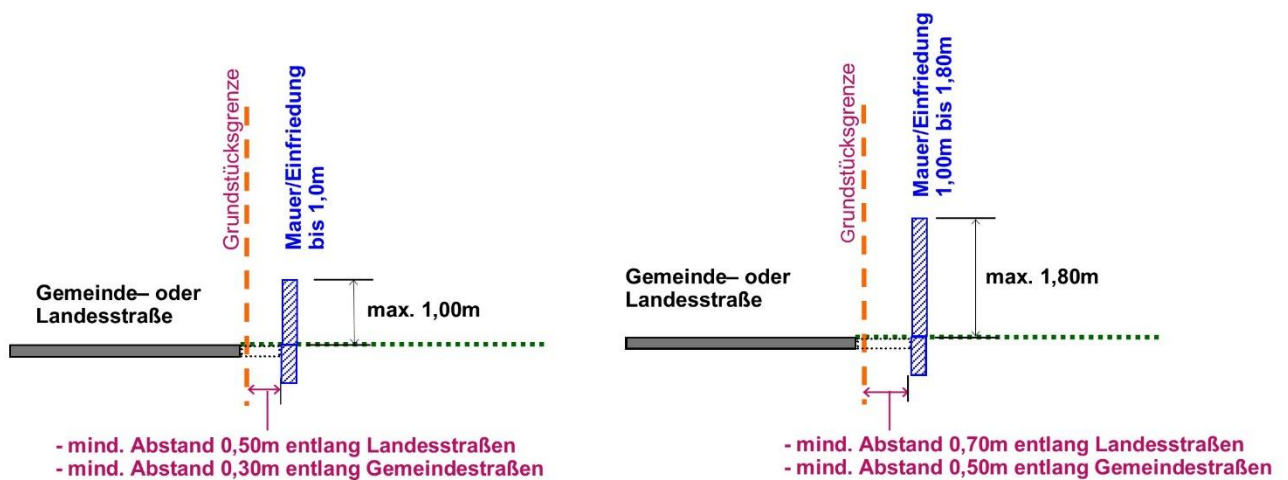
Quadermauerwerk



## Beispiele zulässiger Natursteinmauern



### E6 Erläuterungsskizze Mauern und Einfriedungen gemäß §3(3) entlang von öffentlichen Straßen mit direkt angrenzender Fahrbahn.

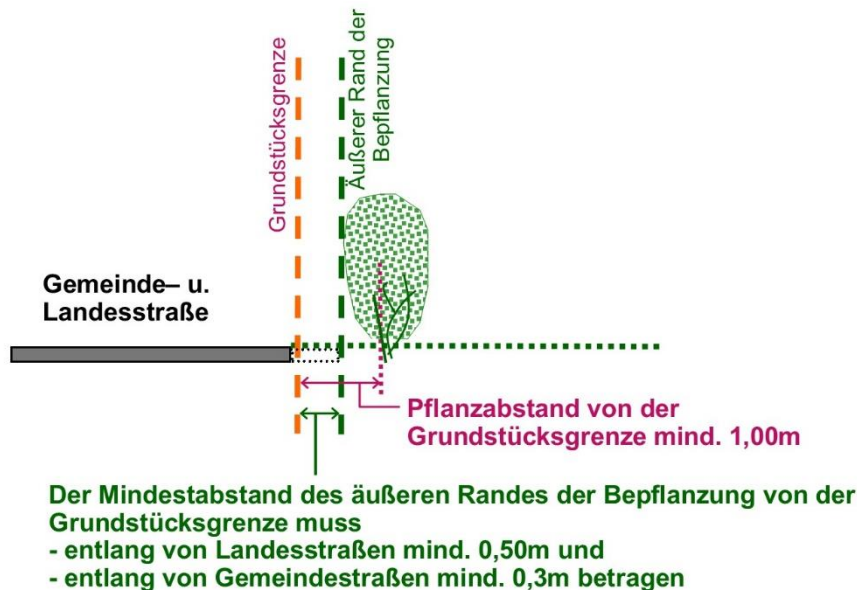


Mauern und Einfriedungen über 1,8m sind entlang von Landesstraßen und Gemeindestraßen nicht erlaubt.

Diese Regelungen gelten nicht für Bauflächen an öffentliche Straßen mit angrenzendem Gehsteig bzw. Gehweg.

## E7 Erläuterungen/Empfehlungen zu §3(4) Bepflanzung

### Erläuterungsskizze Bepflanzungen gemäß §3(4)



### Empfehlungen für Pflanzungen entlang von Straßen

Bäume und Sträucher können mit den Jahren ungeahnte Ausmaße erreichen – oft zur Freude des Besitzers und zum Leidwesen des Nachbarn und auf Kosten der Sicherheit für Fußgänger, Rad- und Autofahrer.

Die Liste der Beeinträchtigungen durch Hecken und Bäume am Straßenrand kann lang sein. Wichtig ist, dass Sträucher und Bäume entlang von Straßen die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen. Zu beachten ist, zB. dass

- die Sichtbeziehungen entlang der Straßen, an Kreuzungen und bei Ausfahrten nicht beeinträchtigt werden,
- die Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet ist,
- der Straßenraum der einzelnen Verkehrsteilnehmer nicht eingeengt/behindert wird (z.B. Hecken, die in die Gehsteig-/Fahrbahnfläche wachsen).

Deshalb sollten im Sinne der Verkehrssicherheit Bäume und Sträucher entlang von Straßen in einem ausreichenden Abstand – mindestens 1m - vom Straßen-Grundstücksrand gepflanzt werden. Zu bedenken ist, dass die Pflanzen mit den Jahren größere Ausmaße erreichen und die Verkehrssicherheit auch nach Jahren gewährleistet sein muss.

Grundsätzlich müssen alle Hecken Grenzabstände im Sinne der Verkehrssicherheit einhalten. Wichtig ist, dass verkehrstechnisch erforderliche Sichtbeziehungen nachhaltig nicht beeinträchtigt werden. Außerdem dürfen Hecken grundsätzlich nicht über die Straßen-Grundstücksgrenze wachsen.

#### Ergänzende Anmerkung:

Auszug aus dem Vorarlberger Straßengesetz, LGBl. Nr. 79/2012 i.d.g.F.

#### **§ 45 Bäume, Sträucher**

(1) Auf Grundstücken, die an öffentliche Straßen grenzen, dürfen Bäume in weniger als 3 m Entfernung von der Straße (§ 43 Abs. 1) nur mit Zustimmung des Straßenerhalters gepflanzt werden.

(2) Die Behörde kann an öffentlichen Straßen die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Bäumen oder Sträuchern mit Bescheid verfügen, wenn diese geeignet sind, die Benützung der Straße zu beeinträchtigen.