



Gestaltungleitlinien der Gemeinde Fraxern

Erläuterungsbericht

Einstimmig beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung Fraxern am 24. April 2017.
Änderungsvorschläge in blau, Stand 12.01.2021



Fachliche Begleitung:





Inhalt

1	Einführung.....	3
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Ziele der Gestaltungsleitlinien Fraxern	4
4	Instrumente der Umsetzung	5
5	Begriffsbestimmungen	5
6	Geltungsbereich und Anwendungsumfang.....	7
7	Grundlagenerhebung.....	8
8	Inhalte der Gestaltungsleitlinien	13
8.1	Baugrenze oder Baulinie.....	13
8.2	Höhenlage des Gebäudes	13
8.3	Art der Bebauung	13
8.4	Maß der baulichen Nutzung	13
8.5	Dachform und Firstrichtung	14
8.6	Äußere Gestaltung der Bauwerke	14
8.7	Mindestanzahl der Stellplätze	16
8.8	Zu- und Ausfahrten an Straßen, die nicht Landesstraßen sind.....	16
8.9	Stützmauern und Einfriedungen.....	16
8.10	Gestaltung der Oberfläche des Baugrundstückes	17
9	Ausnahmen bzw. Hinzuziehung Beratung.....	17



1 Einführung

Die Gemeinde Fraxern hat im Dezember 2015 das überarbeitete Räumliche Entwicklungskonzept (REK) u.a. mit der Zielsetzung des Erhaltes und der Weiterentwicklung der gewachsenen Kulturlandschaft beschlossen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung vornehmlich auf den gemeindeeigenen Bedarf ausgerichtet werden (siehe REK S. 5 Kap. 1.1. Fraxern als attraktiver Lebensraum für alle Generationen). Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der im gegenständlichen REK festgelegten Siedlungsgrenzen, wohingegen in Bereichen von außerhalb befindlichen Streulagen über die Bestandsregelung hinaus keine weiteren baulichen Erweiterungen erfolgen sollen. Im Sinne eines haushälterischen Umganges mit Grund und Boden wird eine maßvoll verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt (siehe REK S. 6 Kap. 1.2. Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen).

Es ist von grundlegender Bedeutung, dass die Ablesbarkeit des Ortsbildes durch die Erhaltung ortsbildprägender Ensembles und erhaltenswerter Bausubstanz gesichert bleibt. Als Maßnahmen hierfür wurde die Berücksichtigung des Ortsbildes und dörflichen Charakters im Rahmen von baulichen Investitionen, der Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz, die Einbindung von Neu- und Umbauten in die bestehende Baustruktur, ortsangepasste Baumassenentwicklung und die Formulierung von ortsbaulichen Vorgaben und Bebauungskriterien festgelegt (siehe REK S. 7 Kap. 1.3. Erhalt und zukunftsfähige Weiterentwicklung des dörflichen Charakters und der gewachsenen Siedlungsstruktur).

Im REK 2015 wird weiterhin als Maßnahme die Erstellung eines Bebauungsplanes bzw. Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung der Ziele des gegenständlichen REKs fixiert (siehe REK S. 9 Kap. 1.6. Anwendung von qualifizierten Steuerungswerkzeugen zur Sicherung einer hohen ortsbaulichen Qualität). Die Umsetzung erfolgt mittels der gegenständlichen Gestaltungleitlinien.

Für die Erstellung der Gestaltungleitlinien Fraxern wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Gemeinde eingerichtet. Dieser Arbeitsgruppe gehörten in alphabetischer Reihenfolge Christian Devigili, Norbert Ender, Hermann Hartmann, GR Hugo Kathan, Peter Lechner, Andreas Lins, BGM Steve Mayr, VBGM Norbert Primisser und Armin Summer. Diese haben den fachlichen Begleiter Markus Berchtold-Domig, Ph.D., heimat - Innovation und Identität, in der Erstellung der Leitlinien unterstützt. Die Ausarbeitungen wurden mit der Baurechtsverwaltung Vorderland und der Abteilung Raumplanung und Baurecht im Amt der Vorarlberger Landesregierung abgestimmt.

Die fachliche Bestandserhebung zur Erstellung der Gestaltungleitlinien baut auf den Erhebungen zum REK Fraxern 2015 auf und erfolgte im Winter 2016/2017 ergänzt durch die umfassende Ortsbegehung im Dezember 2016 und die Erhebung der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre.



2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Gestaltungleitlinien stellen das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 54/2015, das Vorarlberger Baugesetz (BauG) LGBl. Nr. 52/2001 idF LGBl. Nr. 54/2015, die Vorarlberger Baueingabeverordnung LGBl. Nr. 62/2001 idF LGBl. Nr. 92/2016, die Vorarlberger Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 24/2013 sowie die Vorarlberger Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl. Nr. 29/2010 idF LGBl. Nr. 51/2016 dar.

Weiterhin stellen der aktuelle Flächenwidmungsplan, das aktuelle räumliche Entwicklungskonzept und die erlassene Verordnung zur Baugrundlagenbestimmung aus dem Jahre 1998 eine Grundlage der Erarbeitung dar.

3 Ziele der Gestaltungleitlinien Fraxern

Die Gestaltungleitlinie als Grundlage für die Baugrundlagenbestimmung ergänzt durch einen Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

- Selbstbestimmte Steuerung der baukulturellen Entwicklung der Gemeinde Fraxern. Diese Entwicklung dient dem Gemeinwohl, soll rechtliche Sicherheit für die Entscheidungsträger, die Grundstücksbesitzer und die Bürger der Gemeinde bieten.
- Die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz.
- Die Erreichung eines schönen Ortsbildes, welches die Aspekte der Komplexität mit Einheitlichkeit verbindet und die Stärkung des Dorfkernes, d.h. die gebaute Umwelt von Fraxern soll als etwas Zusammenhängendes und Besonderes erkennbar und wahrgenommen werden.
- Der Erhalt, die Nutzung und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz und der Einflechtung neuer Objekte in die bestehenden Strukturen.
- Die Stärkung der nachhaltigen (ökologisch, sozial, ökonomisch) Entwicklung der Bebauung, d.h. ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden unter Beachtung der Reihenfolge der Bebauung, die Vermeidung von unnötigem Bodenverbrauch und Flächenversiegelung, die Verdichtung nach Innen und die Erzielung von effizienter Gebäudenutzungen werden angestrebt.
- Die Erreichung von optisch aufgeräumter Grundstücke und Straßenräume und die Vermeidung von offenen Lagerflächen an den Straßenrändern
- Die Höhenentwicklung der Gebäude analog der Topographie, der Optimierung der Aussichten bestehender und neuer Gebäude sowie die Vermeidung von zu hohen Gebäuden
- Die zurückhaltende Gestaltung der Gebäude, der Farbgestaltung, der Dachausführung sowie der geordneten Integration von Funk-, Werbe-, Solar- und PV-Anlagen in das Gebäude.
- Die Abstimmung der Gebäudeform auf die Bedürfnisse der Bürger im Hauptwohnsitz mit durchschnittlichem Baubudget, die Vermeidung von „Luxustempeln“ und Ferien- und Zweitwohnsitzen. Bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen wird die Unterbringung von ca. ein Viertel bis ein Drittel an gemeinnützigen Wohnungen angestrebt.
- Die Einhaltung einer durchschnittlichen Bauplatzgröße für Einfamilienhäuser von 500-600 m².
- Die Eingliederung der Baukörper in die bestehende (Kultur-) Landschaft und Topographie, die Vermeidung von Einfriedungen und die Minimierung von Geländeänderungen.
- Die Vermeidung von untergeordneten Bauwerken wie freistehende Garagen, Gartenhäuschen, Schwimmbäder, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Stützmauern.



4 Instrumente der Umsetzung

Die Umsetzung der Gestaltungsleitlinie zur Steuerung der Entwicklung des Ortsbildes von Fraxern erfolgt über mehrere Instrumente:

- a) Die Baugrundlagenbestimmung laut Verordnung der Gemeindevertretung Fraxern vom 10.06.1998.
- b) Eine Verordnung eines Bebauungsplans für das gesamte Gemeindegebiet.
- c) Eine Verordnung für bestimmte Ortsteile in denen die Freistellung der Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in der im § 20 Abs. 2 BauG umschriebenen Art im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht kompatibel ist.
- d) In besonderen Einzelfällen („Einzelfallbetrachtung“) werden wie einzeln angeführt ergänzende nähere Bedingungen nach § 17 Baugesetz durch die Gemeinde unter Beziehung eines Fachbeirates und falls vorhanden dem Bauausschuss oder durch Sachverständigengutachten oder nach §35 Raumplanungsgesetz durch den Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung formuliert.

5 Begriffsbestimmungen

Die Begriffsbestimmungen werden aus den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen übernommen und auf diese verwiesen. Die sind in der nach folgender Rangfolge: Vorarlberger Baugesetz §2, Vorarlberger Baubemessungsverordnung §2, Vorarlberger Stellplatzverordnung § 2 und Vorarlberger Raumplanungsgesetz §32.

Zur Erläuterung sind die vorläufig:

Baugrundstück	die Grundstücksfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundbuchskataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück	BauG §2
Stellplatz	Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen	Stellplatzverordnung § 2
Baugrenze	die Linie, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen;	BauG §2
Baulinie	die Linie, an der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden müssen	BauG §2
Höhenlage	die auf einen Höhenpunkt der Landesvermessung oder einen sonstigen geeigneten Fixpunkt bezogene Höhe eines Punktes der Geländeoberfläche oder eines Bauwerkes;	BauG §2
Nebengebäude	ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe und seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen u.dgl.;	BauG §2
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;	BauG §2



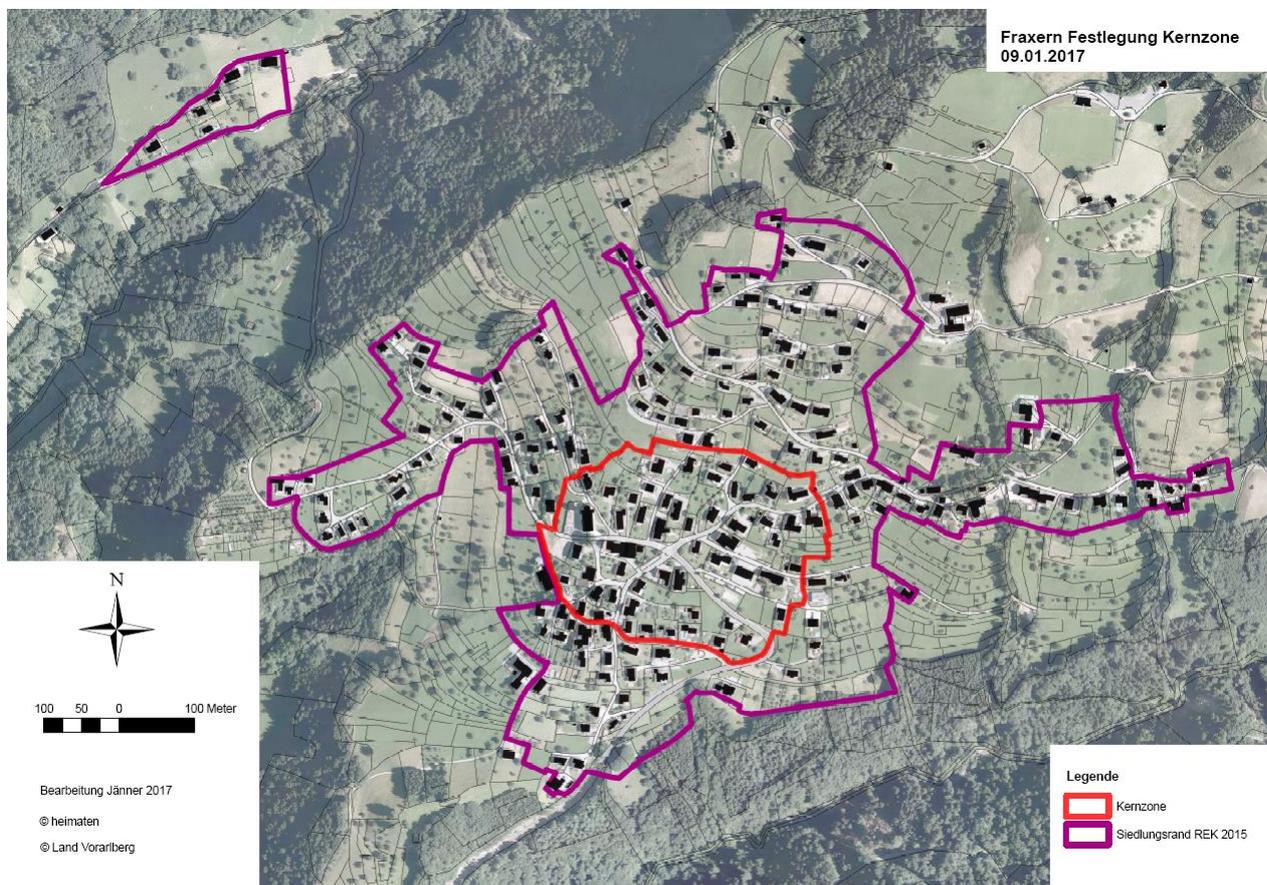
Geschosshöhe (GH)	der Höhenunterschied zwischen zwei übereinander liegenden Fußböden; bei einem Dachgeschoss mit geneigtem Dach ist die Geschosshöhe mit 2,5 m anzunehmen; bei einem Geschoss, dessen Fußboden ganzflächig unter Gelände liegt, gilt als Geschosshöhe der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt des Geländes und dem über dem Geschoss liegenden Fußboden;	BBV § 2
unterirdisches Geschoss (UG)	ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen	BBV § 2
oberirdisches Geschoss (OG)	ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen	BBV § 2
Dachgeschoss (DG)	das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss	BBV § 2
Nettogrundfläche (NGF)	der Teil der Baugrundstücksfläche, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche	BBV § 2
Überbaute Fläche (ÜBF)	die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer Balkone und dergleichen	BBV § 2
Gesamtgeschossfläche (GGF)	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 dem Gelände liegenden Geschossflächen –gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden –einzurechnen;	BBV § 2
Offene Bebauung	Gebäude, die allseits freistehend sind bzw. errichtet werden	RPG § 32
Halboffene Bebauung	Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind bzw. errichtet werden	RPG § 32
Geschlossene Bebauung	Gebäude, die in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut sind bzw. errichtet werden	RPG § 32

6 Geltungsbereich und Anwendungsumfang

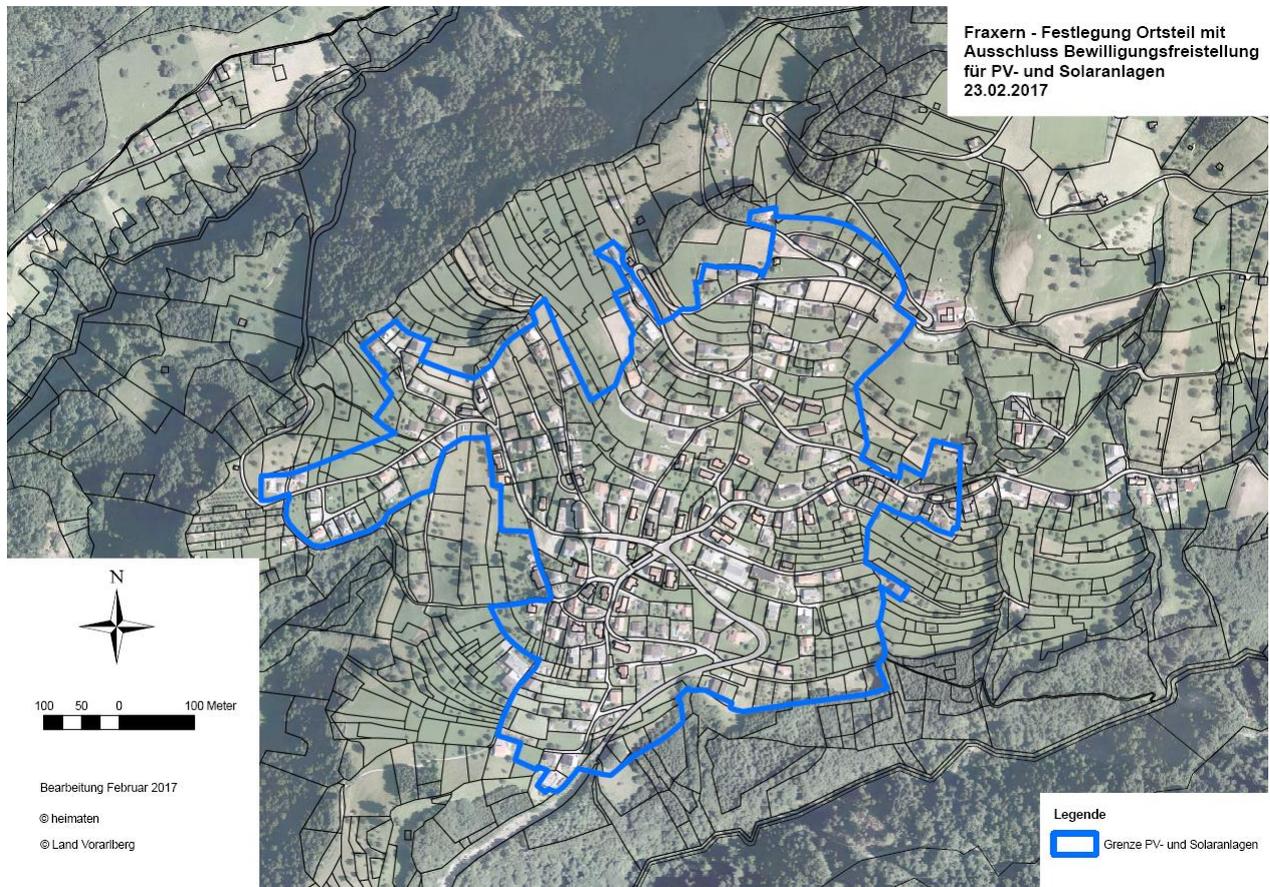
Die Verordnung zur Baugrundlagenbestimmung der Gemeindevertretung Fraxern gem. § 5 Abs. 4 BauG vom 10.06.1998 gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Die ergänzende und eigens erlassene Verordnung eines Bebauungsplans gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Die ergänzenden und eigens erlassenen Gestaltungleitlinien gelten für die Bereiche innerhalb des im jeweilig aktuellen REK festgelegten Siedlungsrandes und unterscheiden innerhalb des Siedlungsrandes zwischen Kernzone und Restgebiet sowie dem Ortsteil Orsanka (siehe Abbildung Fraxern, Festlegung Kernzone 09.01.2017). Die Festlegung der Kernzone erfolgte auf Basis der fachkundigen Erhebung im Dezember 2016 und dient der besonderen räumlichen Betonung des Dorfkerns.



Die ergänzende und eigens erlassene Verordnung für den unten eingezeichneten Ortsteil in dem die Freistellung der Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in der im § 20 Abs. 2 BauG umschriebenen Art im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht kompatibel ist und ausgeschlossen wird. Die Freistellung wird mit der guten Einsehbarkeit von Gebäudedächern auf der Ausflugsstrecke Kugelweg und dem Kirchenplatz, dem schönen Ortsbild durch die bisherigen Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen in die Gebäudekörper oder der deutlichen Unterordnung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in das Erscheinungsbild des Baukörpers sowie dem Ziel der Erhaltung und der Weiterentwicklung eines schönen Orts- und Landschaftsbildes durch Vermeidung von ungenügender Integrierung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in Gebäudekörper oder einer deutlichen Unterordnung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in das Erscheinungsbild von Baukörpern begründet.



7 Grundlagenerhebung

Die fachliche Bestandserhebung baute auf den Erhebungen zum REK Fraxern 2015 auf und erfolgte im Herbst 2016 ergänzt durch die umfassende Ortsbegehung im Dezember 2016.

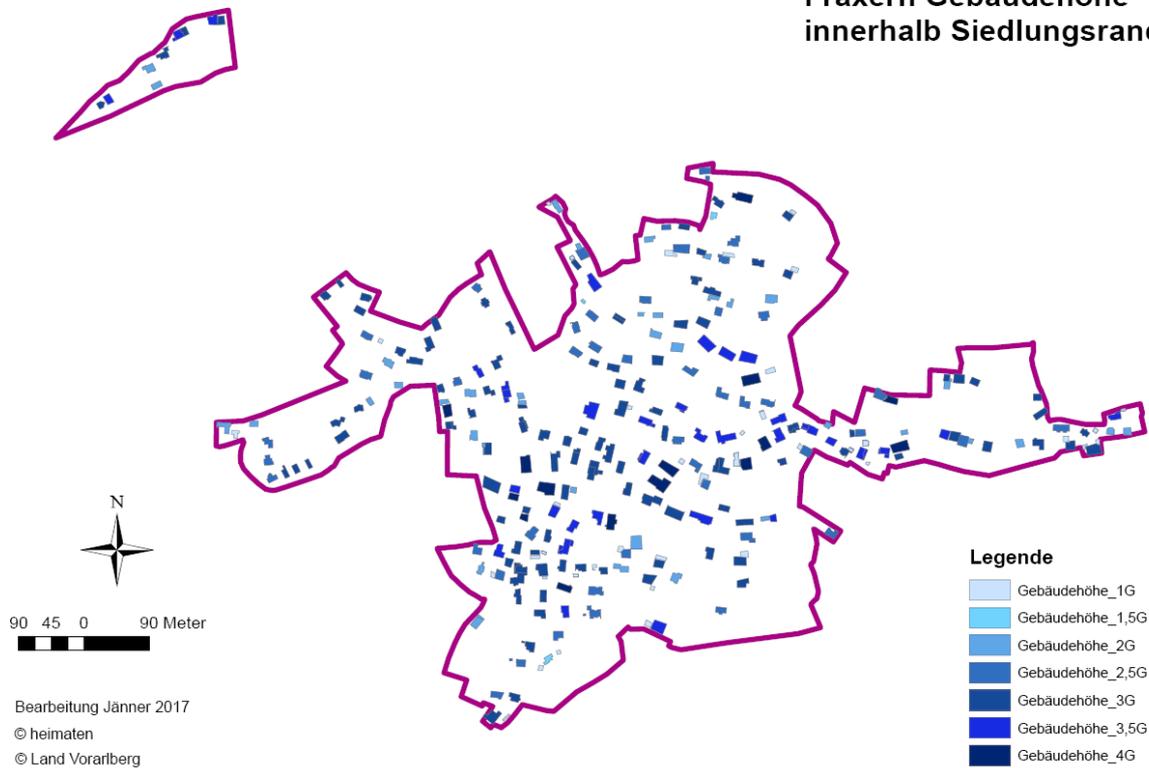
Die Hauptnutzung der Gebäude im Gemeindegebiet ist das Wohnen. Weiterhin sind Bauten vorhanden, die dem Gewerbe, den öffentlichen Dienstleistungen oder der Landwirtschaft zugeschrieben werden können. Die wenigen einzelnen Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt, die öffentlichen Dienstleistungen vor allem im Zentrum angesiedelt. Fraxern stellt sich heute als eine Wohngemeinde dar.

Der überwiegende Anteil der Bauten sind Einfamilienhäuser in feinkörniger Anordnung und der Parzellenstruktur entsprechenden Dimensionierung. Vereinzelt verteilt über das Siedlungsgebiet sind Wohngebäude mit mehreren Wohnungen errichtet.

Neben der landschaftlichen Qualität beruht die Attraktivität und Identität der Gemeinde Fraxern auf die gewachsene dörfliche Struktur und das ortstypische Erscheinungsbild. Die Struktur im Dorfkern ist durch eine einheitliche Bebauung mit einer traditionellen Dachlandschaft gekennzeichnet, wobei dem Ensemblebereich Kirche, Volksschule und Gemeindeamt eine Ortsmittelpunktfunktion zukommt und eine repräsentative Bedeutung erhält. (siehe REK Fraxern 2015 S. 5 Kap. 1.3. Erhalt und zukunftsfähige Weiterentwicklung des dörflichen Charakters und der gewachsenen Siedlungsstruktur).

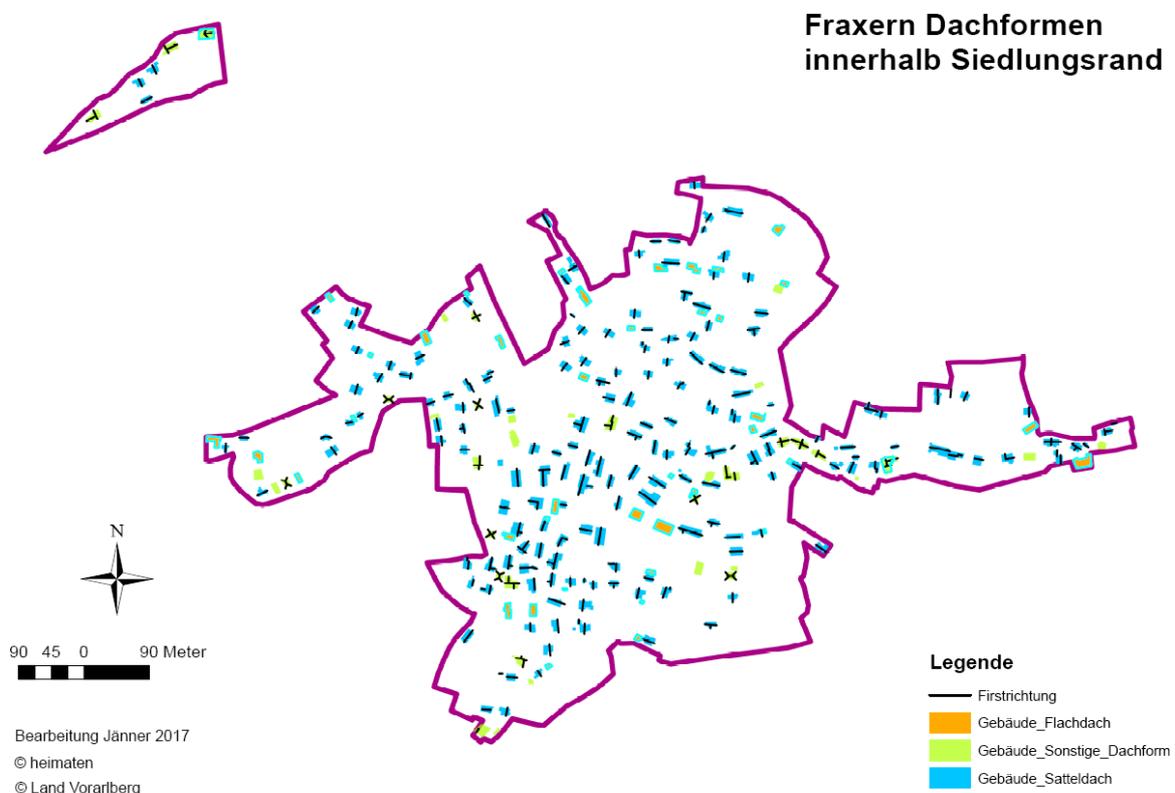


**Fraxern Gebäudehöhe
innerhalb Siedlungsrand**



Die Bestandserhebung der Bebauung in Fraxern vom Dezember 2016 zeigt, dass die Gebäude innerhalb des im aktuellen REK festgelegten Siedlungsrandes zwischen 1 und 4 Geschöße haben. Rund 35 % aller Gebäude weisen 3 Geschöße auf, rund 22 % weisen eine höhere Anzahl an Stockwerken aus, dies insbesondere im Dorfkern und an den steileren Hängen der Gemeinde. Teilweise sind die Gebäude in sich gestaffelt und sind unterschiedlich hoch (siehe Abbildung Fraxern Gebäudehöhe innerhalb Siedlungsrand, Bearbeitung Jänner 2017).

Als Dachform bei Gebäuden mit einer Dachfläche von über 90 m² überwiegt mit über ¾ aller Dachformen das Satteldach mit einer Dachneigung von 18-45 °, zu einem geringeren Teil kommen Flachdächer vor, welche tendenziell die jüngeren Gebäude abdecken. Die sonstigen Dachformen beinhalten neben Pult- und Mansarddächern auch komplexere Dachstrukturen (siehe Abbildung Fraxern Dachformen innerhalb Siedlungsrand, Bearbeitung Jänner 2017).



Die Außengestaltung der Gebäude ist sehr individuell gehalten, die Errichtung eines privaten Gemüsegartens überwiegt. Teils sind störende Nebenkörper errichtet worden. Wesentlich ist, dass die Abgrenzungen zu den Straßenräumen und Nachbarn schlicht und offen gehalten sind, Zäune, Hecken und Mauern von über 0,8 m Höhe sind nur in wenigen Ausnahmen vorhanden.

Zur Bestimmung des Maßes der Baunutzungszahl, der überbauten Fläche und der Gebäudelänge werden die Werte der Bauprojekte der letzten 10 Jahre, die Erfahrungen aus der Gemeinde Göfis, der Baurechtsverwaltung Vorderland sowie des Objektes Schmalzgasse 2 herangezogen.



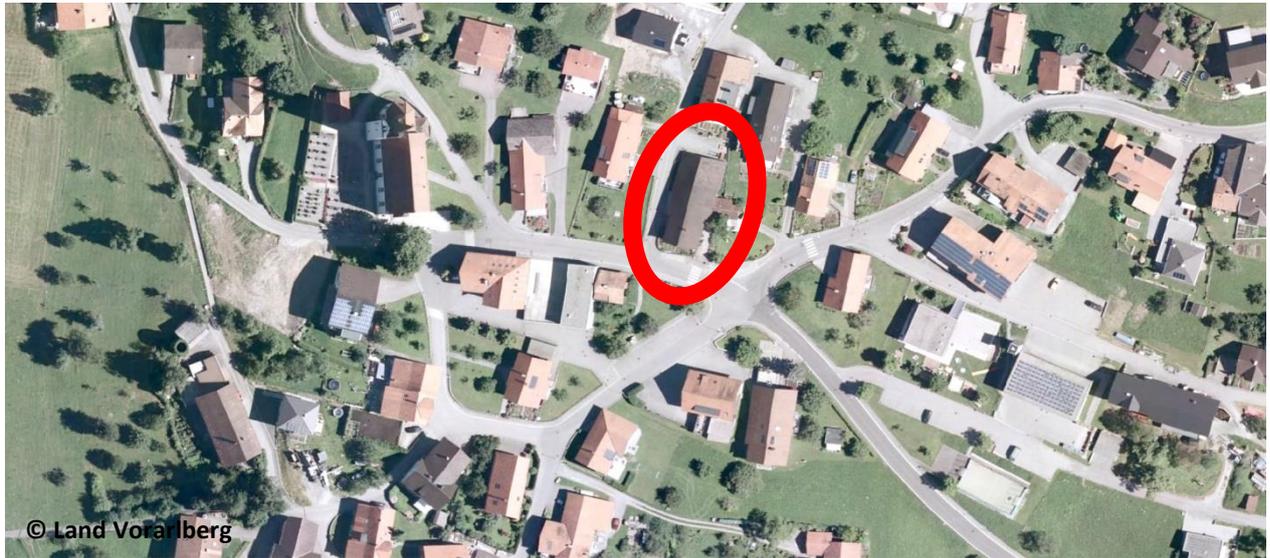
Die Auswertung der 28 Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre ergibt folgende Übersicht:

Bauwerber	Bestand	Neubau	Gst. Nr.**	Überbaute Fläche*	Grundstückgröße**	BNZ
Jürgen Marte	ja		86, 755, 761/2		523	k.A.
Steve Mayr		ja	625/1	133	730	28,6
Heuss Marianne und Prunner Arthur		ja	602/4	132	504	46,4
Groß Daniela und Alexander		ja	1452	210	692	23,5
Hazic Petra und Kemal		ja	367/2	180	705	33,5
Nachbaur Werner und Elke		ja	1491	168	848	25,6
Summer Tamara und Christian		ja	40/3	61,76	777	21
Hazic Petra und Kemal		ja	1489	295	707	45,7
Nachbaur Rene und Nadja		ja	654/5	157	427	45,6
Gruber Ingrid und Franz		ja	498/4	108,8	518	28,3
Kathan Steve und Marina		ja			453	31,2
Summer Johannes Petra Schachenhofer		ja	36	113	735	25,5
Fink Silvana und Florian		ja	300/4	76	449	36,2
Partl Stefanie und Hilby Dominik		ja	367/3	201	598	32,6
Mündle Anton & Summer Lucia		ja	743	166,5	757	31,7
Neher Omar		ja	.66	199,93	691	40,6
Dünser Ingrid und Markus		ja	545/3, 548		1277	24,6
Nägele Heike		ja	752	140	1865	28,1
Nachbaur Jaqueline und Schwarzahns Martin		ja	654/4	104	428	46,7
Dobler Manfred		ja	880/4	368	997	24,8
Kathan Robert		ja	1031/5	157,4	629	23,7
Astner Edith		ja	800/4	84	571	24,2
Nachbaur Lukas und Claudia		ja	794	134	802	k.A.
Schmieder Wolfgang		ja	493/8	109	492	22,9
Brugger Andreas und Habinger Martina		ja	1458/1, /2	200	409 + 331	37,3
Gartenland		ja	10	412	1196	54
Kathan Dietmar		ja	558/8	126	460	66
Ender Emanuel		ja	387	146	862	29,8

*Überbaute Fläche = Baueingabe des Bauherren

** Gst. Nr. und Grundstücksgröße - Quelle: Bauvorhaben - Beurteilungsblatt (BBV LGBl.Nr. 29/2010), Baurechtsverwaltung Vorderland

Das Objekt Schmalzgasse 2 zeichnet sich als architektonisch typisch dörfliches Gebäude im Zentrum aus und ist in seiner Flächen- und Längenausdehnung am oberen Rand anzusehen. Größere Gebäude werden als nicht mehr typisch für die dörfliche Struktur erachtet.





8 Inhalte der Gestaltungsleitlinien

Auf Basis der fachlichen Erhebungen und der gelebten Praxis werden folgende Inhalte in den Gestaltungsleitlinien für Fraxern festgelegt.

8.1 Baugrenze oder Baulinie

Baugrenze oder Baulinie werden im Zuge der Baugrundlagenbestimmung bestimmt.

8.2 Höhenlage des Gebäudes

Die Höhenlage des Gebäudes wird im Zuge der Baugrundlagenbestimmung bestimmt.

8.3 Art der Bebauung

Eine offene oder halboffene Bebauung sind zulässig, Ausnahmen davon bedürfen der Einzelfallbetrachtung.

8.4 Maß der baulichen Nutzung

Für Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

Bereich	Beschreibung	HöchstBNZ	MindestGZ	HöchstGZ
Dorfkern	Zentrum, Kernzone	45	2,5	3
Gebiet ohne Kernzone innerhalb Siedlungsrand lt. REK	vorwiegend Wohnnutzung	45	2	3
Ortsteil Orsanka	vorwiegend Wohnnutzung	45	2	3
Gemeindegebiet außerhalb Siedlungsrand	vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	offen	offen	offen

Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen, Betriebs- oder Landwirtschaftsobjekte mit einer Gesamtgeschossfläche von mehr als 200 m² oder Gebäude mit einer Mischnutzung ist zusätzlich eine Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde unter Beziehung eines Fachbeirates und falls vorhanden dem Bauausschuss vorzunehmen.

Wohngebäude dürfen je oberirdischen Baukörper eine maximale überbaute Fläche von 400 m² und eine maximale Gebäudelänge von 30 m aufweisen. Der Mindestabstand großer oberirdischer Baukörper mit einer überbauten Fläche von über 200 m² oder einer Gebäudelänge von über 15 m beträgt jeweils 6 m, Ausnahmen davon bedürfen der Einzelfallbetrachtung.



8.5 Dachform und Firstrichtung

Als Dachformen sind zulässig Flachdächer bis maximal 5° Neigung oder gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45°. Die Flachdächer sind mit Kies grau 8-32 mm sowie bei einer Fläche von über ca. 100 m² mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung oder Solar- und Photovoltaikanlagen auszuführen. Die Satteldächer haben eine durchgängige Dachgestaltung mit Ziegeln oder Schieferplatten in der Farbe dunkelbraun, dunkelbraunrot oder anthrazit aufzuweisen.

In der Kernzone laut Plandarstellung dürfen ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45° und durchgängige Dachgestaltung mit Ziegeln oder Schieferplatten in der Farbe dunkelbraun, dunkelbraunrot oder anthrazit errichtet werden.

Als Gauben im Satteldach dürfen nur Schleppgaube und Satteldachgaube in untergeordneter Form, d.h. mit einer maximalen Höhenauskrägung von 50 % Höhe des Hauptsatteldaches gemessen jeweils von der Firstoberkante bis zur Traufenunterkante, errichtet werden. Bei Sanierungen dürfen Gauben im Satteldach von der Firstoberkante bis zur Traufenunterkante reichen, sollte die Höhe der Gaube über 50% liegen, bedarf das Bauvorhaben einer Einzelfallbetrachtung.

Die Firstrichtung eines Satteldaches wird parallel oder normal zum Hang angeordnet, gemessen entlang der Höhenkante auf der Gebäudemittelachse im Mittel der theoretischen Verlängerung der Gebäudemittelachse beidseitig um je 20 m ab Dachaußenkante.

8.6 Äußere Gestaltung der Bauwerke

Die Fassade des Hauptbaukörpers sowie des allfälligen Nebenbaukörpers, welche der Haupterschließungsstraße des Gebäudes am stärksten zugerichtet sind, sollen einladend ausgestaltet sein, d.h. sie weisen einen Fensterflächenanteil (ohne satinierte oder verspiegelte Glasflächen, ohne Garagentor jedoch inklusive gesamte Haustüre) von mindestens 15 % aus.

Die Fassade für Hauptbaukörper ist in Putz oder in Holz auszuführen, alle anderen Materialien bedürfen einer Einzelfallbetrachtung. Die Fassade für Nebenbaukörper ist in Sichtbeton, Putz oder in Holz auszuführen.

Dem Bauantrag ist ein Fassadenfarbkonzept anzuschließen, im Zweifelsfalle sind vom Bauwerber Farbproben vorzulegen. Falls die Haupt- und Nebenbaukörper nicht unbehandelt oder in weiß ausgeführt werden, ist eine Freigabe des Fassadenfarbkonzeptes durch die Gemeinde notwendig. Allenfalls zulässig sind Fassadengestaltungen mit zurückhaltender, erdfarbener Farbgebung mit geringer Farbtintensität und hohem Helligkeitsgrad ohne Muster.

Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen, Betriebs- oder Landwirtschaftsobjekte mit einer Gesamtgeschossfläche von mehr als 200 m² ist dem Bauantrag ein Modell im Maßstab 1:200 oder größer beizulegen.

Dachvorsprünge und Vordächer dürfen nur einen Vorsprung gegenüber der Außenwand von maximal 1,2 m aufweisen, bei unterordneten Rücksprüngen der Außenwand sind in diesen Bereichen größere Dachvorsprünge möglich. Untergeordnete Dächer sind bis maximal 1,2 m von der Hauswand z.B. für Hauseingänge erlaubt.

Terrassen auf Grund, Garagen oder auf Gebäudeteilen sind möglich. Die Geländer sind in einer leicht erscheinenden, zurückhaltenden Konstruktion auszuführen, die Integration von Solar- oder Photovoltaikpanelen ist möglich. Eine nachträgliche Überbauung einer Terrasse bedarf einer Einzelfallbetrachtung.

Wintergärten, Vorbauverglasungen, Balkone etc. sind mit der Dachtraufe bzw. bei Flachdächern mit der Dachaußenkante abzuschließen.



Anbau von untergeordneter Garage oder Pergola mit einer maximalen Höhe über dem Gelände von 3,5 Meter sind möglich. Freistehende Garagen bedürfen einer Einzelfallbetrachtung.

Die Gebäudelänge ist im Vorarlberger Baugesetz nicht definiert. Als Annäherung wird folgende Definition aus der ständigen Praxis herangezogen: Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Als Gebäudefläche gilt die Normalprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmassen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen. An- und Zubauten oder Nebengebäuden sind der Gebäudefläche zuzurechnen, ausgenommen sie sind baulich getrennt sowie optisch und strukturell eindeutig nicht dem Baukörper zuzurechnen.

Im eigens festgelegten Ortsteil, in welchem die Freistellung der Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in der im § 20 Abs. 2 BauG umschriebenen Art im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen wird, kommt folgende Regelung zur Anwendung: Solar- und Photovoltaikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie optisch als untergeordnete Anlagen in Erscheinung treten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Neu- und Bestandsbauten in die Gebäudefassade oder in die Dachfläche zu integrieren bzw. dach- bzw. wandparallel mit einem maximalen Abstand inklusive Ständerung vom 20 cm auszuführen.

Bei Flachdächern sind die Solar- und Photovoltaikanlagen von der Außenwand /Attika zurückversetzt (innerhalb des 45°-Winkels, gemessen von der Oberkante der Attika) anzuordnen sowie dürfen sie nur in derselben Neigungsrichtung wie das Hauptdach selbst ausgeführt werden. Die maximale Höhe der zulässigen Aufständerung samt Solar- oder Photovoltaikpanele darf hierbei höchstens 80 cm (Parallelabstand zur Dachfläche) betragen. So die restliche Dachfläche ca. 100 m² übersteigt, ist die Fläche ist zu begrünen.

Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

Luftwärmepumpen sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder allenfalls mit einer Schalldämmung sowie einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept sowie Plandarstellungen sowie fachliche Gutachten vorzulegen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches angebracht am Gebäude dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form zu wählen und mit der Baubehörde abzustimmen, sodass die Erscheinung Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept sowie Plandarstellungen oder ein fachliches Gutachten vorzulegen. An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

Große und fixe Freizeitanlagen im Privatgarten, d.h. sie stehen länger als 1 Jahr an derselben Stelle und haben eine fixe Unterkonstruktion, müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und bedürfen daher einer Genehmigung durch die Gemeinde. Diese Freizeitanlagen müssen sich in die bestehende Bebauung einfügen und als untergeordnetes, in sich kompaktes Bauwerk erscheinen und dürfen eine maximale Höhe von 3 m erreichen, gemessen vom tiefsten Punkt des Geländes, im Zweifelsfall ist das natürliche Gelände vor der Errichtung des Gebäudes, einer Stützmauer oder Anschüttung in Betracht zu ziehen. Die Unter- bzw. Stützkonstruktion ist abzudecken. Bei der Aufständerung der Anlage auf einer Stützmauer ist die Aufständerung der Gesamthöhe der Stützmauer hinzuzurechnen, ansonsten ist ein Versatz von mindestens 1 m erforderlich. Ausgenommen von dieser Regelung sind Schaukeln, Rutschen, Baumhütten oder ähnliches mit einer Grundfläche von maximal 4 m² und maximalen Höhe von 3 m sowie Trampoline, Klettergerüste u.a. mit einer Grundfläche bis 15 m².

Die Häuser, welche im Zuge des Dorfbrandes 1934 errichtet wurden, sollen erhalten bleiben. Damit dies gewährleistet wird, werden sämtliche Um-, An- oder Zubauten durch die Gemeinde im Einzelfall betrachtet. Das betrifft die Objekte Alte Dorfstraße 5a, 11, 14 und 16 sowie Buteler 2, 3, 5 und 6 sowie Dorfstraße 7, 9, 11, 13, 15,



20, 22, 24 und 28 sowie Eggweg 2a, 4 und 8 sowie Fäscha 7 sowie Im Dorf 3, 4, 5 und 7 sowie Riedle 13 sowie Schmalzgasse 1, 2, 4 und 5 sowie Unterdorf 16.

8.7 Mindestanzahl der Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze für Wohngebäude wird abweichend zur Verordnung der Landesregierung über Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge; Stellplatzverordnung, LGBl. Nr. 24/2013 mit 1,95 befestigte Abstellplätze, unabhängig einer Überdachung je Wohnung festgelegt.

8.8 Zu- und Ausfahrten an Straßen, die nicht Landesstraßen sind

Zu- und Ausfahrten an Straßen sollen bei jedem Grundstück geregelt werden. Die Breiten von örtlichen Straßen soll mit 3,5 m zzgl. jeweils 0,25 m Bankett festgelegt werden.

Zwischen dem zu errichtenden Bauwerk und der Grundgrenze der Straße dürfen ohne gesonderte Zustimmung des Straßenerhalters im Nahbereich von Verkehrsflächen (bis 10 m Abstand) keine Bäume, ausgenommen kleinwüchsige Obstbäume, gepflanzt werden. Einzelne starre Anfahrhindernisse (z.B. Wasserbausteine, Poller etc.) dürfen nicht angebracht werden.

8.9 Stützmauern und Einfriedungen

Stützmauern und Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen ortsübliche Einfriedungen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) sind gemäß Baugesetz § 19e anzeigepflichtig soweit nicht eine Baubewilligung nach §18 des Baugesetzes erforderlich ist.

Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen, Mauern usw. entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche ist bei der geplanten Unterschreitung des Mindestabstandes (Gemeindestraßen = 4m; Landesstraßen = 6m) um eine Abstandnachsicht anzusuchen. Unabhängig davon werden Einfriedungen (Hecke, Zaun etc.) zur Straße bis maximal 0,75 m Höhe, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen (z.B. Absturzsicherung), mit einem lichten Abstand von mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze erlaubt. Bei einer allfällig möglichen Abstandnachsicht werden künftige Haftungen bezüglich Folgeschäden ausgeschlossen.

Einfriedungen (Hecke, Zaun etc.) zum Nachbarn werden bis maximal 1,0 m Höhe an der Grundstücksgrenze erlaubt. Darüber hinaus darf die Abgrenzung entlang einer befestigten Terrasse zwischen Nachbarwohnungen in einer Wohnanlage oder zwischen Nachbarn eines Doppel- oder Reihenhauses bis maximal in der Höhe des Erdgeschosses und bis maximal zur Länge der direkt angrenzenden Terrasse geführt werden. Die Mindestabstände zu Straßen (Gemeindestraßen = 4 m; Landesstraßen = 6 m) sind zu beachten.

Auf einem Grundstück dürfen angepasst an das Gelände versetzt maximal 3 nahezu parallel verlaufende Natursteinstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1 m und einem horizontalen Versatz von mindestens 1 m errichtet werden. Ebenso sind maximal 2 Geländestufen mit bewehrter Erde mit einer maximalen Höhe von 1,5 m und einem horizontalen Versatz von mindestens 1 m möglich. Bei Einfahrten oder entlang von Straßen dürfen die Mauern auch in Beton ausgeführt werden. Die Verwendung von anderen Konstruktionsformen oder Materialien bedürfen einer Einzelfallprüfung.

Natursteinstützmauern mit Steinen schwerer als 600 kg und Abmessung größer 0,7 m Durchmesser oder Gabionen (Steinkörbe) sind im Baugebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Als Steinmaterial für Natursteinstützmauerwerke sind nur Kalkstein- und Granitsteinsorten zugelassen. Natursteinstützmauern sind mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu begrünen bzw. zu bepflanzen.



Anzeige- und bewilligungspflichtige Stützmauern entlang von Verkehrsflächen dürfen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - maximal 1,80 m hoch sein. Stützmauern entlang von Verkehrsflächen welche 2 oder mehrere potentielle Baugrundstücke erschließen dürfen höher sein.

8.10 Gestaltung der Oberfläche des Baugrundstückes

Gemäß § 3 Abs. 5 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001, i.d.g.F., wird verfügt, dass die Oberfläche des Baugrundstückes – ausgenommen kleinere Anschüttungen und bzw. oder Abgrabungen (maximal 0,75 m) – erhalten werden muss, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder Naturgefahren zu vermeiden. Ausnahmen davon bedürfen der Einzelfallbetrachtung.

Anpflanzung und Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Gemeinde ist nur die Pflanzung von heimischen, standortgerechte Bäume und Sträucher nach dem Merkblatt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Umweltschutz (IVe) nach der aktuell gültigen Fassung (derzeit 2010) möglich.

Großwüchsige, freistehende Nadelbäume mit einer Höhe von über 2 m sind innerhalb des Siedlungsrandes nicht erlaubt.

9 Ausnahmen bzw. Hinzuziehung Beratung

Vor Erteilung von Ausnahmbewilligungen zum Bebauungsplan gem. § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung zu hören, vor der Beschlussfassung ist allenfalls die Gemeindevertretung zu hören.

Bei den oben angeführten Einzelbetrachtungen hat die Baubehörde einen fachlichen Beirat und falls vorhanden den Bauausschuss hinzuziehen. Der fachliche Beirat wird im Einzelfall von der Gemeinde bestimmt.

Bei Einzelbetrachtungen ist vor einer endgültigen Entscheidung der Baubehörde die Gemeindevertretung unter Einbeziehung eines fachlichen Beirats und falls vorhanden des Bauausschusses zu hören.

Die Baubehörde kann bei der Beurteilung von Bauvorhaben gem. § 17 Vorarlberger Baugesetz (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) einen Fachbeirat und falls vorhanden den Bauausschuss hinzuziehen.