

Gemeinde

S U L Z

**Teilbebauungsplan
Studacker 2015**

**gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 23.11.2015**



Gemeinde

S U L Z

Teilbebauungsplan Studacker 2015

Gemeindevertretungsbeschluss 23.11.2015

Inhalt

Verordnung der Gemeinde Sulz

TEILBEBAUUNGSPLAN STUDACKER 2015	2
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Bebauungsbestimmungen	2
§ 3 Geländeveränderungen, Mauern, Einfriedungen, Bepflanzung	4
Plan: TEILBEBAUUNGSPLAN STUDACKER Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015	6
Erläuterungen	7
A Planungsgebiet	7
B Ausgangslage	7
C Planungsgrundsätze, Ziele	7
D Die Baugebiete und die generellen Bebauungsmöglichkeiten	8
E Empfehlungen	11
F Begriffsbestimmungen	12

Bearbeitung

 RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

10000 Sulz, Wöhring 10, Tel. 036234200
E-Mail: raumplanung@georg-rauch.de

23.11.2015

VERORDNUNG der Gemeinde Sulz

TEILBEBAUUNGSPLAN STUDACKER 2015

Beschluss 23.11.2015

§ 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan gilt für die im Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015 rot umrandeten Bauflächen bzw. Baugebiete im Bereich Studacker zwischen Schöffengeweg und Lonserstraße im Ausmaß von 3,4 ha.

Mit Inkrafttreten dieses Teilbebauungsplanes Studacker sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes Sulz für diesen Geltungsbereich TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015 nicht mehr rechtsgültig.

§ 2 Bebauungsbestimmungen

(1) Natürliches Gelände

Für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosshöhe, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl und max. Gebäudehöhe ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. Baubemessungsverordnung (BBV) das natürliche Gelände maßgebend.

(2) Maximale Baunutzungszahl (max. BNZ)

Festgelegt wird die max. Baunutzungszahl in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015. Die max. zulässige Baunutzungszahl in den einzelnen Baugebieten siehe in der nachfolgenden Tabelle 1.

(3) Höchstgeschosshöhe (HGZ)

Festgelegt wird die Höchstgeschosshöhe in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015.

Die Höchstgeschosshöhe wird in den einzelnen Baugebieten festgelegt für

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 15° und
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 15° (flach geneigte Dächer).

Die zulässige Höchstgeschosshöhe in den einzelnen Baugebieten siehe in der nachfolgenden Tabelle 1.

Im Baugebiet BW1 darf das dritte Obergeschoss (Dachgeschoss) max. 80% der Geschossfläche des darunterliegenden Obergeschosses betragen.

(4) Maximale Bauhöhe vom natürlichen Gelände in Meter

Festgelegt wird die max. Bauhöhe vom natürlichen Gelände in Meter im Baugebiet BW1 gemäß Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015. **Die zulässige max. Bauhöhe vom natürlichen Gelände im BW1 beträgt 10,00m.**

Maßgeblich ist die höchste Bauhöhe in Meter über dem natürlichen Gelände. Für Kamin und Bauteile bzw. Anlagen mit einer Geschossfläche (Grundfläche) bis 2m² gilt diese max. Bauhöhenbestimmung nicht.

(5) Maximal zulässige Gebäudelänge

Festgelegt wird die max. zulässige Gebäudelänge in den einzelnen Baugebieten gemäß Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015.

Die **max. zulässige Gebäudelänge** im Baugebiet BW1 und BW2 beträgt in der **offenen Bebauung 28,00m**.

Die **max. zulässige Gebäudelänge** im Baugebiet BW1 und BW2 beträgt in der **halboffenen Bebauung 16,00m**.

(6) Äußerere Gestalt der Bauwerke – Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit Dachneigung größer gleich 10° mit gleicher Orientierung und Neigung wie die Dachkanten und Dachflächen (dachparallel), nach Möglichkeit dachbündig einzubauen, jedenfalls darf der Dachüberstand max. 15cm betragen. Der Dachüberstand wird im Bereich der Anlage rechtwinkelig zur Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage gemessen.

Auf Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung kleiner 10° darf der Dachüberstand für Solar- und Photovoltaikanlagen max. 1,00m betragen. Der Dachüberstand wird im Bereich der Anlage von der Dachfläche bis zum höchsten Punkt der Anlage gemessen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung kleiner 10° müssen mindestens 1,50m von allen Außenwänden abgerückt situiert werden.

(7) Zahl der erforderlichen Stellplätze

Bei Gebäuden und Wohnanlagen mit einer Gesamtgeschossfläche **größer 800 m²** pro Baugrundstück gemäß §2 Abs.1 lit. c VlbG. Baugesetz sind **alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in unterirdischen Garagengeschossen** zu errichten.

Table 1: Die Bebauungsfestlegungen gemäß §2 Abs 2, 3 und 4;
Diese Festlegungen gelten für die einzelnen Baugebieten gemäß
Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015

Gemeinde Sulz			23.11.2015
Teilbebauungsplan Studacker 2015			
Bebauungsfestlegungen - Baunutzung, Geschoszahl und Höhe der Bauwerke			
	<i>Wohngebiet verdichtet</i>	<i>Wohngebiet dörfliche Struktur</i>	
Baugebiet	BW 1	BW 2	
Max. Baunutzungszahl BNZ	55	50	Ergänzende Festlegungen siehe §2 (2)
Höchstgeschoszahl HGZ für Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 15°	3 *)	2,5 (2,5 OG oder 2 OG + ½ UG)	Ergänzende Festlegungen siehe §2 (3)
Höchstgeschoszahl HGZ für Dächer mit einer Dachneigung kleiner 15°	3 *)	2 OG + ½ UG	Ergänzende Festlegung siehe §2 (3)
Max. Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände	10,00m	Keine Bestimmung	Ergänzende Festlegungen siehe §2 (4)
*) Das dritte Obergeschoss (Dachgeschoss) im BW1 darf max. 80% der Gesamtgeschosfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.			

§3 Geländeänderungen, Mauern, Einfriedungen, Bepflanzung

(1) Geländeänderungen

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes **max. 0,75m, verändert werden.**

Die Geländeoberfläche ist dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen natürlich anzugleichen.

(2) Stützmauern

Flussbauähnliche Natursteinstützmauern wie Steinschüttungen, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind im Planungsgebiet nicht zulässig – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Zulässige Natursteinstützmauerwerke sind regelhafte Bruchsteinmauerwerke und Mauerwerke mit natürlichen waagrecht Lagerflächen sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerk mit Gewichtsbereich unter 200kg.

(3) Mauern und Einfriedungen

In allen Baugebieten müssen anzeige- und bewilligungspflichtige **Mauern (auch Stützmauern) und Einfriedungen entlang von**

- öffentlichen Straßen mindestens **0,50m** und
- entlang von öffentlichen Fuß- und Radwegen mindestens **0,50m**

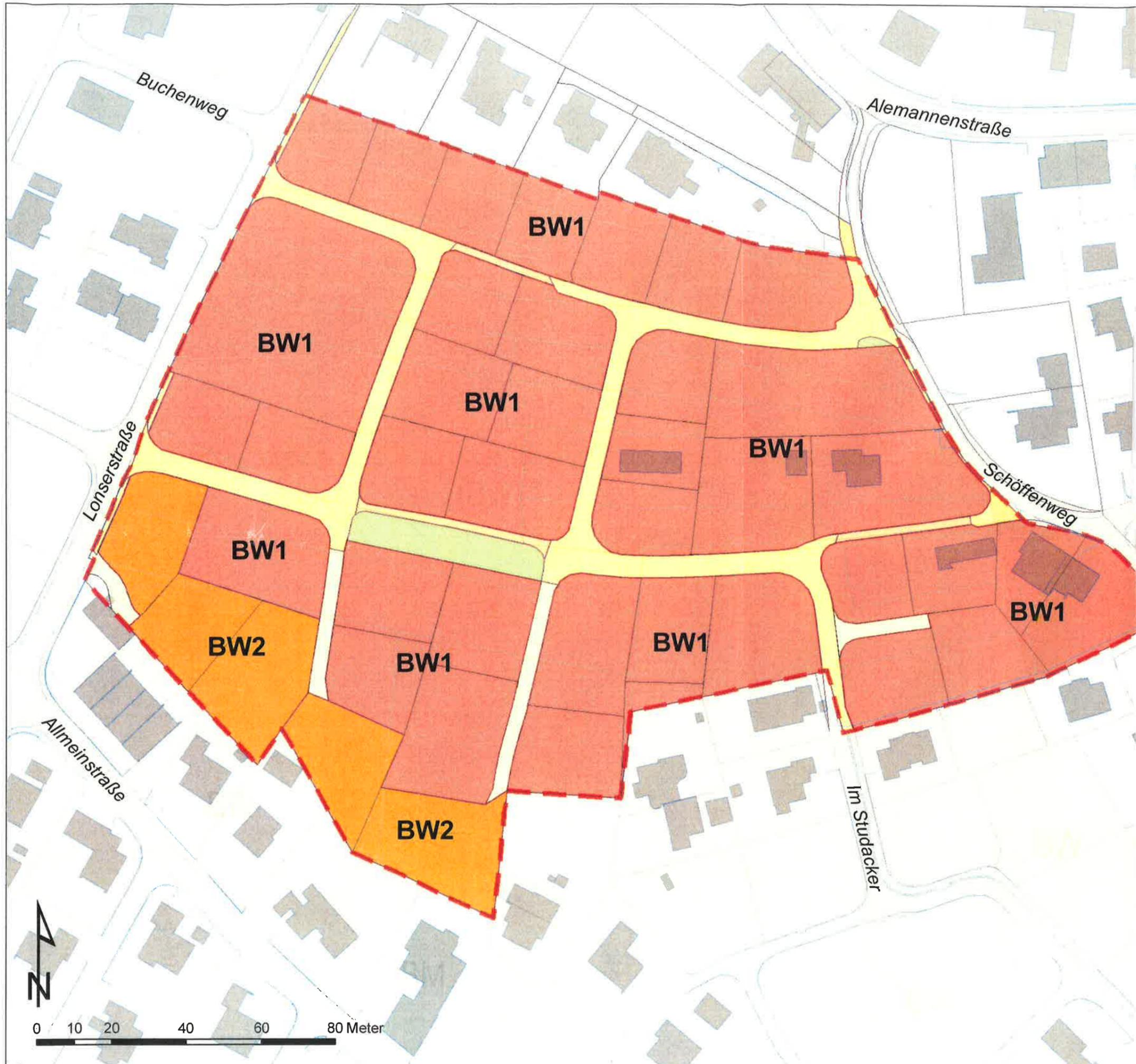
von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet werden, sofern eine solche Einfriedung den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen und der Verkehrssicherheit (z.B. Schutz des Ortsbildes, Ausfahrts-, Kreuzungsbereich) nicht widerspricht. Straßenrechtliche Vorschriften über Mindestabstände werden über diese Regelung nicht berührt.

Einfriedungen und Mauern über 1,20m sind entlang von öffentlichen Straßen und Fuß- und Radwegen nicht zulässig. Die Höhenangaben werden berechnet vom angrenzenden Straßenniveau.

(4) Bepflanzung

Bei Baumpflanzungen sind Obst- oder Laubbäume der heimischen Flora zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist in diesem Planungsgebiet nicht erlaubt.

Der **äußere Rand der Bepflanzung** (Sträucher) muss entlang von Gemeindestraßen, Fuß- und Radwegen einen **Mindestabstand von 0,5m vom Grundstücksrand** betragen und darf der Verkehrssicherheit und den öffentlichen Interessen nicht widersprechen. Sträucher und Hecken entlang von Gemeindestraßen, Fuß- und Radwegen müssen in einem Abstand von **mindestens 1,0m vom Grundstücksrand gepflanzt** werden.



Legende

Planungsgebiet

Baugebiet

- BW1 Wohngebiet verdichtet
- BW2 Wohngebiet dörfliche Struktur

Verkehrs- und Grünflächen

- Straße (öffentlich) neu
- Straße (privat) neu
- Gehsteig neu
- Fuß-, Radweg neu
- Öffentliche Grünfläche

Dieser Plan ist ein Bestandteil der Verordnung "Teilbebauungsplan Studacker 2015" der Gemeinde Sulz. Detailbestimmungen siehe in dieser Verordnung gemäß Gemeindevertretungsbeschluss 23.11.2015

Genehmigung der Landesregierung

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 15.12.2015
Zl.: VIIa-603-4/2015-2

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Dipl. Ing. Felix Horn

Gemeinde Sulz
Teilbebauungsplanung Studacker

**TEILBEBAUUNGSPLAN
Studacker 2015**

Plan Nr. TBPL Su-Stu 2015-11/1
vom 23.11.2015
gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 23.11.2015

Der Bürgermeister **Karl Wutschitz**

A 6824 Schlins, Winkelweg 18
T 05524/2950 F 05524/29524 rauch.g@on.at
01. November 2015

Maßstab
1:1.000

A Planungsgebiet

Das Planungsgebiet für diesen Teilbebauungsplan umfasst die Bauflächen im Umlegungsgebiet Studacker. In diesem Entwicklungsgebiet ist zukünftig eine starke Bauentwicklung zu erwarten.

Für dieses Entwicklungsgebiet gibt es im Bebauungsplan Sulz – mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche (Gst. Nr. 1702 und .166, KG Sulz) im südöstlichen Planungsbereich (direkt angrenzend an den Schöffengeweg) - keine Festlegungen, weil dieses Gebiet bis dato nicht als Baufläche gewidmet war.

B Ausgangslage

In diesem Umlegungsgebiet stehen derzeit im Bereich des Schöffengeweges zwei Wohngebäude. Der größte Teil des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

Ortbildlich markant sind die dominanten Streuobstbäume vor allem im südlichen Bereich. Ein Teil der Hochstamm-Obstbäume steht im öffentlichen Grün bzw. entlang dem Radweg und bleiben langfristig erhalten.

Derzeit werden die Straßen sowie die Infrastrukturleitungen auf Grundlage des Umlegungsplanes errichtet.

C Planungsgrundsätze, Ziele

Der Teilbebauungsplan versteht sich als ergänzendes Instrument zum bestehenden Bebauungsplan der Gemeinde Sulz, welches die Bauentwicklung in seiner funktionalen Bedeutung für die zukünftigen Bewohner unterstützt und fördert. Durch die Beschränkung auf eine geringe Anzahl von Festlegungen, soll eine lebendige individuelle Bebauung möglich sein, die die Interessen und Entfaltungsmöglichkeiten der Allgemeinheit berücksichtigt.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze/Ziele

- Angemessene Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur bzw. der Bebauungsbestimmungen des bestehenden Bebauungsplanes der Gemeinde Sulz
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Festlegung von Baugebieten mit dichter Bebauung unter Berücksichtigung der Lage, der bestehenden Baustruktur und Topographie.
- Erhaltung des dörflichen Charakters; Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.

D Die Baugebiete und die generellen Bebauungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Baugebiete (siehe Plan TBPL Su-Stu 2015-11/1 vom 23.11.2015).

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die einzelnen Baugebiete sind:

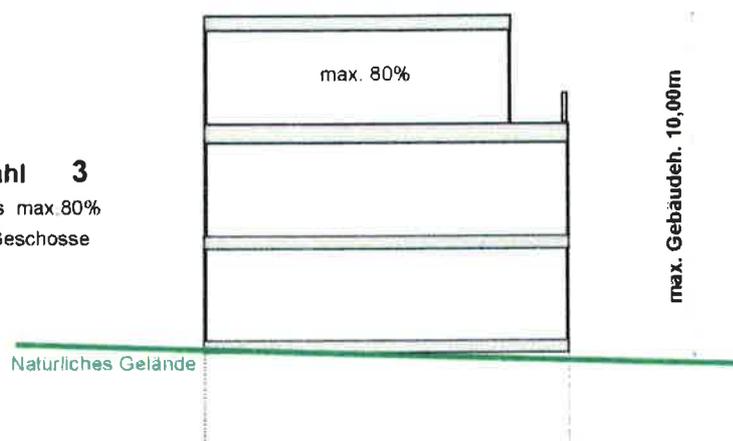
Baugebiet BW1 Wohngebiet verdichtet

1 Ebene Lage, Flachdach

Geschosszahl 3

1 Dachgeschoss max.80%

2 oberirdische Geschosse

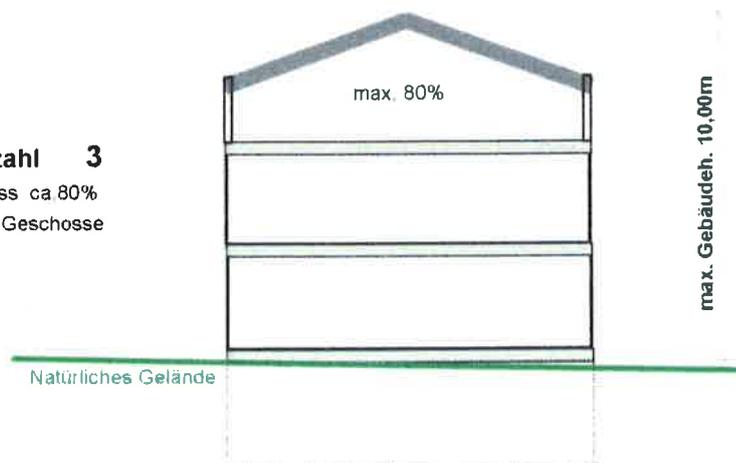


1 Ebene Lage, Satteldach größer gleich 15°

Geschosszahl 3

1 Dachgeschoss ca.80%

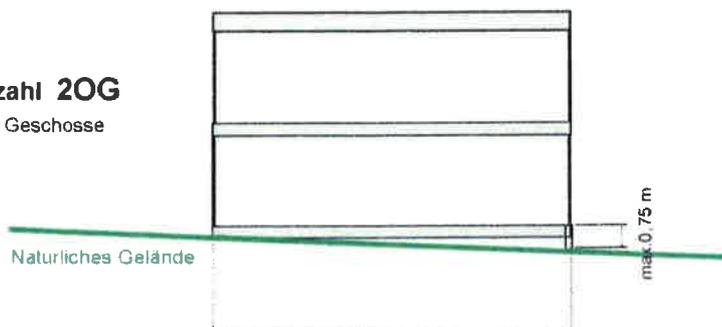
2 oberirdische Geschosse



2 Ebene Lage, Flachdach

Geschosszahl 2OG

2 oberirdische Geschosse

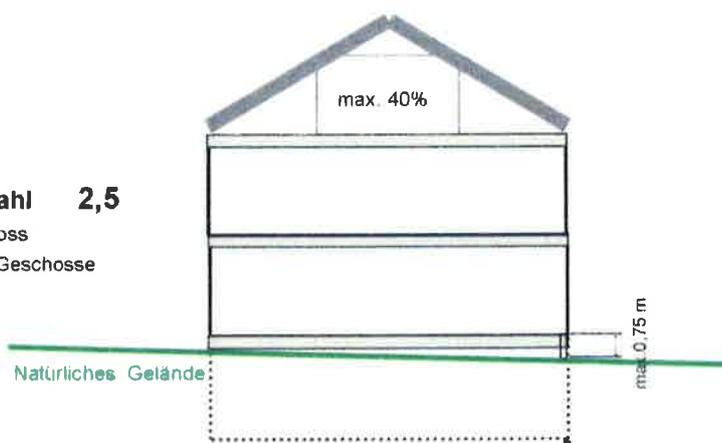


2 Ebene Lage, Satteldach größer gleich 15°

Geschosszahl 2,5

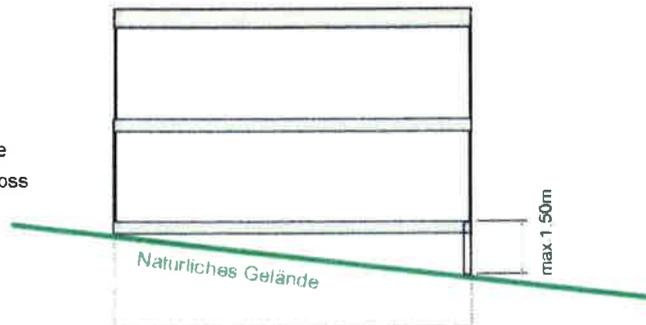
1/2 Dachgeschoss

2 oberirdische Geschosse



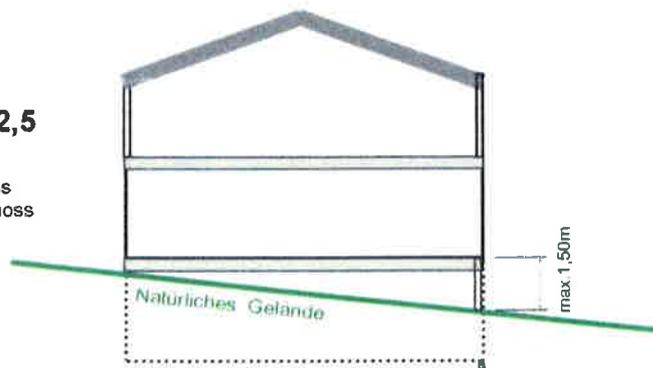
2 Hanglage, Flachdach

Geschosszahl
2OG + 1/2 UG
2 oberirdische Geschosse
1/2 unterirdisches Geschoss



2 Hanglage, Satteldach größer gleich 15°

Geschosszahl **2,5**
1 Dachgeschoss
1 oberirdisches Geschoss
1/2 unterirdisches Geschoss



E Empfehlungen

Bestehende Bauten - Umbau

Die bestehende Gesamtgeschossfläche kann für Umbauten und Verbesserungsmaßnahmen - sofern die bestehende Baunutzungszahl schon überschritten ist - einmal über den Bestand hinaus, bis zu 10% der zulässigen Gesamtgeschossfläche überschritten werden, wenn ein solches Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen, dem Ortsbild und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht sowie der Baukörper in seinem Ausmaß erhalten bleibt.

Diese Empfehlung gilt für Ausnahmegewilligungen gemäß RPG §35 wenn die bestehende Bebauung vor 2015 errichtet wurde.

Antrag auf Baugrundlagenbestimmung für geplante Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche größer 800m²

Für geplante Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche größer 800m² wird empfohlen ein Antrag auf Bestimmungen die nicht in diesem Bebauungsplan festgelegt werden (z.B. äußere Gestalt des Bauwerkes, Höhenlage des Gebäudes, Baugrenze, Zufahrten) vor der Einbringung eines Bauantrages für Vorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a und b (Baugesetz) bei der Behörde einzuholen (Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 VIbg. Baugesetz). Dabei sind besonders die Interessen der örtlichen Raumplanung und der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes zu berücksichtigen.

Bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück sind die Gesamtgeschossflächen aller Baukörper zusammenzurechnen.

Einreichplanung – natürliches Gelände

Im Einreichplan sind das natürliche Gelände sowie die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhenlage gemäß Baugesetz einzuzeichnen.

Ausnahmen

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäß Raumplanungsgesetz § 35 hat der Gemeindevorstand - falls erforderlich die Gemeindevertretung - den Bauausschuss und/oder einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung bzw. Baugestaltung zu hören.

F Begriffsbestimmungen

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosszahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung (BBV)**, Vbg. Lgbl. Nr. 29/2010 i.d.g.F.

Begriffsbestimmungen, Abkürzungen, Erläuterungen:

Natürliches Gelände: die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes an der Außenwand.

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 (BBV § 6 Abs.2 a), Berechnung der HGZ gemäß BBV § 6 Abs.4. Weiters ist für die Ermittlung der Geschosszahl das natürliche Gelände maßgebend.

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 dem natürlichen Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen (BBV §2 lit. j).

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 lit d).

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 lit. e).

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

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 lit. h).

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

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. Reihenhäuser) - RPG §32 Abs.2 lit. c.

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