

Verordnungstext

Bebauungsplan Röthis

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gilt gemäß der Anlage 2 Zonenplan, Planzahl 2309/BPR | 2025 07 08
Ausgenommen sind Grundstücke, die über zwei Gemeindegebiete reichen.

§ 2 Zonen

Die Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzung erfolgt neben den Gebäudetypen (G1-4) in den im Plan (Anlage 2) dargestellten vier Zonen (Z 1-4).

Nr.	Zone	mögliche Gebäude- typen	Geschlosszahl	Mindestabstand*		Bebauungsart
			Mindest (MGZ) Höchst (HGZ)	Nachbarn (m)	Gemeinde- straßen (m)	
Z1	Zentrum	G1, G2, G3, G4	MGZ 2 HGZ 4	nicht bestimmt	2,00	nicht bestimmt
Z2	Talebene	G1, G2, G3, G4	HGZ 3,5	nicht bestimmt	2,00	nicht bestimmt
Z3	Hangbereich	G1, G4	MGZ 2	2,00	3,00	offen
Z4**	Hauptstraßen	G3, G4	MGZ 2,5	nicht bestimmt	nicht bestimmt	nicht bestimmt

* Ausgenommen vom Mindestabstand sind Einfriedungen

** Im Bereich zwischen der Alten Landstraße und dem Räterweg ist zusätzlich der Gebäudetyp G1 möglich

§ 3 Art der Bebauung

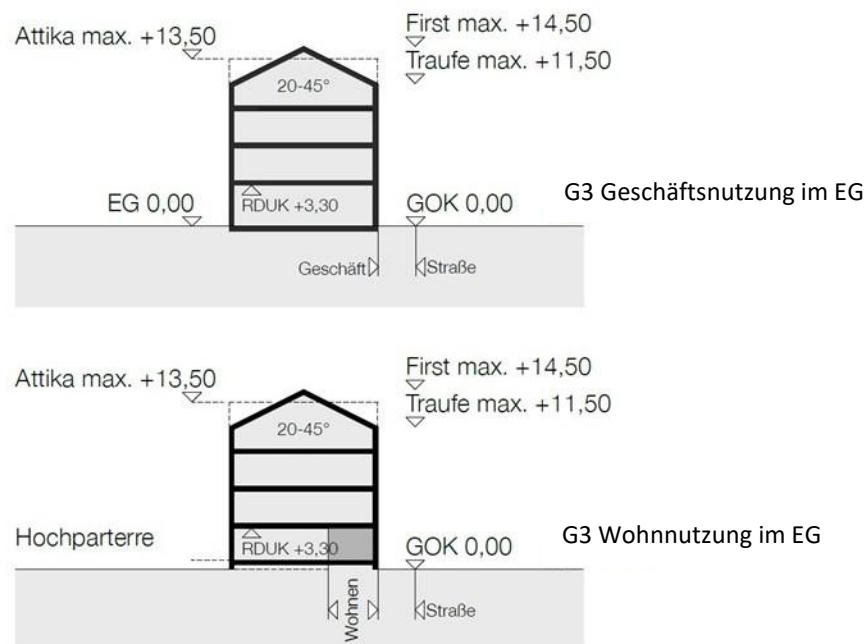
(1) Gebäudetypen

Die Gebäudetypen G1-G4 kommen in den gemäß § 2 bestimmten Zonen zur Anwendung. Die angegebenen Werte stellen Grenzen dar, die im Einzelfall - insbesondere aufgrund der Vorgaben für die nicht überbauten Grundstückbereiche - nicht zur Gänze ausgeschöpft werden können. Jedenfalls sind die quantitativen Vorgaben wie in den §§ 4-7 verordnet einzuhalten.

Nr.	Gebäudetypus	in Zonen	Bauflächen- zahl	Gebäude- länge	Gebäudehöhe Bebauungsart			Nutzung
			BFZ max.	Länge max. (m)	Attika H max. (m)	Traufe H max. (m)	First H max. (m)	
G1	Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten	Z1 Z2 Z3	35	20,00	10,00	8,00	11,00	GGF min. 60% Wohnen
G2	Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und Reihenhäuser	Z1 Z2	40	25,00	10,00	8,00	11,00	nicht bestimmt
G3*	Gebäude an öffentlichen Straßen	Z1 Z2 Z4	nicht bestimmt	nicht bestimmt	13,50	11,50	14,50	EG Straße min. Tiefe 4,0m kein Wohnen
G4	Historische und öffentliche Gebäude	Z1 Z2 Z3 Z4	nicht bestimmt	nicht bestimmt	nicht bestimmt	nicht bestimmt	nicht bestimmt	nicht bestimmt

* G3 Gebäude an öffentlichen Straßen

- Der Gebäudetypus G3 ist ein Sondertypus, der bei Neubau in der Zone 4 zur Anwendung kommt. In den Zonen Z1 und Z2 kann der Gebäudetypus G3 gewählt werden, jedoch nur direkt an Gemeinde- und Landesstraßen im Bereich einer Grundstückstiefe von max. 20m parallel zur Straße. Die in den jeweiligen Zonen verordneten Höchst- und Mindestgeschosszahlen sind einzuhalten.
- Auf Geländeneiveau zur Straße ist eine Nutzung als Geschäft/Büro/Gewerbe etc. möglich.
- Wohnnutzungen müssen zu öffentlichen Straßen höher als die angrenzend geplante oder verfügte Geländeoberkante (GOK) angeordnet werden (im so genannten Hochparterre). Diese Erhöhung muss in den straßenzugewandten Gebäudebereichen zumindest bis zu einer Gebäudetiefe von min. 4,0m realisiert werden. Zur Gartenseite kann auch ebenerdig Wohnnutzung errichtet werden.
- Vorplätze zur Straße dürfen nicht unter dem angrenzenden Straßenniveau liegen.
- Um ein nutzungsneutrales Erdgeschoss zu erhalten, muss die Decke über dem Erdgeschoss jedenfalls eine Rohdeckenunterkante (RDUK) von min. 3,30m über der angrenzend geplanten oder verfügt Geländeoberkante (GOK) aufweisen.



(2) Gestaltung von Fassaden und Dach

- a) Außenfassaden: generell sind Naturmaterialien wie Holz, Verputz, Beton ortsüblich und wünschenswert. Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende dezente Farbtöne zu verwenden. Abweichungen hinsichtlich Material- und Farbgebung sind von der Behörde im Einzelfall zu beurteilen und zu genehmigen.
- b) Als Dacheindeckung der Hauptdächer dürfen nur nicht glänzende, blendungsfreie Materialien verwendet werden.
- c) Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer sind möglich. Satteldächer und Walmdächer müssen eine Neigung zwischen 20 und 45 Grad aufweisen.
- d) Gaupen u. dgl. müssen mind. 3,0m vom Ortgang (Satteldach) bzw. vom Grat (Walmdach) rückversetzt in der Dachfläche angeordnet sein. Die Gesamtlänge der Gaupenansicht darf max. 50% der darunter liegenden Gebäudelänge betragen. Sofern keine Kreuzgiebel realisiert werden, müssen Gaupen min. 1,0m unterhalb der Firsthöhe liegen.
- e) Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sind bis 5 Grad möglich und zu begrünen.
 - Mindestens 80% der Dachfläche ist mit einer Substrathöhe von durchschnittlich min. 12cm dauerhaft mit geschlossenem Bewuchs zu begrünen. Ausgenommen sind abgesetzte Vordächer.
 - Die Begrünungspflicht gilt auch für Um- und Zubauten, sofern Dächer Teil der Baumaßnahme sind. Die Substrathöhe kann in diesem Fall reduziert werden.
 - Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dächer (z.B. Schuppen) mit einer maximalen Dachfläche von 10m², Dachterrassen, abgesetzte Vordächer, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können.
- f) Solar- und Photovoltaikanlagen müssen bestmöglich in die Dach- bzw. Fassadengestaltung integriert werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig. Unter mit Solar- und Photovoltaik belegten Flächen entfällt die Begrünungspflicht.

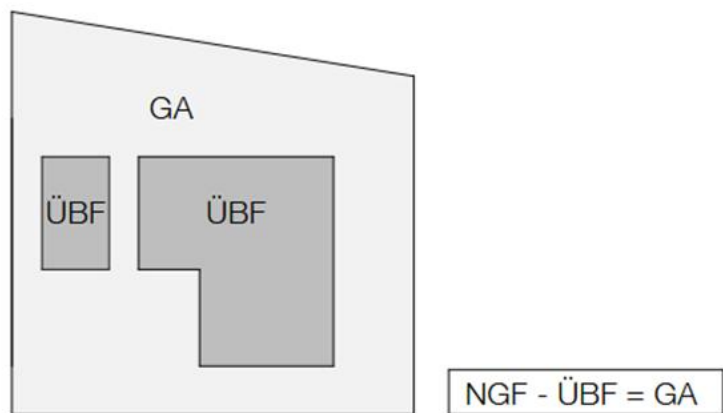
- g) Die Dachlandschaft mit Darstellung von Aufbauten, technischen Anlagen und Begrünungsmaßnahmen inkl. Beschrieb des Aufbaus sind der Baueingabe beizulegen.

§ 4 Private Freibereiche

(1) Gärtnerische Ausgestaltung (GA)

Gärtnerisch ausgestaltete Flächen (GA) sind jene Flächen der Nettogrundfläche (NGF), die nicht zur überbauten Fläche (ÜBF) der Bauflächenzahl gem. Vorarlberger Baubemessungsverordnung i.d.g.F. zählen:

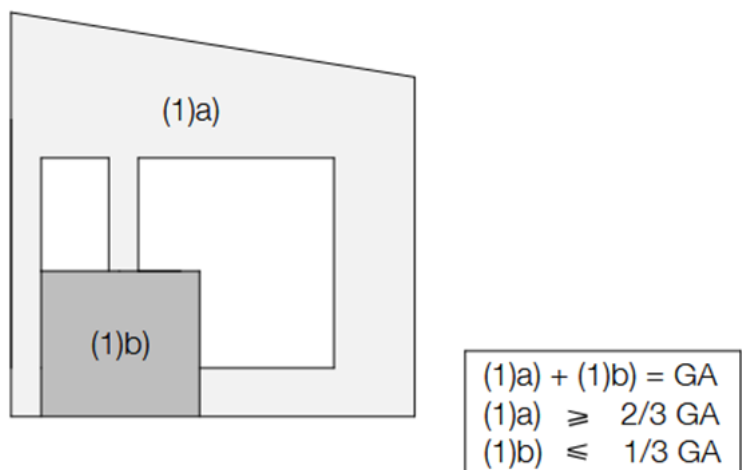
$$GA = NGF - ÜBF$$



- a) Zwei Drittel der GA Fläche sind derart gärtnerisch auszugestalten, dass sie unversiegelt bleiben. Dies bedeutet, dass $\frac{2}{3}$ der GA eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung (BF) aufweisen müssen.

$$BF \geq \frac{2}{3} GA$$

Ein Drittel der GA Fläche darf mit weiteren Bauwerken, Belägen und dgl. versiegelt werden (VF). Nicht versiegelte bzw. nicht bebaute Flächen dieses Drittels müssen ebenfalls eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen.



$$VF \leq 1/3 \text{ GA}$$

In das Ausmaß der versiegelten bzw. bebauten Flächen einzurechnen sind jedenfalls folgende Bauwerke, Oberflächen und dgl.:

- befestigte Wege, außer es besteht ein öffentliches Nutzungsrecht
 - Privatstraßen und -plätze, sofern sie Teil des Baugrundstücks sind
 - Flächen, die mit Rasengittersteinen befestigt sind, zur Hälfte
 - Gebäudeteile, die das projektierte Gelände bis zu 0,75m überragen
 - Nebengebäude, sofern sie nicht der überbauten Fläche anzurechnen sind
 - Gartenterrassen
 - Rampenanlagen, sofern sie nicht der barrierefreien Erschließung dienen
 - Schwimmbecken
 - Unterirdische Bauwerke, sofern sie nicht eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 80cm aufweisen
 - Zufahrten und Rampen zu Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen
 - Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, sofern sie nicht der überbauten Fläche anzurechnen sind
 - Zu- und Abluftanlagen für Tiefgaragen
 - Stützmauern und Einfriedungsmauern
 - Müllstationen
 - Technische Infrastruktur für hocheffiziente alternative Systeme (z.B. Luftwärmepumpe)
- b) Bei Bepflanzungen ist auf heimische, standortgerechte und nicht invasive Baum- und Straucharten zu achten. Die gärtnerisch ausgestalteten Flächen sind in gutem Zustand zu erhalten.
- c) Bestehende, ökologisch wertvolle Bäume, Hecken und Sträucher sind im Interesse des Orts- und Landschaftsbilds und aus ökologischen Gründen jedenfalls zu erhalten. Im Falle der Entfernung werden Ersatzpflanzungen vorgeschrieben.
- d) Kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist bei der Neubebauung eines Grundstücks je angefangene 200m² Gartenfläche ein ortsüblicher Baum in verschulter Qualität zu pflanzen oder ein Weingarten auf mind. 50% der GA Fläche anzulegen. Der Baum darf nicht auf unterbauten Flächen angeordnet werden.
- e) Die Anordnung der Grünflächen einschließlich der Bepflanzung, Bodenbeläge, Bauwerke etc. und Höhen, sowie der Nachweis der verordneten Maßzahlen sind der Baueingabe im Maßstab 1:200 planlich dargestellt und textlich erläutert beizulegen.

(2) Vorgärten und Einfriedungen

- a) Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der jeweiligen Gebäudeflucht und Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße. Er ist im Bereich des verordneten Mindestabstands gem. §2 von Gebäuden und Bauwerken freizuhalten und jedenfalls gärtnerisch auszugestalten. Einfriedungen in diesem Bereich dürfen eine Höhe von 1,50m, gemessen über dem Niveau des angrenzenden Straßengrundstücks, nicht überschreiten.
- b) Einfriedungen von Vorgärten zu öffentlichen Straßen und mind. 2,0m an den seitlichen Grundgrenzen dürfen den freien Durchblick nicht hindern. Die Baubehörde kann hievon Abweichungen als zulässig erachten, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- c) Einfriedungen von Vorgärten zu öffentlichen Straßen müssen – wenn kein Gehsteig vorhanden ist – min. 0,3m von der Grundgrenze zurückgesetzt werden und dürfen die Benützung der Straße nicht beeinträchtigen.

- d) Hecken und Sträucher in Vorgärten müssen mindestens 0,5m von der Grundgrenze zurückgesetzt werden und dürfen die Benützung der Straße bzw. des Gehsteigs nicht beeinträchtigen.
- e) Für die vier Gebäudetypen wird im Vorgarten zusätzlich folgendes bestimmt:
 - Gebäudetypen G1 und G2: zumindest 40% des Vorgartens entlang der Grenze zur öffentlichen Straße ist im Bereich des verordneten Mindestabstands gem. §4 (1) unversiegelt gärtnerisch auszugestalten
 - Gebäudetypen G3 und G4: Eine größere befestigte Fläche kann im Vorgarten bei betrieblicher Nutzung des Erdgeschosses im Bedarfsfall von der Baubehörde ermöglicht werden (s. §6 (2)).
- f) Einfriedungen - außerhalb des Vorgartenbereichs - dürfen eine Höhe von 1,80m, gemessen über dem Niveau des angrenzenden Nachbargrundstücks, nicht überschreiten.
- g) Als Material ist ausschließlich Beton, Naturstein mit kleinem Format, Metall mit nicht glänzender Oberfläche und Holz erlaubt. Sichtschutzfolien, Zaunelemente aus Kunststoff etc. sind nicht zulässig. Jedenfalls müssen Einfriedungen so ausgestaltet werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 5 Geländeänderungen

- (1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbilds nicht wesentlich verändert werden. Geländeänderungen sind auf 0,75m beschränkt.
- (2) Die Baubehörde behält sich vor, für ein bereits stark verändertes Gelände, welches im Orts- und Landschaftsbild störend wirkt, ein verfügbares Gelände zu bestimmen.
- (3) Geländeänderungen sind in der Baueingabe in den Schnitten und Ansichten sichtbar zu machen. Sowohl das natürliche Gelände als auch das projektierte Gelände müssen an den Grundstücksgrenzen und an den Gebäudefassaden dargestellt und bemaßt werden.
- (4) Grundsätzlich sind Stützmauern tunlichst zu vermeiden. Notwendige Stützmauern müssen in den Plänen dargestellt werden; ebenfalls die Materialisierung und die Angabe der Steingrößen. Große Flussbausteine mit mehr als 200kg und Drahtgitterkörbe (Gambionen) werden diesen Anforderungen nicht gerecht.
- (5) Die Baubehörde kann hievon in der Zone Z3 (Hangbereich) zur Gewährleistung einer sinnvollen Erschließung und zur Bebaubarkeit Abweichungen als zulässig erachten.

§ 6 Zu- und Abfahrt

- (1) Die Zu- und Abfahrt an Gemeindestraßen ist auf eine max. Länge von 7,5m begrenzt.
- (2) Bei den Gebäudetypen G3 und G4 kann eine Ausnahme für Geschäft-/ Gewerbe-/ Büronutzung etc. im Erdgeschoss bzw. an für das Ortsbild relevanten Vorplätzen erfolgen. Die maximale Länge der Zu- und Abfahrt ist begrenzt durch die Länge der Straßenfassade. Diese kann auch versetzt zur Gebäudeflucht positioniert werden, muss aber zumindest 50% der Gebäudeflucht bedienen.

§ 7 Stellplätze und Stellflächen

(1) Fahrradstellflächen

- a) Das in der Stellplatzverordnung erforderliche Maß an Fahrradabstellplätzen bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten darf nicht unterschritten werden.
- b) Für die erforderliche Fläche von Fahrradstellplätzen muss der Nachweis der Nutzungstauglichkeit nach folgenden Kriterien erfolgen und ist im Einreichplan nachzuweisen.
 - Das Mindestmaß für normalgroße Fahrräder muss bei senkrechter Anordnung 0,7x2,0m betragen.
 - Das Mindestmaß für Kiki und Lastenräder muss 1,0x2,5m betragen.
 - Eine Fahrgasse von min. 2,0m ist nachzuweisen.
 - Türen zu geschlossenen Fahrradräumen müssen mind. 1,10m lichte Breite aufweisen.

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten

- a) Es dürfen maximal 20% der Stellplätze als nicht überdachte, oberirdische Abstellplätze situiert werden. Dieser Prozentsatz ist gedeckelt mit max. 6 Stellplätzen.
- b) Sämtliche weitere Stellplätze müssen in Tiefgaragen oder Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschossen untergebracht werden. Die erforderliche Mindestanzahl ist auf ganze Plätze aufzurunden.
- c) Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum bleiben. Sie dürfen weder durch Grundteilung noch durch Bildung von Sonderrechten der Besuchernutzung entzogen werden und müssen als Besucherstellplätze gekennzeichnet werden.
- d) Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze in Parkierungsbuchten müssen mit mind. 1,50m Abstand zu den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Straßen und min. 0,5m zu Nachbargrundstücken angelegt werden, sodass ein Grünstreifen erhalten bleibt, der entsprechend bepflanzt werden muss.
- e) Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgeführt werden (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen).