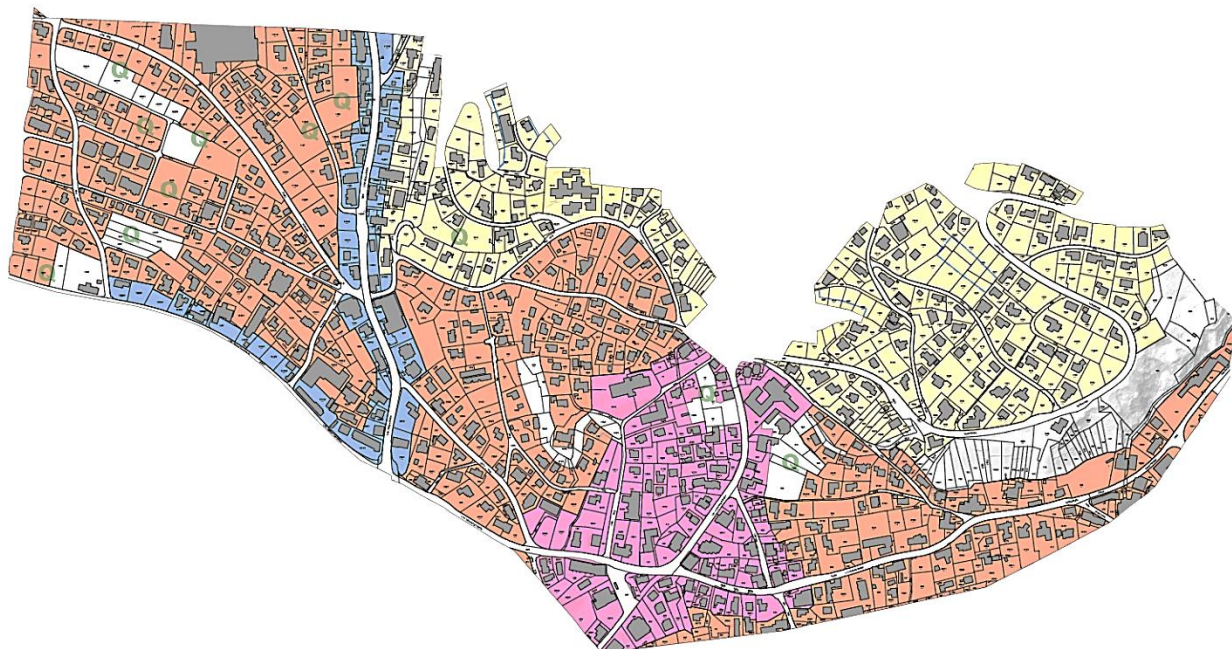




Bebauungsplan Röthis

Erläuterungsbericht 250708

Röthner Maß = Freiraum : Gebäude.....	2
Baukultur in Röthis	2
Quartiere entwickeln	3
Information und Service für Bauwerbende	4
Erläuterungen zum Verordnungstext	6
§ 1 Geltungsbereich	6
§ 2 Zonen	6
§ 3 Art der Bebauung	9
§ 4 Private Freibereiche	17
§ 5 Geländeveränderungen	22
§ 6 Zu- und Abfahrt	23
§ 7 Stellplätze und Stellflächen	23

carla lo
landschaftsarchitektur

kairos

**Salzmann
Raumplanung
Architektur**

Röthner Maß = Freiraum : Gebäude

Kein Ort gleicht dem anderen. Dennoch gibt es teilweise vergleichbare Voraussetzungen in Bezug auf die Ortsbauliche Entwicklung. Bauliche Unterschiede, Besonderheiten und Ähnlichkeit sollen lesbar bleiben, damit sich deren Eigenart, Charakter und Authentizität verdichten oder auch bewusst neu entwickeln können. Das so genannte „Röthner Maß“ berücksichtigt den individuellen Baubedarf und bezieht sich vor allem auf die Wirkung im Landschafts- und Ortsbild.

Stimmige Raumsituationen sind vielschichtig und komplex. Eine positive Wirkung entsteht erst durch das Zusammenspiel mehrerer Facetten. Die Setzung von Gebäuden und deren Architektonik stehen in Bezug zu den Zwischenräumen sowie zur umgebenden Landschaft. Um atmosphärisch eine positive Situation zu generieren, ist die Betrachtung aus diesen Blickwinkeln wichtig. Der private Freiraum und der öffentliche Raum stellen eine wichtige Komponente im Ortsgefüge dar und erfordern eine intensive Auseinandersetzung. Über das Partikulare hinaus steht das Gesamte, dem Gemeinwohl dienende, im Vordergrund.

Daraus ergeben sich Vorgaben für den konkreten Bauakt. Durch die Einteilung des Siedlungsraumes in charakteristische Zonen und Gebäudetypen und quantitative und qualitative Vorgaben für die privaten Freibereiche werden private und öffentliche Interessen ausgewogen definiert. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, die örtlichen Gegebenheiten, ökologisch klimatische Maßnahmen und die individuellen Bedürfnisse der Bauwerbenden bestmöglichst zu vereinen. Das bauliche Maß wird vor allem durch die maximal überbaubare Fläche, durch die Proportion und Situierung der Gebäudevolumina und durch die Ausgestaltung der privaten Freibereiche bestimmt.

Baukultur in Röthis

Die Gemeinde Röthis bekennt sich zu einer qualitätsvollen baulichen und landschaftlichen Weiterentwicklung. Es gilt die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse der Bauwerbenden in das örtliche Gesamtbild einzupassen. Jedes Grundstück ist in der Betrachtung ein Einzelfall, da es sich aufgrund seiner Größe, des Zuschnitts oder der Neigung vom Nachbargrundstück unterscheidet. Die nachfolgenden Kriterien stellen sicher, dass trotz der zuvor beschriebenen Unterschiedlichkeiten der Grundstücke für alle Bauwerbenden dieselben ortsräumlichen Kriterien für eine fachliche Beurteilung gelten.

- Besondere Gebäude/Freiräume/Bäume wirken in der Gemeinde identitätsstiftend oder sind kulturhistorisch von großer Bedeutung. Die Gemeinde hat ein großes Interesse diese zu erhalten. Gemeinsam mit den Eigentümer:innen wird versucht den qualitativ wertvollen Bestand bestmöglich zu sichern.
- Grundteilungen können für eine positive Entwicklung des Ortsbildes kontraproduktiv sein. Durch zu kleine Grundstückszuschnitte ist unter Umständen eine ortstypische Bebauungsstruktur (Körnung) nicht mehr möglich. Die Gemeinde berücksichtigt die ortsgestalterischen Kriterien bei jeder Grundteilung. In manchen Fällen kann dies zu einer gekuppelten Bauweise (z.B. Doppelhaus, Reihenhäuser) führen, die in den Baugrundlagen oder einem Teilbebauungsplan gesichert werden muss.
- Zufahrtswege und öffentliche Straßen sind bei zunehmender Bebauungsdichte stärker frequentiert. Die bestehenden Straßenquerschnitte gelangen dadurch stellenweise an ihre Belastungsgrenze. Die Gemeinde fordert in entsprechend belasteten Bereichen von den

Grundeigentümern eine verkehrstechnische Begutachtung und versucht im Zusammenwirken mit den Eigentümer:innen öffentliche Räume und Flächen durch Ankauf oder Dienstbarkeiten zu generieren, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer:innen zu gewährleisten (z.B. Zufahrtswege, etc.).

- Grünflächen, unversiegelte Flächen und Bäume haben in Röthis besondere Bedeutung. Ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche und Anzahl der zu pflanzenden Bäume tragen zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen bei und werden bei der Baueinreichung vorgeschrieben. Neben kompakten Gebäudeformen und nicht versiegelten Vorplätzen sind auch Tiefgaragen in diesem Zusammenhang zu sehen.
- Öffentlicher Raum ist mehr als nur Straßen und Wege. Spielplätze und Verweilmöglichkeiten, Bäume, freie Wiesen und auch Besucherstellplätze und zusätzliche Wegverbindungen erfordern große Flächen, für die die Gemeinde zu sorgen hat.

Quartiere entwickeln

Im Räumlichen Entwicklungsplan wurden keine vertiefenden Quartiersentwicklungsbereiche ausgewiesen. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass innerhalb des Siedlungsrandes, insbesondere große Flächen im Unterdorf und besondere Bereiche im Zentrumsgebiet gesamthaft und vertiefend betrachtet werden sollen. Dazu wird angeregt, bei Bedarf, durch eine Quartiersentwicklung die Rahmenbedingungen für einzelne Bauvorhaben zu eruieren. Freiräumliche, bauliche, verkehrliche und soziale Potentiale, die derzeit nicht vorhersehbar sind, sollen ausgelotet werden. Der Gemeinde Röthis wird empfohlen rechtzeitig entsprechende Prozesse mit relevanten Stakeholdern aufzugleisen.

Die Ersichtlichmachung mit „Q“ im Bebauungsplan umfasst Bereiche mit mehreren zusammenhängenden Grundstücken innerhalb des Siedlungsrandes, die tw. noch nicht als Baufläche gewidmet sind. Diese Bereiche erfordern im Bedarfsfall eine präzise Abgrenzung des zu vertiefenden Perimeters. Sofern Flächen bereits im Bebauungsplan in Zonen verordnet wurden, wird empfohlen, diese für die Quartiersentwicklung aufzuheben. Dies wäre ein wichtiger Grund für eine Änderung des Bebauungsplans im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Mittels des Instruments der Quartiersentwicklung soll die bestmögliche Bebauung und Grundstücksnutzung gemeinsam mit den Grundeigentümer:innen eruiert werden.

Ziel ist, vor allem für junge Familien und BürgerInnen Wohnraum im Ort zu schaffen oder weitere Wohnbedarfe abzudecken. Es soll in diesem Zusammenhang auch geprüft werden, ob gewisse Bereiche mit einer Vorbehaltsfläche (z.B. gemeinnütziger/geförderter Wohnbau) versehen werden sollen. Auch soll geprüft werden, ob Flächen für öffentliche Durchwegung und Spiel- oder Parkanlagen etc. gesichert werden müssen. Inwieweit die Bevölkerung involviert wird, gilt es im Einzelfall zu prüfen.

Folgende generelle Punkte sollen berücksichtigt werden:

- **Definition Ersichtlichmachung**
Im Bebauungsplan mit „Q,“ ersichtlich gemacht sind Bereiche mit mehreren, zusammenhängenden Grundstücken innerhalb des Siedlungsrandes, die sowohl als Baufläche und Bauerwartungsfläche gewidmet sind.
- **Festlegung des Perimeters**
Die Festlegung des Quartiersperimeters erfolgt durch die Gemeinde. Auch bei weiteren Potentialen, die nicht als „Q“ ersichtlich gemacht wurden, soll die Gemeinde prüfen, ob eine Quartiersentwicklung erforderlich ist.
- **Art der Bebauung**
Die Art der Bebauung und das bauliche Maß wird für den Quartiersperimeter mittels einer Quartiersentwicklung erarbeitet. Liegen im festgelegten Quartiersperimeter gem. dem Bebauungsplan verordnete Zonen, werden diese aufgehoben und im Zuge der Quartiersentwicklung überprüft und neu definiert.
- **Vorbehaltsflächen, Straßen und Wege**
Im Bedarfsfall behält sich die Gemeinde vor, bestimmte Flächen im Quartier als Vorbehaltsflächen bzw. Freiflächen oder öffentliche Straßen auszuweisen.

Information und Service für Bauwerbende

Bauwerbende sollen ehestmöglich, mit ersten Ideen, also bevor sie einen fertigen Entwurf/Einreichplan haben, mit der Gemeinde in Kontakt treten. Sie müssen gut informiert sein und wissen, dass „Bauen in Röthis“ ein Prozess ist. Von Anfang an werden sie in der Planung bis zur Einreichung begleitet. Der Erstkontakt für alle Bauwerbenden ist der Bürgermeister. Er kann in geringfügigen Angelegenheiten selbst entscheiden und im Bauausschuss berichten. Sämtliche andere Bauvorhaben gelangen in den Bauausschuss, der mindestens 6-mal pro Jahr tagt.

Neben dem Bebauungsplan hat die Gemeinde Röthis Baugrundlagenbestimmungen verordnet. Diese sind für den Bauwerbenden bindend. Der Bauinteressierte soll sich rechtzeitig informieren bzw. einen Antrag auf Baugrundlagenbestimmung an die Gemeinde Röthis stellen, damit sämtliche Planungsgrundlagen für das konkrete Baugrundstück bereits in den ersten Entwurf einfließen können. Ziel ist, dass die Behörde frühzeitig Kenntnis von beabsichtigten Bauvorhaben erlangt, die aufgrund ihrer Größe, Geschichte oder ihrer Lage im Hang eine erhöhte Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben und dass somit zweckmäßige, den Bebauungsplan ergänzende Bebauungsvorschriften erarbeitet werden können. Zur Beurteilung eines darauffolgenden Vorentwurfs kann von der Baubehörde ein einfaches Gebäudemodell inklusive der Darstellung des Geländes im Maßstab 1:500 verlangt werden.

Für Bauvorhaben ist verpflichtend ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 (3) BauG einzubringen, bevor ein Bauantrag eingebracht wird. Der Antrag gilt nur dann als vollständig eingebracht, wenn neben den gesetzlichen Vorgaben wie die Zustimmung der Eigentümer:innen, ein Plan über die Lage und die Höhenverhältnisse des Baugrundstückes und die beabsichtigte Verwendung und Art des Gebäudes zusätzlich die Angabe des beabsichtigten Gebäudetyps G1-G4 gemäß dem verordneten Bebauungsplan übermittelt wird.

Der Geltungsbereich für die verpflichtende Einbringung eines Antrags auf Baugrundlagenbestimmung betrifft das gesamte Gemeindegebiet für Bauvorhaben gemäß § 18 (1) a) und c) des Vorarlberger Baugesetzes, wenn folgendes zutrifft:

- auf Baugrundstücken mit mehr als 800m² Nettogrundfläche
- mit mehr als 3 Wohneinheiten
- auf Vorbehaltsflächen laut Flächenwidmungsplan
- für Neubauten und/oder Um- bzw. Zubauten sowie Abbruch von Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden
- für Neubauten und/oder Um- bzw. Zubauten sowie Abbruch von öffentlichen Gebäuden

Baugrundlagen können zusätzlich zum Bebauungsplan bestimmt werden, als es im Interesse der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist. Die Baugrundlagenbestimmung erfolgt durch die Baubehörde. Deren Grundlage sind die Bestimmungen im Bebauungsplan, die Ziele des Raumentwicklungsplans sowie ortsspezifische Rahmenbedingungen. Durch diese parzellengenaue Beurteilung können insbesondere die Lage der Bebauung und allfällige Baugrenzen bestimmt werden sowie Geländekorrekturen verfügt werden. An eine rechtskräftige Baugrundlagenbestimmung ist die Behörde bei Erlassung des nachfolgenden Baubescheides gebunden. Sie ist grundsätzlich drei Jahre gültig.

Erläuterungen zum Verordnungstext

Der Verordnungstext gem. Anlage 1 ist in diesen Textteil integriert. Verordnete Passagen sind rot hinterlegt.

§ 1 Geltungsbereich

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

Hinweis
Es besteht eine Verordnung der Gemeinde Röthis gemäß § 3 Abs. (2) Baugesetz (BauG) über die Verpflichtung zur Antragstellung auf Baugrundlagenbestimmung. Der Antrag gilt nur dann als vollständig eingebracht, wenn neben den gesetzlichen Vorgaben zusätzlich die Verwendung und Art des Gebäudes mit Angabe des beabsichtigten Gebäudetyps G1-G4 gemäß dem verordneten Bebauungsplan übermittelt wird.

§ 2 Zonen

Der Bebauungsplan umfasst vier Zonen. Die Zonen dienen der Grobstrukturierung des Gemeindegebiets. Vier verschiedene Raumtypologien sind verortet. Die maßgeblichen Unterschiede liegen in der Topografie (Hang, Talebene) sowie zwei spezifischen Zonen, deren Rahmenbedingungen sich vor allem auf übergeordnete Straßenzüge und das Zentrum von Röthis beziehen.

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	Geschosszahl	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

Zone 1 Zentrum

Das historische Zentrum ist polyzentrisch angelegt: vier Hauptzentren mit dazwischen historischen Gebäuden, einzelnen Geschosswohnbauten, öffentlichen Gebäuden, Einfamilienhäusern und großen Freiflächen mit Baumbestand bilden ein Zentrum mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten und daraus folgend auch verschiedenen Vorgaben für Bebauung und Freiraum. Heterogenität hinsichtlich Gebäudevolumina sowie Art und Größe der Freiflächen zeichnen diese Zone aus. Das Nebeneinander ergibt insgesamt ein Bild von einer „grünen Mitte mit vier Kristallisationspunkten“.

Der Fokus liegt auf Erhalt von großen Grünbereichen, Herausschälen der vier Zentren mit unterschiedlicher Ausgestaltung (Kirche, Schule, Vereinshaus, Rössle) und dem Ausbau des Fuß/Radwegenetzes.

Z1 Zielvorstellung

Der Charakter eines durchgrüntes Zentrums mit hohem Anteil an historischer Bausubstanz und guter fußläufiger Durchwegung dient als Maßstab für weitere bauliche und freiräumliche Entwicklungen. Dies kann aufgrund der Unterschiedlichkeit der einzelnen Grundstücksgrößen, der Nutzung, der Bestandswiesen inkl. Baumbestand und der Gebäudegrößen nicht flächig quantifiziert werden, sodass die freiräumlichen und baulichen Qualitäten dadurch sichergestellt sind.

Zone 2 Talebene

Der Talboden stellt das größte (Nach)verdichtungspotential dar. Verschiedene Typologien haben sich in Nachbarschaften bereits etabliert. Aufschließungsgebiete der 1950-90er Jahre weisen hauptsächlich Einfamilienhäuser und Reihenhäuser mit prägenden Garten- und Vorgartenflächen und entsprechender Einfriedung auf. Geschossbauten unterscheiden sich davon durch eine andere Gebäudeform, durch mehr oberirdische Stellplätze und kleingliedrige Privatgärten mit teilweise extremer Abschottung durch Einfriedungen.

Z2 Zielvorstellung

Entsprechend der vornehmlichen Wohnnutzung in dieser Zone soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden und bei Nachverdichtung erhalten bleiben. Größere und kleinere Gebäude sollen unter Einhaltung von spezifischen Qualitätsmerkmalen ermöglicht werden. Großes Augenmerk muss auf Durchwegung und die Qualität sowie Quantität der Freiräume und Straßen gelegt werden. Im Unterdorf sind große Baureserven und Bauerwartungsflächen, die eine Quartiersentwicklung erfordern. Die historische Bausubstanz ist für die Identität und Einzigartigkeit von Röthis von hoher Bedeutung. Sie schafft durch die Situierung, Form und Materialisierung der Baukörper Orientierungspunkte im Siedlungskörper. Diese besonderen Orte sollen auch bei Transformation erhalten bleiben.

Zone 3 Hangbereich

Die Hanglage stellt einen sensiblen Teil des Übergangs vom bebauten zum unbebauten Gemeindegebiet dar. Wesentliche Merkmale dieser Zone sind die Fernwirkung im Vorderland, die Sichtbarkeit der Hangtopologie mit wenig Terrassierung und Stützmauern, die vorwiegend punktuelle, kompakte Einfamilienhausbebauung mit wenigen Ausnahmen. Hier ist vor allem darauf zu achten, dass Gebäude kompakt in das bestehende Gelände integriert werden. Der Hangverlauf zwischen den

Parzellen und den Gebäuden/Bauwerken inkl. Vorplätzen bzw. Abstellplätzen muss zusammenhängend in Erscheinung treten und darf das natürliche Gelände nicht beeinträchtigen.

Z3 Zielvorstellung

Im Vordergrund steht das Landschaftsbild; Gebäude, Zufahrten inkl. Parkplätze spielen eine Rolle. Einzelne Gebäude mit einem kompakten Fußabdruck prägen das Hangbild von nah und fern. Die Ausgestaltung der Freiflächen ist dem Gelände entsprechend und bildet keine terrassierte Landschaft. Pools, Terrassen etc. sind Teil des Gesamtgebäudevolumens. Vorplätze und Zufahrten fügen sich in das Gesamtbild ein. Durch entsprechende Materialisierung, präzise Geländeeinpassung und Situierung bleibt in Summe der Hang als wichtiges Landschaftselement erhalten und erkennbar.

Zone 4 Hauptstraßen

Die Walgaustraße und die westlich gelegene Treietstraße bilden das Portal nach Röthis. Bis zum Aufeinandertreffen beim Kreisverkehr haben die Straßenzüge und deren Gestalt übergemeindliche Bedeutung. Die Treietstraße ist Hauptzubringer zur A14. Sie führt an der Gemeindegrenze von Sulz und Röthis durch den unbebauten Riedbereich und den bebauten Siedlungskörper. In Abstimmung mit der Gemeinde Sulz gilt es hier die Besonderheiten zu bestimmen. Die Gemeindegrenze soll in der Ortsbaulichen Umgebung nicht erkennbar sein.

Die Walgaustraße versteht sich hingegen als Band und schlängelt sich durch die Ortschaften des Vorderlands. Historische Bauten stechen durch die leicht schräg zur Straße gestellten mächtigen Bauernhäuser und Wohnhäuser mit Halbwirtschaft hervor. Wohnen in diesen Gebäuden ist meistens höher als das umliegende Gelände angeordnet.

Diese mittlerweile stark befahrenen Straßen folgen einer anderen bautypologischen Logik und stellen kein Spezifikum der einzelnen Gemeinden dar, sondern weisen eine regionaltypische bauliche Genese auf. In Abstimmung mit den Gemeinden Klaus, Weiler, Sulz und Rankweil wären hier die Besonderheiten abzugleichen. Die Gemeindegrenzen sollen in der Ortsbaulichen Umgebung nicht erkennbar sein. Historische Bauten sollen als besondere Orte in der baulichen Abfolge regional hervortreten. Ein politisches Bekenntnis oder eine Übernahme in einen entsprechenden Landesraumplan wäre empfehlenswert.

Z4 Zielvorstellung

Straßenräume sollen „städtischen Charakter“ haben dürfen. Sowohl ein prägnantes Westportal als auch der Durchzug von Nord nach Süd soll baulich gefasst werden. Der öffentliche Raum soll durch kräftige Bauten klar lesbar sein. Von Gebäude bis zum gegenüberliegenden Gebäude reicht gedanklich der öffentliche Raum. Bestückt durch große Bäume, Vorzonen mit breiten Gehsteigen, sicheren Radwegen und Autos, die abseits der Straßenfassaden parkieren, wird der gesamte Straßenraum sukzessive transformiert; von der unattraktiven Durchzugsstraße zur „Avenue Vorderland“ mit sicheren Übergängen beim Treietkreisel, Voralsweg/Bruchatgasse, Zebrastreifen Römerweg/Walgaustraße, Räterweg/Treietstraße und Alte Landstraße/Salomon Sulzer Straße. Das Erdgeschoss an diesen Straßenzügen ist deshalb zum Wohnen wenig attraktiv. Idealerweise siedeln sich entlang der Regionalachsen auch kleinstrukturierte Dienstleister, wohnverträgliches Gewerbe oder Handel an. Wohnen ist hier nur ab dem Hochparterre möglich.

§ 3 Art der Bebauung

Die Bestimmungen der einzelnen Zonen beziehen sich vor allem auf die topografische Situation. Gebäudetypen stellen eine zweite Ordnungsebene dar, die vor allem auf die Körnung von Gebäuden und zum öffentlichen Raum Bezug nehmen. Der bestehende heterogene Siedlungscharakter soll im Zentrums- und Talbereich weiterhin möglich sein. Eine Besonderheit von Röthis ist, dass mehrere Landesstraßen das Siedlungsgebiet durchqueren. Die Gebäude an öffentlichen Straßen weisen spezifische Erdgeschosszonen auf. Am Hang hingegen soll der Grünanteil weiterhin überwiegen; die Gebäudetypen sind dementsprechend in der Körnung reglementiert.

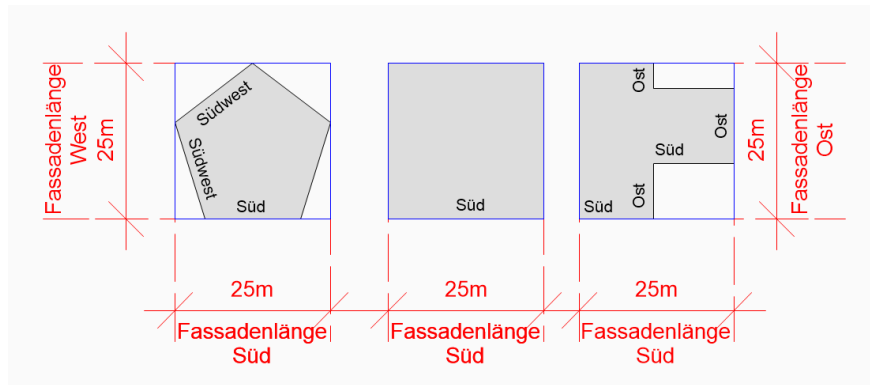
(1) Gebäudetypen

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 Grundstücksbereiche - 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

Definition Gebäudelänge

Die maximal erlaubte Gebäudelänge von 20m in G1 bzw. 25m in G2 wird so berechnet, dass in der Parallelprojektion der Fassade - inkl. seitliche Abschrägungen und/oder Vor- und Rücksprünge etc. - die maximal erlaubte Gebäudelänge nicht überschritten wird. Vordächer bis zu 1,30m Auskragung und untergeordnete, hervorstehende Balkone mit einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge und einer Auskragung von max. 1,30m bleiben unberücksichtigt; Sockel u.dgl. bis zu einer max. Höhe von 0,75cm über der geplanten oder verfügbaren Geländeoberkante (GOK) ebenso. Der oberirdische Gebäudegrundriss muss somit in einem Quadrat mit der max. Gebäudelänge eingeschrieben sein.



Die Darstellung zeigt den Gebäudetyp G2. Für den Gebäudetyp G1 ist das Maß mit 20m anzusetzen.

Definition Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird von der angrenzend geplanten oder verfügbaren Geländeoberkante (GOK) berechnet. Dabei soll darauf geachtet werden, dass das bestehende Gelände möglichst erhalten bleibt. Keinesfalls ist erwünscht, dass Erdgeschosswohnungen unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen. 0,75m Geländeänderungen sind möglich, wenn durch die Veränderung eine Verbesserung der Topografie und ein natürlicherer Verlauf des Geländes erzielt wird.

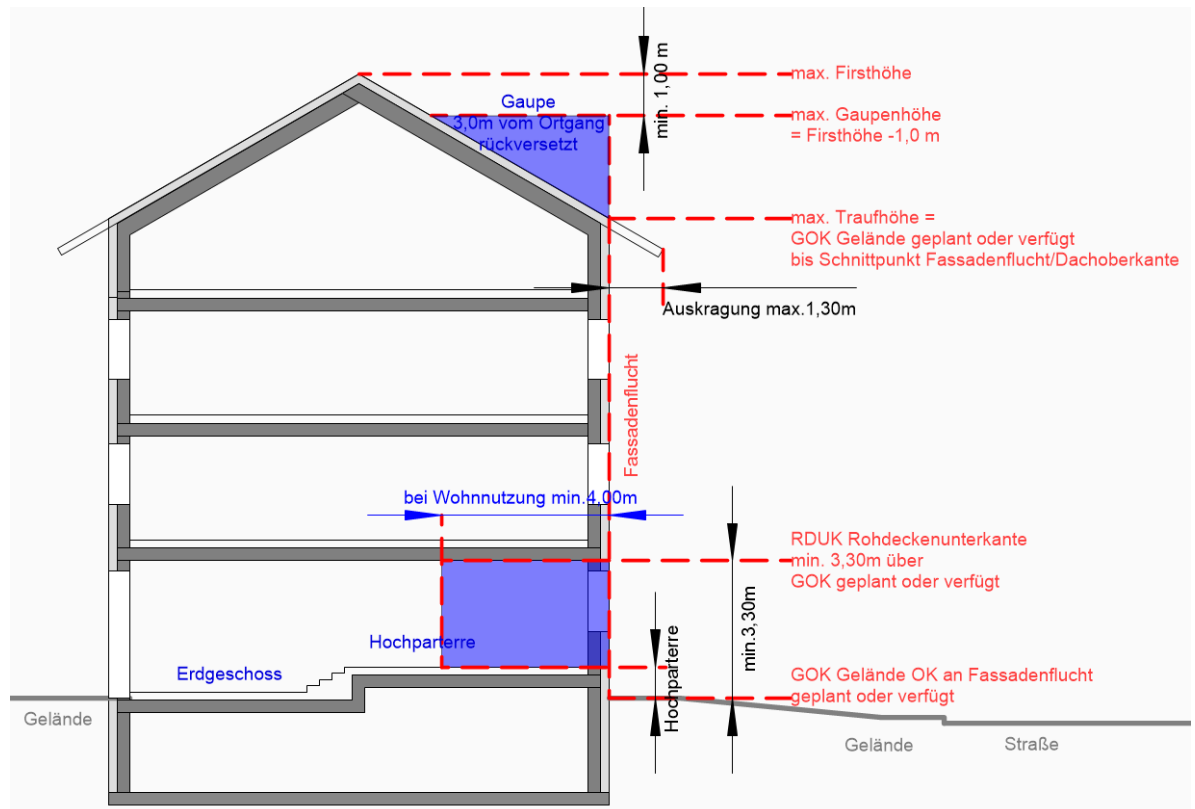
Drei verschiedene oberste Begrenzungen sind definiert (s. nächste Skizze):

- ✧ Traufhöhe = Differenz von geplanter oder verfügbarer GOK bis Schnittpunkt Oberkante Dacheindeckung in der Fassadenflucht
- ✧ Firsthöhe = Differenz von geplanter oder verfügbarer GOK bis Schnittpunkt Oberkante Dacheindeckung am First (projiziert auf die Fassadenflucht)
- ✧ Attikahöhe = Differenz von geplanter oder verfügbarer GOK bis Schnittpunkt Oberkante Attika in der Fassadenflucht

Definition Hochparterre

Ein Hochparterre liegt über der angrenzend geplanten oder verfügbaren Geländeoberkante. Für eine Wohnnutzung im Gebäudetypus G3 muss straßenbegleitend zumindest auf 4,0m Gebäudetiefe (ab Fassadenflucht ins Gebäudeinnere) ein Hochparterre angelegt sein und die Rohdeckenunterkante muss im Mittel mind. 3,30m über der Geländeoberkante GOK. (s. nächste Skizze) sein.

Die Baubehörde kann hiervon Ausnahmen ermöglichen. Dies wäre durch ein verfügbares Gelände und weitere Vorgaben erzielbar. Jedenfalls darf der straßenzugewandte Vorplatz nicht niedriger als das angrenzende Straßenniveau sein.



Skizze mit Darstellung der Definition von Gebäudehöhe und Hochparterre

Auszug aus der Baubemessungsverordnung (BBV) i.d.g.F.:

Die Baubemessung ist jeweils in der gültigen Fassung zu betrachten. Festgelegte Bemessungen müssen ausnahmslos eingehalten werden.

- *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.*
- *Die Bauflächenzahl (BFZ) gibt das Verhältnis der zulässigen überbauten Fläche zur Nettogrundfläche an.*
- *Gesamtgeschossfläche (GGF): die Summe aller Geschossflächen gemessen in 1,50m 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 1,50m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen*

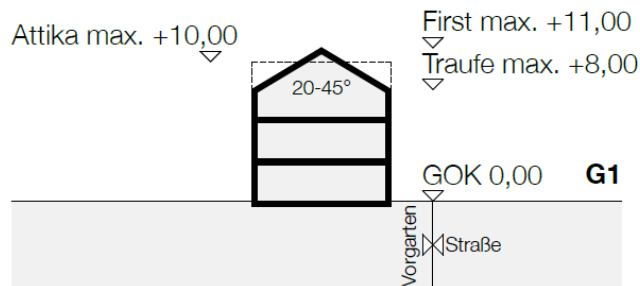
G1 Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten

Realisierbar in den Zonen Z1, Z2, Z3

G1 Zielvorstellung

Aus Einfamilienhäusern werden Generationenhäuser mit drei Wohneinheiten. Die Verdichtung des klassischen Einfamilienhauses aus dem letzten Jahrhundert soll mit Maß und Ziel erfolgen. Insgesamt

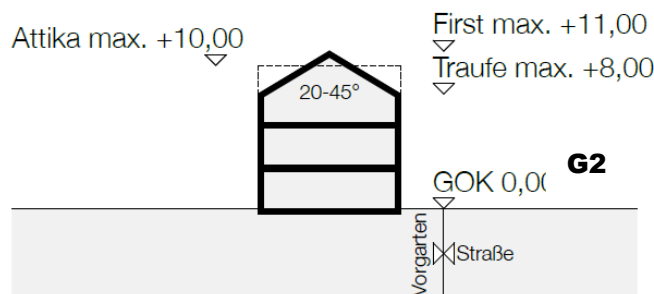
soll der Typus eines Hauses im Garten mit moderater Umzäunung und einzelnen Bäumen erhalten bleiben. Das Gebäude soll kompakt gehalten werden. Die Gartenflächen sollen auch nach Vergrößerung des Hauses überwiegen und nicht nur als Randfläche bzw. Parkplatz genutzt werden. Die Körnung soll etwas kleiner erscheinen als größere Geschosswohnbauten. Der Vorgarten zur Straße soll einladend wirken und die Zufahrt untergeordnet erscheinen.



G2 Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und Reihenhäuser
Realisierbar in den Zonen Z1, Z2

G2 Zielvorstellung

In der Talebene sind gewöhnliche Mehrgeschossbauten und Reihenhäuser möglich. Länge und Höhe ergeben eine ausgewogene Proportion von ca. 2/1 oder kleiner. Beim möglichen Gebäudevolumen löst sich der Baukörper in der Höhe auf. Nicht gewünscht sind rundum zurückversetzte Attikageschosse. Das oberste Geschoss soll aus einem kubischen Ganzen geformt werden und skulptural wirken. Auch Satteldächer sind möglich. Deren Baukörper soll sich an der bäuerlichen Langhaustypologie orientieren und wenig bis keine Gaupen und Dacheinschnitte aufweisen.



* G3 Gebäude an öffentlichen Straßen

Realisierbar in den Zonen Z1, Z2, Z4

G3 Zielvorstellung

In der Talebene, an Straßen (Gemeinde- und Landesstraßen) mit übergeordneter Bedeutung, sind besondere Gebäude möglich. An Hauptstraßen ist Wohnen auf Geländeneiveau unattraktiv, darum soll - wie früher üblich - nur im Hochparterre gewohnt werden. In einer minimalen Gebäudetiefe von 4,0m, gemessen parallel zu den angrenzenden öffentlichen Straßen, muss die fertige Fußbodenoberkante über dem Gelände liegen. Die Baubehörde kann ein Gelände verfügen, wenn dies aus topografischer Sicht notwendig ist (z.B. bei geneigtem Straßenverlauf, bei geringfügiger Anhebung

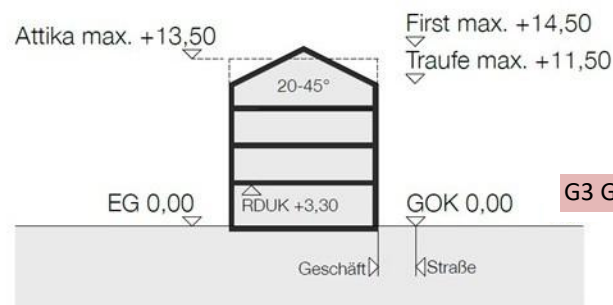
der Gartenfläche etc.) Auf dem Geländeniveau zur Straße kann ein Geschäft/Büro/Gewerbe etc. eingerichtet werden. Damit dies gelingt, sind die Gebäudehöhen entsprechend angepasst. In den unterschiedlichen Zonen sind Höhenbegrenzungen zusätzlich durch die Geschossanzahl geregelt. An der Walgaustraße und Treietstraße sind höhere Gebäude denkbar. Das Hochparterre als halbes Geschoss ist im baulichen Maß berücksichtigt und stellt keine Einschränkung dar.



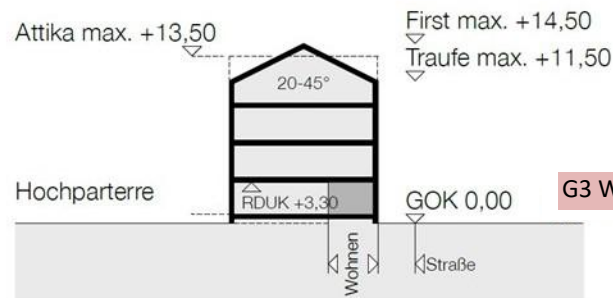
Möglichkeit für Gebäude an öffentlichen Straßen:
20m Bereich parallel zu öffentlichen Straßen.

* 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 Geländeniveau 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.



G3 Geschäftsnutzung im EG



G3 Wohnnutzung im EG

G4 Historische Gebäude und öffentliche Bauten

Realisierbar in den Zonen Z1, Z2, Z3, Z4

G4 Zielvorstellung

Historische Gebäude sollen möglichst erhalten bleiben. Insgesamt sind für Gebäude vor 1945 und für sämtliche öffentliche Gebäude Baugrundlagenbestimmungen erforderlich. Es soll im Einzelfall die bestehende Bausubstanz und Freiraumausstattung sowie die städtebauliche Situation bewertet werden.

Der Freibereich rund um historische Gebäude (ca. Radius 30-50m) ist in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu betrachten und zu beurteilen.

Für diesen Typus wird wenig bestimmt. Hier ist ein intensiver Prozess mit den Bauwerbenden erforderlich.

(2) Gestaltung von Fassaden und Dach

Die Baukörper sind klar und kompakt auszuformen. Einfache, gut ablesbare Formen sollen der Bautradition entsprechen. Die Proportionen der gewählten Baukörper sind aus der ortstypischen Baustruktur zu entwickeln, die Maßstäblichkeit in Bezug auf die umgebenden Gebäude muss gegeben sein. Der gewählte Gebäudetypus muss dem Siedlungscharakter entsprechen. Gegebenenfalls werden in den Baugrundlagenbestimmungen Mindest- bzw. Höchstmaße (Baugrenzen, Baulinien etc.) für Baukörper bestimmt.

Die Fassadengestaltung hat große Wirkung im Siedlungskörper. Durch die Hügellandschaft ist auch die Dachdraufsicht als „5. Fassade“ einsichtig. Es sollen möglichst naturnahe Farben und Materialien gewählt werden. Generell sollen nicht zu viele Materialien zum Einsatz kommen. Das Gebäude soll ruhig wirken und weder reflektierend noch kontrastierend in die Umgebung eingebettet sein.

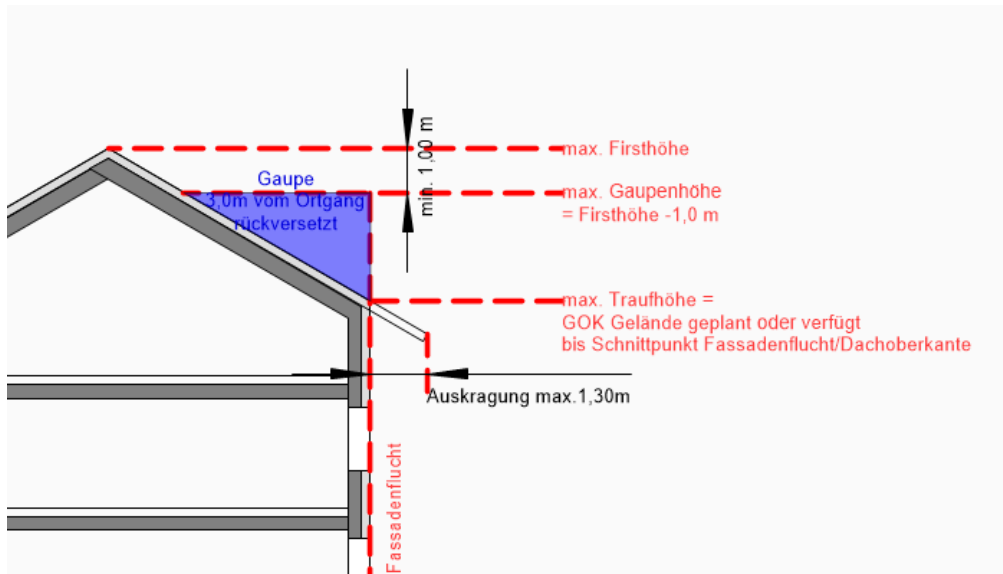
- a) Außenfassaden: generell sind Naturmaterialien wie Holz, Verputz, Beton ortsüblich und wünschenswert. Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende dezente Farbtöne zu verwenden. Abweichungen hinsichtlich Material- und Farbgebung sind von der Behörde im Einzelfall zu beurteilen und 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.

Definition Gaupe

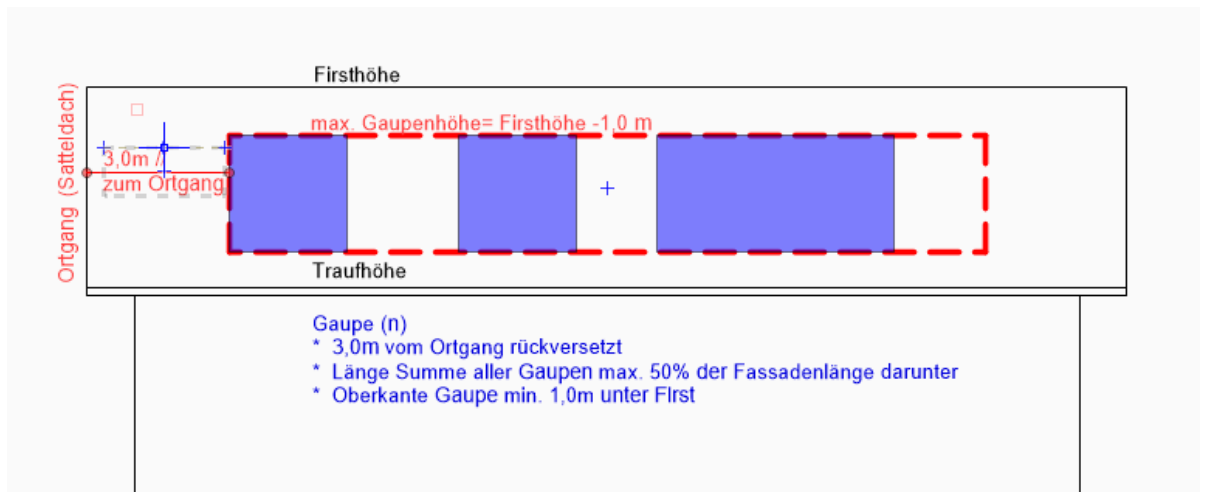
Eine Gaupe ist ein untergeordneter Baukörper im Dachbereich. Walm- und Satteldächer sind in Röthis möglich. Die Gaupen sollen sich architektonisch bestmöglich in die Dachlandschaft integrieren und in Bezug zur darunter liegenden Fassade positioniert werden.

Lage und Größe der Gaupen:

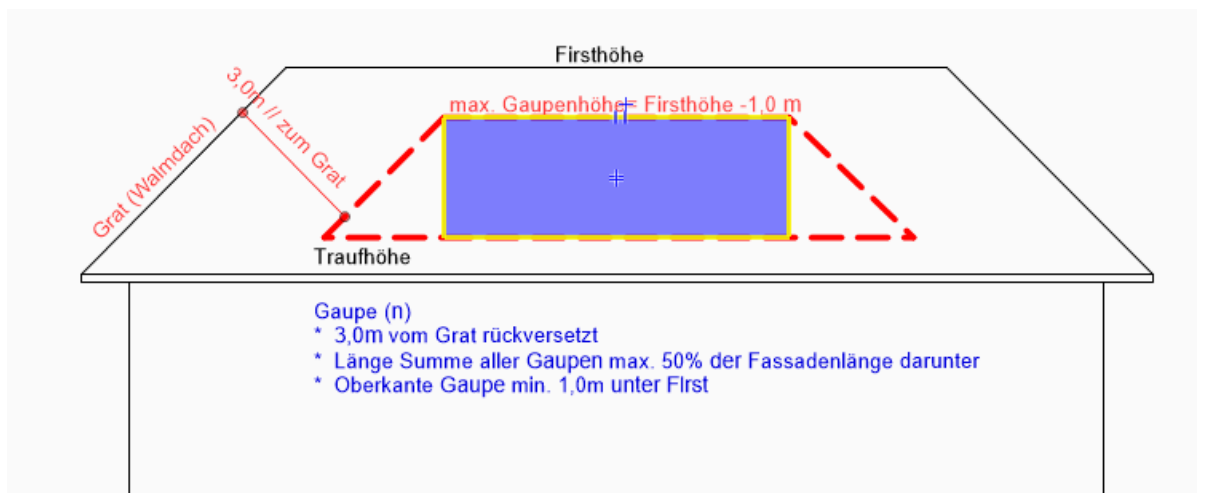
- ✧ mindestens 3,0m parallel vom Ortgang (Satteldach) rückversetzt
- ✧ mindestens 3,0m parallel vom Grat (Walmdach) rückversetzt
- ✧ max. Länge der Gaupen in einer Dachfläche = 50% der darunter liegenden Fassadenlänge
- ✧ Anzahl der Gaupen in einer Dachfläche: ein bis mehrere Gaupen sind möglich, in Summe darf die Länge aller Gaupen das Maximalmaß von 50% der darunter liegenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
- ✧ Höhenlage der Gaupe: Die Gaupe muss mindestens 1,0m unter dem First zum liegen kommen.
- ✧ Die Gaupe darf nicht über die darunter liegende Fassadenflucht ragen. Risalite und andere Fassadenvor- und Rücksprünge sind möglich.



Darstellung Gaupe Schnitt



Darstellung Gaupe Satteldach



Darstellung Gaupe Walmdach

§ 4 Private Freibereiche

Naturnahe Obstwiesen, die Weinberge und Hausgärten sind prägend für Röthis. Das „Haus im Garten“ ist der vorherrschende Siedlungstyp. Die Hanglagen wirken nach wie vor durchgrünt; Gebäude sind rundum in die Landschaft eingebettet. Vor dem Hintergrund zunehmender Verdichtung und den klimatischen Veränderungen ist dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Qualität der nicht bebauten Grundstücksflächen besonderes Augenmerk geschuldet. Bei einem Bauvorhaben ist deshalb die Ausformulierung der Freibereiche genauso wichtig wie das Gebäude selbst. Als Leitfaden für die Bepflanzung dient der Leitfaden der VlbG. Landesregierung „Heimische Bäume und Pflanzen“;

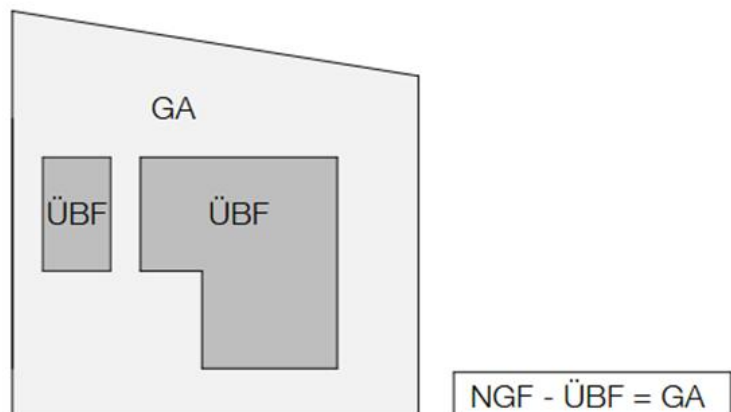
https://vorarlberg.at/documents/302033/0/Heimische_Bäume_und_Sträucher+%285%29.pdf/d9aba601-21fb-c65f-399e-967082cb5e2d?t=1675678172561

Jene Flächen, die der gärtnerischen Ausgestaltung (GA) zufallen, sind in der Baueingabe genauso zu beziffern und darzustellen wie die überbauten Flächen. Um einen guten ökologischen Ausgleich zu schaffen, wird auch die Versickerungsqualität der unterbauten und befestigten Flächen dadurch mitberücksichtigt. Tiefgaragen und Keller mit wenig Überdeckung zählen u.a. zu den so genannten „VF“ Flächen (versiegelte Flächen) und beeinflussen die maximale unterirdische und oberirdische Bebaubarkeit entscheidend. Mittels folgender Festlegungen im Bebauungsplan soll die hochwertige Bepflanzung und ökologische Freiraumgestaltung gefördert werden und das Ortsbild – insbesondere aus dem Blickwinkel der öffentlichen Straßen und Wege – typisch weiterentwickelt werden.

(1) Gärtnerische Ausgestaltung (GA)

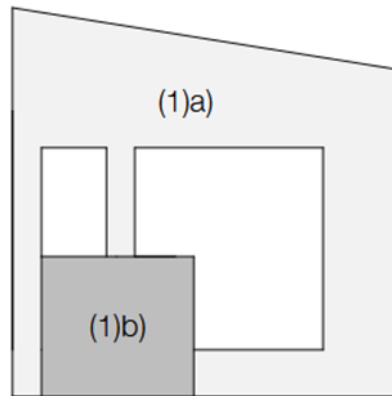
Gärtnerisch ausgestaltete Flächen (GA) sind jene Flächen der Nettogrundfläche (NGF), die nicht zur überbauten Fläche (ÜBF) der Bauflächenzahl gem. Vorarlberger Baubemessungsverordnung i.d.g.F. zählen:

$$GA = NGF - ÜBF$$



- 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.

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



$$\begin{aligned} (1)a + (1)b &= GA \\ (1)a &\geq \frac{2}{3} GA \\ (1)b &\leq \frac{1}{3} GA \end{aligned}$$

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.

$$VF \leq \frac{1}{3} GA$$

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

Vorgärten sind in Bezug auf das Ortsbild besonders prägend und stellen im Kontext mit der Straßenfassade, der Eingangssituation, der Einfriedung und der Zufahrt den repräsentativen Charakter der Anlage dar. Es gilt darauf zu achten, dass dieses Zusammenspiel gut gestaltet ist. Der Vorgarten soll vorwiegend als solcher erkennbar sein. Die Einfriedungen und die Gartengestaltung sollen dem Bild eines zusammenhängenden Vorgartens entsprechend gestaltet werden. Einzelne private Wohnungsgärten eines Mehrfamilienhauses sind keine ortsüblichen Vorgärten. Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist darauf zu achten, dass diese Flächen als Gemeinschaftsgrün erhalten bleiben. Der Vorgarten ist bis auf die Tiefe des verordneten Mindestabstands als Gemeinschaftsgrünfläche zu betrachten und soll nicht einzelnen Wohnungen als privater Garten zugeschlagen werden. Dies gilt es durch den Bauträger beim Wohnungsverkauf privatrechtlich und grundbücherlich den zukünftigen Eigentümer:innen zu überbinden.

Gestalterisch soll die Einfriedung des Vorgartens die freie Sicht nicht verstellen. Eine Gesamteinfriedungshöhe von ca. 100-150cm, bestehend aus einem Staketenzaun auf niedrigem Mauersockel ist ortsüblich. Lediglich zu den privaten Nachbargrenzen sollen höhere Einfriedungen bis 180cm wenn notwendig errichtet werden.

Der Gebäudetypus G3 erfordert möglicherweise einen größeren befestigten Bereich als Vorplatz, wenn eine Geschäft-/Büro-/Gewerbenutzung beabsichtigt ist. Dies ist bei alten Bauernhäusern bereits bestehend.

- 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.

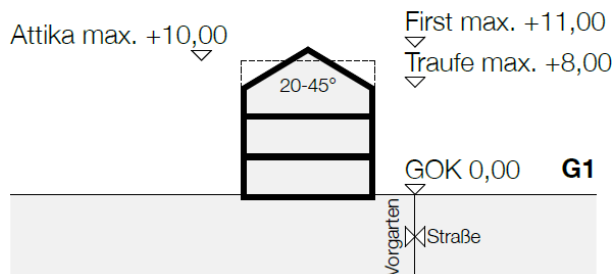
Beispiele für die Berechnung und Darstellung der Flächen und Volumen
 Insbesondere die Gebäudetypen G2 und G3 erfordern eine präzise Planung der Grünflächen, Parkierung, Vorgärten, unterirdischen Gebäudeteile und Hochbauten gleichermaßen.

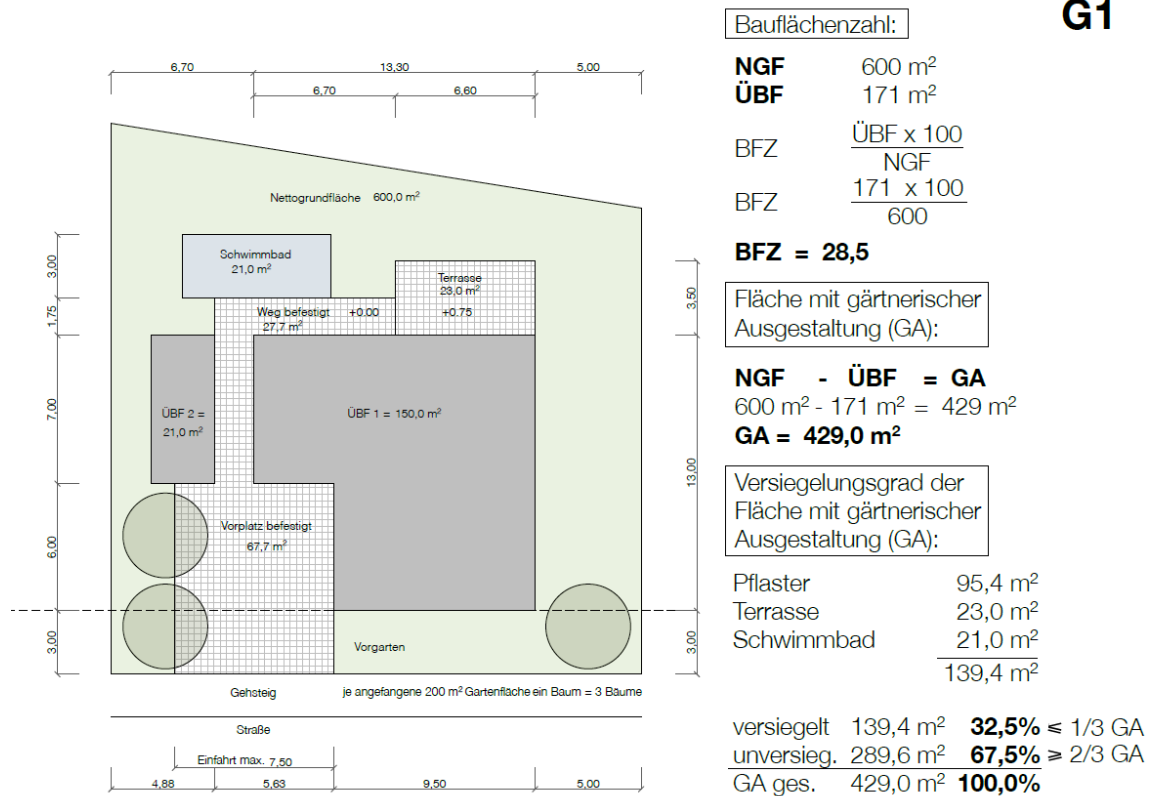
Beispiel 1:

Einfamilienwohnhaus mit Pool und Gartenhaus; Nettogrundfläche NGF 600m²

Vorgaben für Gebäudetyp G1 in der Zone Z2

- G1 max. Firsthöhe 11,00m; Traufe 8,00m, Attika bei Flachdach 10,00m, BFZ max. 35, Gebäudelänge max. 20,0m
- Dachneigung 20-45 Grad, Flach/Sattel/Walmdach möglich
- Z2 Talebene, HGZ 3,5



G1

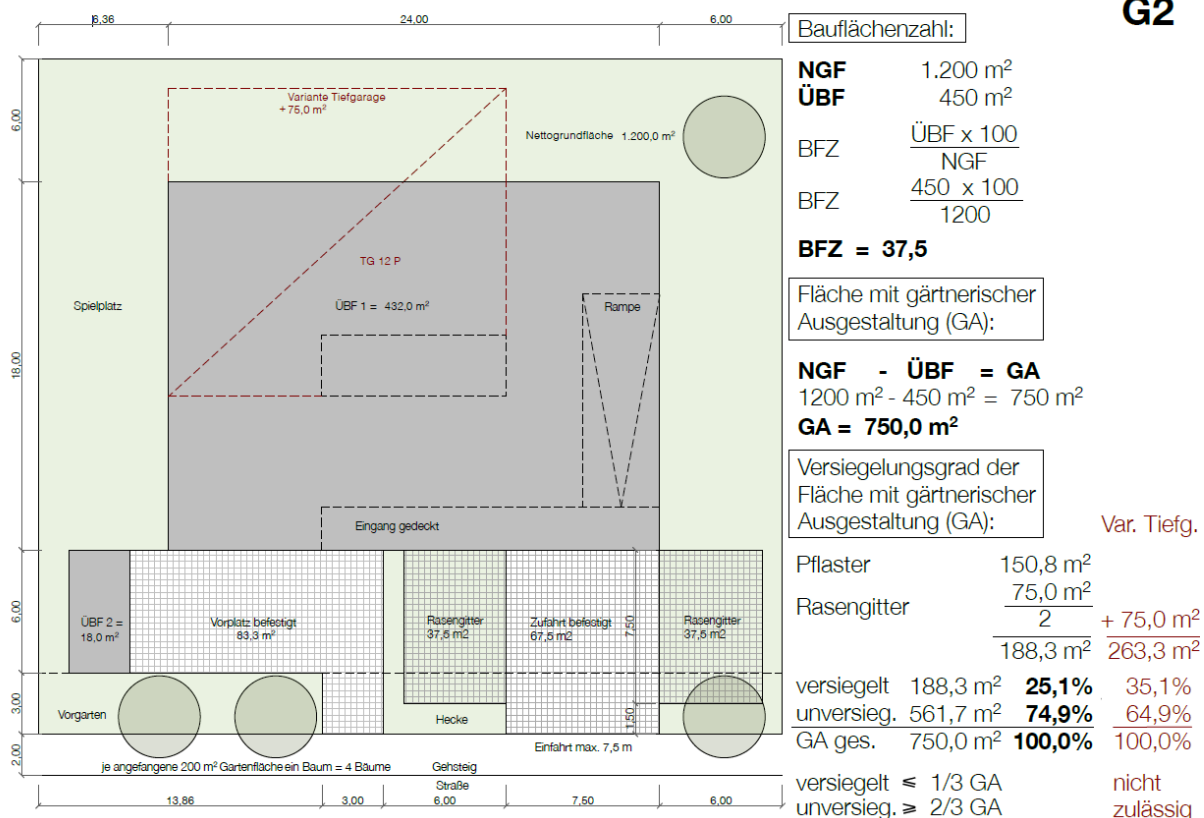
Lt. Berechnung weist das Einfamilienhaus inkl. Gartenhaus eine Bauflächenzahl BFZ von 28,5 auf. Die versiegelten Flächen inkl. Terrasse, Schwimmbad und Vorplatz betragen 32,5% der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche (GA). Das Projekt wäre mit diesem Fußabdruck im Rahmen der möglichen Höhenentwicklung umsetzbar.

Beispiel 2:

Geschosswohnbau mit Variante (rot) Tiefgarage; Nettogrundfläche NGF 1200m²,

Vorgaben für Gebäudetyp G2 in der Zone Z2,

- G2 max. Firsthöhe 11,00m; Traufe 8,00m, Attika bei Flachdach 10,00m, BFZ max. 40, Gebäudelänge max. 25,0m
- Dachneigung 20-45 Grad, Flach/Sattel/Walmdach möglich
- Z2 Talebene, HGZ 3,5



Das Gebäude mit 24*18m und ein überdachter Fahrradstellplatz mit 18m² ergeben eine Bauflächenzahl BFZ von 37,5. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen versehen und zählen deshalb nur zur Hälfte als versiegelt. Der Vorplatz und die Zufahrt sind befestigt. In Summe sind 25,1 % der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche versiegelt. Damit bleiben mehr als 2/3 dieser Fläche (GA = 750m²) unversiegelt. Für je 200m² sind Bäume zu pflanzen. Vier Bäume sind ersichtlich. Die Stellplätze sind von der Straßenkante 1,5m zurückversetzt, sodass ein Grünstreifen bleibt. 40% des Vorgartens sind unversiegelt. Alle geforderten Parameter – sofern die Höhenbestimmungen und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden - sind eingehalten. Käme Variante Rot zur Ausführung, dann müsste die Tiefgarage entweder um einen Stellplatz verkleinert werden oder die Überdeckung der Garage mind. 80cm betragen. Lt. Berechnung ergibt die versiegelte Fläche 35,1% der GA. Die Obergrenze von 33,3% wäre somit überschritten.

§ 5 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen haben große Wirkung im Ortsbild. Oft entstehen aufgrund von gesetzlichen Anforderungen wie Abstandsflächen, Geschossanzahl etc. untypische, der Morphologie nicht entsprechende Absenkungen oder Aufschüttungen des Geländes; teilweise verstärkt durch Stützmauern. Das Gelände soll lediglich minimal verändert werden, damit die originäre Landschaft der Talebene und am Hang lesbar bleiben. Auf der Grundstücksparzelle sollen diese minimalen Veränderungen weiträumig verzogen werden, sodass an der Grundstücksgrenze die bestehende Geländeoberkante ins Nachbargrundstück fließend übergeht und keine unnatürlichen Böschungen bzw. Stützmauern entstehen.

- (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 verfügtes 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.

Definition „Große Flussbausteine“

Flussbauähnliche Natursteinstützmauern wie Steinschüttungen, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind nicht zulässig. Zulässige Natursteinstützmauerwerke sind regelhaftes und lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk sowie regelmäßiges und unregelmäßiges Schichtenmauerwerk. Der Gewichtsbereich der einzelnen Steine darf jedenfalls 200kg nicht überschreiten.

§ 6 Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrt von öffentlichen Straßen zu den einzelnen Grundstücken soll für den motorisierten Individualverkehr minimal gehalten werden. Es gilt zu vermeiden, dass über die verordnete Zufahrtslänge hinaus Senkrecht- und Längsparkierung direkt von öffentlichen Straßen erfolgt. Dadurch bleibt der Charakter „Haus im Garten“ erhalten und die Maßnahme dient der Verkehrssicherheit von Radfahrenden und Fußgänger:innen. Bei Geschäftsnutzungen der Gebäudetypen G3 und G4 kann der Vorplatz, der direkt an die öffentliche Straße grenzt, größer sein. Bei Zu- und Abfahrt an Landesstraßen soll rechtzeitig Kontakt mit der zuständigen Abteilung Straßenbau, Amt der VlbG. Landesregierung aufgenommen werden.

- (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

Durch die im Jahre 2013 in Kraft getretene Stellplatzverordnung des Landes Vorarlberg wurde die Mindestzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit auf 0,8 gesenkt. Gleichzeitig darf seitens der Gemeinde keine höhere Zahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vorgeschrieben werden. Der Antragsteller kann jedoch eine höhere Zahl an Stellplätzen errichten.

Es gilt darauf zu achten, dass die quantitativen Vorgaben in Bezug auf private Freibereiche (s. §4) nicht zugunsten von Parkierungsflächen vermindert werden. Großer Wert wird in diesem Zusammenhang auf die Ausgestaltung der Vorgärten gelegt, da sie im Ortsbild besonders wirksam sind. Die bauliche Ausnutzung ist dadurch insbesondere von der Unterbringung der gewünschten und erforderlichen

Stellplätze abhängig. Diese Herausforderung betrifft vor allem Gebäudetypen der Gebäudeklassen G2 und G3.

Damit der gewünschte Umstieg vom Auto auf das Fahrrad weiter gefördert wird, soll die Radinfrastruktur bei Wohnanlagen verbessert werden. Deshalb wird durch den Bebauungsplan zusätzlich die Darstellung der Stellflächen für Fahrräder und nicht nur die Angabe von erforderlichen Stellflächen in m²/Wohneinheit verlangt.

(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).