

VERORDNUNGSBLATT DER GEMEINDE SCHLINS

Jahrgang 2025

Ausgegeben am 30.09.2025

4. Verordnung: Bebauungsplan

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlins über einen Gesamtbebauungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlins vom 23.09.2024 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

§ 1

Der Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Schlins wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.

§ 2

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Schlins vom 24.01.2022, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

W o l f g a n g L ä s s e r

	Unterzeichner	Gemeinde Schlins
	Datum	2025-09-30T10:34:43+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://schlins.at/amtssignatur

Gesamtbebauungsplan 2024 Gemeinde Schlins (Textteil)

(Beschluss 23.09.2024)

§ 1 Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan 2024 gilt innerhalb des Geltungsbereiches laut Plandarstellung GBPL-2024-03 vom 26.08.2024 (Anlage 2).

§ 2 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen

(1) Bestehende Oberfläche des Geländes

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

(2) Maximale Baunutzungszahl (max. BNZ)

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

- Gebäude mit einem Wohnungsflächenanteil größer 75 % und
- Gebäude mit einem Wohnungsflächenanteil kleiner/gleich 75 %

(der Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil der Gesamtgeschossfläche ist größer/gleich 25 %).

Die max. zulässige Baunutzungszahl für alle Bauflächen ist in der Tabelle 1 GBPL-2024-01 Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen festgelegt.

(3) Höchstgeschosszahl (HGZ)

Die Höchstgeschosszahl wird in den einzelnen Bauflächen festgelegt für:

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 20°,
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 20° (Flachdächer und flach geneigte Dächer) u.
- für Gebäude in den Bauflächen 3 mit einer Erdgeschosshöhe zwischen 3,6 m und 5,4 m (gemäß BBV 1,5 Geschosse).

Für Gebäude in den Bauflächen 3 mit einer Erdgeschosshöhe unter 3,6 m gilt die HGZ gemäß Baufläche 3 mit einem Wohnflächenanteil größer 75 %.

Die zulässige Höchstgeschosszahl in den einzelnen Bauflächen wird begrenzt, siehe Tabelle 1 GBPL-2024-01 Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen.

(4) Mindestgeschosszahl

Für die Bauflächen beträgt die Mindestgeschosszahl für den Hauptbaukörper 2 Geschosse (siehe Tabelle 1 GBPL-2024-01 Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

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

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

Festgelegt wird die mittlere max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach von der bestehenden

Oberfläche des Geländes in Meter in den Bauflächen 2, 4, 5, 6 und 7 gemäß Plan Nr. GBPL-2024-01.

Die zulässige max. mittlere Traufenhöhe und max. mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach wird begrenzt (siehe Tabelle 1 GBPL-2024-01 Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

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

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

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

Für Kamine und untergeordnete Anlagen (Bauteile) über Dach mit einer Grundfläche bis 5,0m² gelten diese max. Bauhöhenbestimmungen nicht.

(6) Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude

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

- offener Bebauung sowie
- halboffener und geschlossener Bebauung.

Die zulässige maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude in den einzelnen Bauflächen wird begrenzt (siehe Tabelle 1 GBPL-2024-01 Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

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

(7) Maximale Gebäudelänge

Wohngebäude dürfen je oberirdischen Baukörper eine maximale Gebäudelänge von 30 m aufweisen.

(8) Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen

Das Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen (§ 33a RPG) wird im Geltungsbereich mit 0 festgelegt.

(9) Höhenlage der Baukörper in den Bauflächen 6

In den von oben erschlossenen Bauflächen 6 dürfen

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

über dem angrenzenden Straßenniveau errichtet werden.

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

(10) Zahl der erforderlichen Stellplätze

Bei Gebäuden und Wohnanlagen mit einer Gesamtgeschossfläche größer 450 m² pro Baugrundstück bzw. Bauprojekt gemäß § 2 Abs. 1 lit. c VlbG. Baugesetz sind alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in unterirdischen, oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zu errichten.

Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 10 Wohnungen ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage oder in das Gebäude integriert verpflichtend, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idgF.

(11) Untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach max. Höhe, Größe und Lage

Technische Gebäudeanlagen, Kleingeräte und Bauteile über dem Dach mit einer Grundfläche bis max. 10 % der Dachfläche sind untergeordnete Anlagen und Bauteile.

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

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

(12) Äußere Gestalt der Bauwerke - Fassadengestaltung

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

(13) Äußere Gestalt der Bauwerke – Dacheindeckung und Dachbegrünung

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

Bei Neubauten sind mindestens 80 % der Dachfläche von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 5°) größer gleich 130 m² Dachfläche dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrünung).

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

Flachdächer größer 25 m² und kleiner 130 m² sind zu bekiesen oder zu begrünen.

(14) Solartechnikanlagen

Die Ausführung von freistehenden Solartechnikanlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen welche einen maximalen Parallelabstand von 4 m zur Gebäudeaußenwand des Erdgeschosses des Hauptgebäudes und dabei seitlich maximal 1 m über die Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes reichen, dabei muss ein Mindestabstand von einer Straße, eines Güterweges oder von Grundstücksgrenzen von 2 m gewahrt bleiben, es ist nur eine einreihige Anlage möglich.

Solartechnikanlagen auf dem projektierten Gelände dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen.

Solartechnikanlagen sind in die Fassade oder Dachfläche zu integrieren bzw. flächenparallel auszuführen, ausgenommen bei Flachdächern. Die Solartechnikanlagen dürfen nur in derselben Neigungsrichtung wie das Dach oder die Fassade selbst ausgeführt werden. Bei Flachdächern sind die Solartechnikanlagen von der Außenwand / Attika innerhalb des 45°-Winkels, gemessen von der Oberkante der Attika, zurückversetzt anzuordnen. Die maximale Höhe der zulässigen Aufständigung samt Solar- oder Photovoltaikpaneele darf hierbei höchstens 0,80 m Parallelabstand zur Dachfläche betragen.

Die Module dürfen nicht als Mosaik angeordnet werden sondern sind sofern möglich bündig an die benachbarten Module anzuschließen und sollen eine zusammenhängende Fläche bilden.

Solartechnikanlagen dürfen den First, die seitlichen Vordächer und die Traufe nicht überragen.

Bei der Anbringung von Solartechnikanlagen an mehreren Gebäuden ist auf eine gestalterische Abstimmung der Anlagen untereinander zu achten.

Für sämtliche Module der Solartechnikanlage sind ausschließlich blendarme Gläser mit einem maximalen Reflexionsgrads von 9 % zu verwenden. Die Einfassung der Kollektoren, sowie die Verkleidung sichtbarer Leitungen sind in matten und dunklen Farbtönen auszuführen oder farblich an die Dacheindeckung oder die Fassade anzupassen.

Die Anbringung von Solartechnikanlagen an Stützmauern hat flächenparallel zu erfolgen und darf nicht über die Oberkante der Stützmauer hinaus reichen, unabhängig davon darf eine Solartechnikanlage ausgehend vom projektierten Gelände eine Höhe von maximal 1,50 m aufweisen.

§ 3 Geländeänderungen, Stützmauern, Bepflanzung im Geltungsbereich

(1) Geländeänderungen

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

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

(2) Stützmauern - Ausführung

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

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

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

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

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

von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet werden, sofern eine solche Einfriedung/Mauer den gesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen und der Verkehrssicherheit (z.B. Schutz des Ortsbildes, Ausfahrts-, Kreuzungsbereich) nicht widerspricht.

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

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

(4) Bepflanzung

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

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

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

Tabelle 1 GBPL-2024-01 Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen

Die Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen gemäß § 2 Abs. (2) bis (7) Gesamtbebauungsplan Schlins 2024

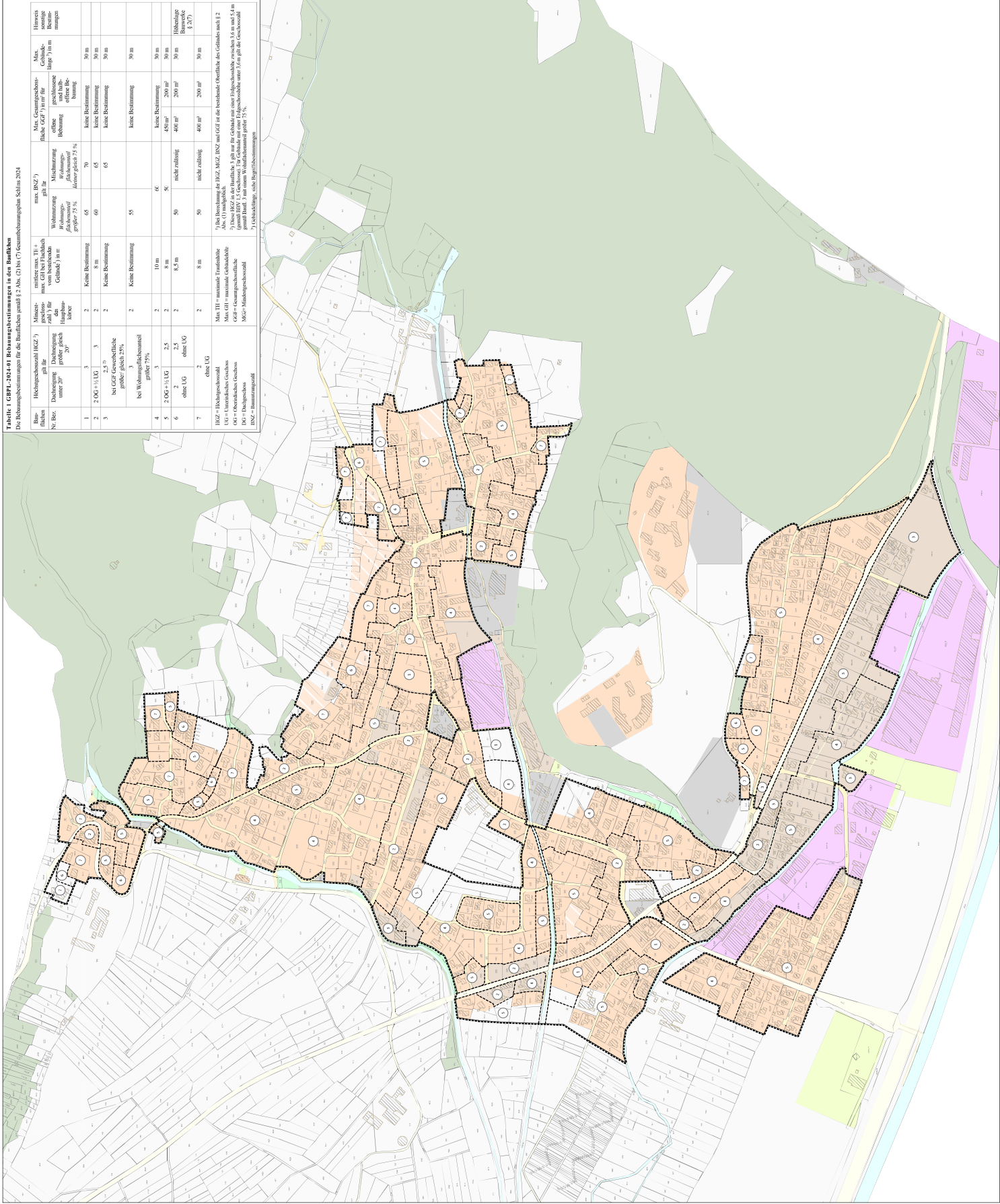
Bau- flächen	Höchstgeschosszahl HGZ ¹⁾ gilt für		Mindest- geschoss- zahl ¹⁾ für den Hauptbau- körper	mittlere max. TH + max. GH bei Flachdach vom bestehenden Gelände ¹⁾ in m	max. BNZ ¹⁾ gilt für		Max. Gesamtgeschoss- fläche GGF ¹⁾ in m² für		Max. Gebäude- länge ³⁾ in m	Hinweis sonstige Bestim- mungen
	Nr. Bez.	Dachneigung unter 20°	Dachneigung größer gleich 20°		Wohnnutzung <i>Wohnungs- flächenanteil größer 75 %</i>	Mischnutzung <i>Wohnungs- flächenanteil kleiner gleich 75 %</i>	offene Bebauung	geschlossene und halb- offene Be- bauung		
1		3		2	Keine Bestimmung	65	70	keine Bestimmung	30 m	
2		2 OG + ½ UG	3	2	8 m	60	65	keine Bestimmung	30 m	
3		2,5 ²⁾ bei GGF Gewerbefläche größer/ gleich 25%		2	Keine Bestimmung		65	keine Bestimmung	30 m	
		3 bei Wohnungsflächenanteil größer 75%		2	Keine Bestimmung	55		keine Bestimmung	30 m	
4		3		2	10 m	60		keine Bestimmung	30 m	
5		2 OG + ½ UG	2,5	2	8 m	50	450 m²	200 m²	30 m	
6		2 ohne UG	2,5 ohne UG	2	8,5 m	50	nicht zulässig	400 m²	200 m²	30 m Höhenlage Bauwerke § 2(7)
7		2 ohne UG		2	8 m	50	nicht zulässig	400 m²	200 m²	30 m
HGZ = Höchstgeschosszahl UG = Unterirdisches Geschoss OG = Oberirdisches Geschoss DG = Dachgeschoss BNZ = Baunutzungszahl				Max. TH = maximale Traufenhöhe Max. GH = maximale Gebäudehöhe GGF = Gesamtgeschossfläche MGZ= Mindestgeschosszahl		¹⁾ Bei Berechnung der HGZ, MGZ, BNZ und GGF ist die bestehende Oberfläche des Geländes nach § 2 Abs. (1) maßgeblich. ²⁾ Diese HGZ in der Baufläche 3 gilt nur für Gebäude mit einer Erdgeschosshöhe zwischen 3,6 m und 5,4 m (gemäß BBV 1,5 Geschosse). Für Gebäude mit einer Erdgeschosshöhe unter 3,6 m gilt die Geschosszahl gemäß Baufl. 3 mit einem Wohnflächenanteil größer 75 %. ³⁾ Gebäudelänge, siehe Begriffsbestimmungen				

	Unterzeichner	Gemeinde Schlins
	Datum	2025-04-02T09:46:32+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://schlins.at/amtssignatur

	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.
	Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar. Ausdrücke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.
[Aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Landesregierung GZ: VIIa-50.030.73-6// -29 vom 25.09.2025]	

Bau- form	Höchstgeschwindigkeit (HzG) ¹⁾ gültig ab 2024	Mindest- geschwindigkeit (HzG) ²⁾ für Haupt- verkehrs- knoten	Mindest- maß (m) ³⁾ für Haupt- verkehrs- knoten	mindest max. Thl. von best. oder Gelände ⁴⁾ in m	max. (BZG) ⁵⁾ gültig ab 2024	Wohnungs- flächen- anteil ⁶⁾ in %	Wohnungs- flächen- anteil ⁷⁾ in %	Max. Gesamtfläche Baufläche ⁸⁾ in m ²	Max. Gesamtfläche Baufläche ⁹⁾ in m ²	Max. Gesamt- fläche ¹⁰⁾ in m ²	Hinweis zu Bestimmungen
Nr./Bz.	Deckungs- grad unter 20°	Deckungs- grad größer gleich 20°	Deckungs- grad größer gleich 20°								
1	1	3	3	Keine Bestimmung	60	65	65	keine Bestimmung	keine Bestimmung	30 m	
2	2	2 OG + 1/2 UG	3	8 m	60	65	65	keine Bestimmung	keine Bestimmung	30 m	
3	3	bei GfG Gesamthöhe größer gleich 25%		Keine Bestimmung	55			keine Bestimmung	keine Bestimmung	30 m	
4	4	bei WfG Bauabschnitt größer 75%		Keine Bestimmung				keine Bestimmung	keine Bestimmung	30 m	
5	5	2 OG + 1/2 UG	3	10 m	60			keine Bestimmung	keine Bestimmung	30 m	
6	6	2 OG + 1/2 UG	2,5	8 m	50			450 m ²	200 m ²	30 m	
7	7	2 OG + 1/2 UG	2,5	8,5 m	50	nicht zulässig		400 m ²	200 m ²	30 m	Höchstlänge des Gebäudes § 27)
8	8	2 OG + 1/2 UG	2,5	8 m	50	nicht zulässig		400 m ²	200 m ²	30 m	
9	9	2 OG + 1/2 UG	2,5	8 m	50	nicht zulässig		400 m ²	200 m ²	30 m	
10	10	2 OG + 1/2 UG	2,5	8 m	50	nicht zulässig		400 m ²	200 m ²	30 m	

¹⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
²⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
³⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
⁴⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
⁵⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
⁶⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
⁷⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
⁸⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
⁹⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit
¹⁰⁾ HzG = Höchstgeschwindigkeit



Schlins | 02 Gesamtbebauungsplan

Der Verordnungstext zum Gesamtbebauungsplan Schöns ist integrierter Bestandteil der Verordnung.

Ausnahmen nach §35 ROG sind zulässig.

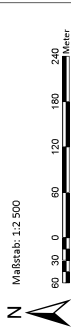
Diese planliche Darstellung ist Bestandteil der Verordnung der Gemeinde Schöns über den Gesamtbebauungsplan.

Über den gesamten Geltungsbereich sind im Text dieser Verordnung Bestimmungen enthalten, die in dieser planlichen Darstellung nicht dargestellt sind.

Bearbeitung: heimatens*
 Datengrundlage: © Land Vorarlberg, © Vorarlberg Netz, © BEV

Plandatum: 26.08.2024
Planzahl: GBPL-2024-03
Datum Gemeindevertretungsbeschluss: 23.09.2024

DKM-Stand: 03.04.2023



	Logo des HAW Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg	Logo des HAW Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg
	Logo des HAW Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg	Logo des HAW Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg