

**Entwurf einer Verordnung
der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hörbranz
über den Teilbebauungsplan 1 „Am Halbenstein“**

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den markierten Bereich laut Plan „Teilbebauungsplan 1 „Am Halbenstein“, Plandatum 02.09.2024, Planzahl TBPL-2024-01 (Anlage 2).

2 Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

§ 1 Bebauungsstruktur und Gebäudekennzahlen

- (1) Es ist nur eine offene oder halboffene Bebauung zulässig.
- (2) Die Gebäude sind in ihrer Hauptorientierung möglichst parallel oder im rechten Winkel zum Hang anzuordnen.
- (3) Die überbaute Fläche freistehender Wohngebäude beträgt mindestens 50,00 m².
- (4) Im Bereich 2 darf die überbaute Fläche je Gebäude maximal 150 m² und die Gebäudelänge maximal 20 m aufweisen
- (5) Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden, bei denen eines eine überbaute Fläche von über 200,00 m² oder eine Gebäudelänge von über 15,00 m aufweist, beträgt mindestens 6,00 m.
- (6) Die Höchstabstände des Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen sind mit den Mindestabständen des Gebäudes nach § 6 Vorarlberger Baugesetz zuzüglich 3,00 m festgelegt, ausgehend von der Haupteinfahrtsstraße in zwei angrenzenden Himmelsrichtungen.
- (7) Die Höchstgeschosshöhe (HGZ) beträgt 3. Die Mindestgeschosshöhe (MGZ) beträgt 2.
- (8) Die maximale Gebäudehöhe bezogen auf das Urgelände beträgt bei Gebäuden mit Flachdach 10,00 m, bei Gebäuden mit schrägen Dächern beträgt die Traufhöhe maximal 9,00 m.
- (9) Es werden Sichtfenster von mindestens 3,00 m Breite festgelegt, innerhalb dieser dürfen keine Bauteile höher als 1,00 m über dem Urgelände errichtet werden.
- (10) Das Höchstmaß der Geschossflächen für Ferienwohnungen wird mit 0,00 m² festgelegt.

§ 2 Dachgestaltung

- (1) Die Dächer haben hinsichtlich ihrer Materialisierung und Farbe eine durchgängige Dachgestaltung aufzuweisen. Bei allen Dachformen ist nur eine blendarme Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz zulässig. Bei Dächern mit Holzschindeln oder Dachbegrünung ist eine naturbelassene Oberfläche zulässig.
- (2) Die Flachdächer mit einer Größe von über 15 m² sind ganzflächig zu begrünen.
- (3) Die erlaubte Dachneigung für Dächer, welche keine Flachdächer sind, hat zwischen 18° - 30° zu betragen. Die optisch wahrnehmbare Dachneigung von Flachdächern beträgt maximal 5°.
- (4) Die Hauptfirstrichtung eines Satteldachs ist nur über die Gebäudelängsseite möglich.

§ 3 Gestaltung der Fassade

- (1) Die Fassaden sind so zu gestalten, dass eine Offenheit zum öffentlichen Raum entsteht. Zumindest eine Fassade des Hauptgebäudes, welcher der Haupteinfahrstraße des Gebäudes zugewendet ist, hat einen Fensterflächenanteil von mindestens 15 % aufzuweisen.
- (2) Nebengebäude haben in ihrer Gestaltung als deutlich abgesetzte Bauten zu den Hauptgebäuden zu erscheinen.
- (3) Die Farbgestaltung der Fassade ist zurückhaltend, mit geringer Farbintensität zu gestalten. Ein Farb- und Materialisierungskonzept ist von den Bauherren:innen der Baubehörde vorzulegen. Vor Ausführung sind Originalmuster der Baubehörde vorzulegen.
- (4) Die Gebäude sind in der Gestaltung und im Volumen einfach und schlicht zu halten. Balkone und Laubengänge sind gestalterisch in den Gebäudekörper zu integrieren. Gegebenenfalls erfolgt die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat.
- (5) Die Fassade des Keller- oder Erdgeschosses bedarf einer geschlossenen Fassade bis zum Gelände, ausgenommen sind untergeordnete Fenster und Türen, an mindestens drei Seiten, das heißt eine mehrseitige offene Aufständigung des Gebäudes ist zu vermeiden.
- (6) Stiegen zur Erschließung von Wohnräumen bedürfen der Integration in die geschlossene Gebäudehülle, ausgenommen davon sind Nottreppen für Beherbergungsbetriebe, Veranstaltungsräumlichkeiten oder öffentliche Gebäude sowie Stufen, die auf dem Erdreich aufliegen.
- (7) Die Fensterfluchten sind überwiegend einheitlich zu gestalten.
- (8) Bei größeren Wohnprojekten, jedenfalls ab Änderung von 100 m² Bruttogeschossfläche, ist ein einfaches Baumassenmodell im Maßstab 1:200 oder ein adäquates 3D-Modell inklusive der Darstellung des Geländes sowie der Gebäude im Umkreis von 50,00 m um das zu bebauende Grundstück vom Bauherren vorzulegen.

§ 4 Technische Einbauten und Zubehöre

- (1) Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen, in die Fassade zu integrieren oder direkt an der Gebäudefassade zu positionieren. Die Anlagen sind möglichst unauffällig zu positionieren und farblich dem Gebäude anzupassen. Solche Geräte dürfen, sofern es der Nachbarinnenschutz, die technischen Möglichkeiten sowie die wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit zulassen, nicht an der Fassade des Hauptgebäudes, welche der Haupteinfahrstraße des Gebäudes zugewendet ist, angeordnet werden.

§ 5 Gartenfreizeitanlagen

- (1) Gartenfreizeitanlagen in Privatgärten müssen sich in die bestehende Bebauung einfügen und als untergeordnetes, in sich kompaktes Bauwerk erscheinen und dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m, gemessen vom Urgelände, erreichen.

§ 6 Außenbeleuchtung

- (1) Die Außenbeleuchtung von Gebäuden ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 7 Stützmauern

- (1) Auf einem Grundstück dürfen, angepasst an das Urgelände, versetzt maximal drei nahezu parallel verlaufende Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und einem horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m errichtet werden. Ebenso sind maximal zwei Geländestufen mit bewehrter Erde mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einem horizontalen Versatz von mindestens 1,50 m möglich. Eine abweichende Ausführung ist jedoch möglich, wenn Stützmauern aus dem Gebäudeentwurf abgeleitet sind und damit die Einfügung in das Gelände auf eine überzeugende Art und Weise gelöst wird.
- (2) Der Abstand von Stützmauern zu Verkehrsflächen muss mindestens 0,30 m aufweisen.
- (3) Stützmauern mit Steinen mit einer Ansichtsfläche größer als 0,15 m² sind nicht zulässig. Optisch sichtbare Betonstützmauern sind dauerhaft zu begrünen – die Begrünung ist laufend instand zu halten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- (4) Stützmauern entlang von Verkehrsflächen dürfen, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau, maximal 1,00 m hoch sein.

§ 8 Geländeänderungen

- (1) Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind auf ein Minimum zu reduzieren, Anschüttungen oder Abgrabungen von maximal 0,75 m gegenüber dem Urgelände sind möglich.
- (2) Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände an der Grundstücksgrenze oder überwiegend umfassend um das Gebäude sind nicht erlaubt. Im Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze sind Geländeänderungen von maximal 0,30 m gegenüber dem Urgelände möglich.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind bis maximal 1,00 m Höhe gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlich genutzten Grundstücken erlaubt. Einfriedungen zu Straßen müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze aufweisen. Zäune sind kumulativ mit der Höhe der Stützmauer zu betrachten.
- (2) Einfriedungen sind nur mit Holz- und Metallzäunen oder als Mauern zulässig. Einfriedungen als Steinmauern sind mit Steinen mit einer Ansichtsfläche größer als 0,15 m² nicht zulässig. Einfriedungen als Betonmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Stacheldrahtzäune als Einfriedungen sind nicht zulässig.
- (3) Generell ausgeschlossen werden die Positionierung von einzelnen Objekten und Flussbausteinen, Steinblöcken, Gabionen (Steinkörbe) sowie die lose Anhäufung von Steinen bis 1,00 m von der Grundstücksgrenze.

§ 10 Biodiversität und Bepflanzung

- (1) Die Ausbringung von invasiven gebietsfremden Pflanzenarten ist nicht erlaubt.
- (2) Die Stöcke von Sträuchern sind mindestens 0,50 m und von Bäumen 2,00 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen zu pflanzen.
- (3) Die Gartenflächen sind zu erhalten. Es dürfen keine Steinbeete, ausgenommen Spritzschutz, entlang von Fassaden, errichtet werden.

3 Ausnahmen

Ausnahmen vom gegenständlichen Bebauungsplan sind im Sinne § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz möglich.

Der Bürgermeister:
A n d r e a s K r e s s e r