

Teilbebauungsplan 1 „Am Halbenstein“

Entwurf Erläuterungsbericht

(Stand 02.09.2024)

1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hörbranz erlässt den Teilbebauungsplan „Am Halbenstein“. Der Teilbebauungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil Anlage 1) und dem Plan „Teilbebauungsplan 1 ,Am Halbenstein“, Plandatum 02.09.2024, Planzahl TBPL-2024-01 (Anlage 2).

2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes stellen das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 19/2020, das Vorarlberger Baugesetz (BauG) LGBl. Nr. 52/2001 idF LGBl. Nr. 19/2020, die Vorarlberger Baueingabeverordnung LGBl. Nr. 62/2001 idF LGBl. Nr. 92/2016, die Vorarlberger Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 24/2013 sowie die Vorarlberger Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl. Nr. 29/2010 idF LGBl. Nr. 51/2016 dar.

Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeindevertretung unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- a) ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll,
- b) es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes oder des Schutzes vor Naturgefahren notwendig ist,
- c) es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren (§ 41 RPG) zweckmäßig ist.

3 Geltungsbereich

Betroffen sind die im Plan „Teilbebauungsplan 1 ,Am Halbenstein“, Plandatum 02.09.2024, Planzahl TBPL-2024-01 (Anlage 2) erfassten Grundstücke im Geltungsbereich. Das sind im Wesentlichen die Grundstücke, welche über die Erschließungsstraße Am Halbenstein erschlossen sind.

4 Begriffsbestimmungen

Die Begriffe orientieren sich am Baugesetz sowie an der Baubemessungsverordnung jeweils in den derzeit gültigen Fassungen und umfassen:

- a. Baugrundstück: die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück.
- b. Bauwerk: eine Anlage, zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind und die mit dem Boden in Verbindung stehen.
- c. Fensterflächenanteil: Verhältnis der Flächen für nicht abgedeckte Fenster, Haustüren samt Rahmen und zurückspringende Fassadenteile zur Fläche der Hauptfassade des Hauptgebäudes in ihrer Gesamterscheinung. Garagentore wirken in der Regel abschottend und werden daher generell nicht in die

Betrachtung der Fensterflächen miteinbezogen. Zurückspringende Fassadenteile, die mehr als 2,00m von der Hauptfassade zurückversetzt und damit optisch kaum präsent sind, werden weder in die Betrachtung der Fläche der Hauptfassade noch in die Betrachtung des Fensterflächenanteils miteinbezogen.

- d. Ferienwohnung: als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. In weiterer Folge gilt die jeweils gültige Definition nach § 16 RPG.
- e. Gartenfreizeitanlagen: Bauwerke im Garten, welche der Gestaltung der Freizeit dienen, wie insbesondere Trampoline, Schwimmbecken, Curling-Bahnen, Ballspielkäfige, Skateranlagen, Minigolfplätze, Schaukeln, Rutschen, Spielhäuschen, Bauhäuschen.
- f. Gebäude: ein überdachtes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und mindestens einen Raum allseits oder überwiegend umschließt.
- g. Gebäudefläche: Die Senkrechtprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen, jedoch sind Zubauten der Gebäudefläche zuzurechnen.
- h. Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (Urgelände, Verkehrsfläche) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.
- i. Gebäudelänge: wird definiert als die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst.
- j. Gelände: die Erdoberfläche an der Außenwand; maßgebend ist das projektierte Gelände oder jenes Gelände, das aufgrund eines Bescheides nach §§ 3 Abs. 5 und 29 Abs. 2 des Vorarlberger Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Vertiefungen vor Kellerfenstern, etc.) sind nicht zu berücksichtigen.
- k. Hauptgebäude: besonders wichtiges, bedeutsames und großes Gebäude in einer Ansammlung von zusammengehörigen Gebäuden auf demselben Baugrundstück. Ein Nebengebäude kann kein Hauptgebäude sein.
- l. Nebenbaukörper: sind in ihrer Gestaltung deutlich abgesetzte Anbauten an die Hauptbaukörper.
- m. Nebengebäude: ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe sowie seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie insbesondere Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen udgl.
- n. Solartechnikanlagen: umfassen Solaranlagen für die Erzeugung von Warmwasser oder PV-Anlagen zur Erzeugung von Strom mit den jeweilig dazugehörenden Einzelementen wie Gläser, Rahmen oder Befestigungs konstruktion.
- o. Straßenniveau: jene Höhenlage des Geländes, welches als Beurteilungsgrundlage (bspw. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird. Als Bezugsniveau gilt die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung der Gemeinde festgelegt ist.
- p. Überbaute Fläche: 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.
- q. Umbau: die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benutzbaren Gebäudeteils und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle.
- r. Urgelände: die natürliche Geländehöhe oder „gewachsener Boden“, welcher nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert wurde.
- s. Wesentliche Änderung eines Bauwerks oder einer sonstigen Anlage: ein Zu- oder ein Umbau; eine Änderung durch die die äußere Erscheinung des Bauwerks oder der sonstigen Anlage erheblich geändert wird; eine Änderung, durch die die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen oder die

Verkehrssicherheit gefährdet, die Nachbar:innen belästigt oder die Einhaltung der Abstandsflächen oder Mindestabstände beeinflusst werden können.

- t. Wiederaufbau: Abriss und Neubau eines Gebäudes an gleicher Stelle.
- u. Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrecht oder lotrecht Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume.

5 Ziele

Basierend auf fachlichen Erhebungen sowie den politischen Zielsetzungen sind die Ziele für die Entwicklung des Planungsgebietes:

- Die Erreichung optisch ansprechender Bebauung und Verkehrsräume.
- Die Schaffung erlebbarer attraktiver Begegnungs- und Naherholungsräume sowie Aussichtspunkte.
- Unterstützung nachhaltiger Mobilitätsformen,
- Der Erhalt des schönen Orts- und Landschaftsbildes, welches die Aspekte der Komplexität mit Einheitlichkeit verbindet, d.h. die gebaute Umwelt von Am Halbenstein soll als etwas Zusammenhängendes und Besonderes erkennbar und wahrgenommen werden.
- Der Erhalt, die Nutzung und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz und die Einflechtung neuer Objekte in die bestehenden Strukturen.
- Die Stärkung der nachhaltigen Entwicklung der Bebauung und Anpassung der Siedlungs- und Bauungsstruktur an den Klimawandel mit Hitzetagen und Starkregenereignissen.
- Minimierung der Geländeänderungen, der technischen Überformung des natürlichen Geländes und der Bodenversiegelung.
- Die Vermeidung einer „Verhüttelung“ der Siedlungsstruktur durch eine Vielzahl an untergeordneten Bauwerken.
- Vermeidung von Unstimmigkeiten zwischen Nachbarn und Sicherung des „nachbarschaftlichen Friedens“.

Die bauliche Entwicklung soll bei allen Neu- und Umbauten nachfolgenden Qualitätskriterien erfolgen:

- Der natürliche Geländeverlauf soll gewahrt bleiben.
- Die Gebäude sollen eine optische Stabilität, zurückhaltende Gestaltung, Klarheit und Schlichtheit aufweisen.
- Die Bebauung soll sich zum öffentlichen Straßenraum hin nicht verschließen.
- Möglichkeiten zur späteren Erweiterung oder Nachverdichtung sollen mitberücksichtigt werden.
- Die Bebauung soll den Klimawandel berücksichtigen, die Ressourcen effizient einsetzen, wenig Energie verbrauchen sowie die Retention von Oberflächenwasser ermöglichen und auf die Biodiversitätsbildung bedacht nehmen.
- Technische Anlagen sollen in das Gebäude integriert werden und das Erscheinungsbild des Baukörpers möglichst wenig stören.
- Einfriedungen und Stützmauern sollen möglichst klein gehalten werden und lediglich untergeordnete Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugen.

6 Beschreibung des Planungsgebietes

Zwischen der Bregenzer Klause und der nordöstlichen Landesgrenze zu Deutschland liegt das Leiblachtal, dort befindet sich zentral die Marktgemeinde Hörbranz. Aufgrund des guten Bodens und der industriellen Betätigung ist Hörbranz mit mehr als 6.650 Einwohner:innen die dichtest bevölkerte Gemeinde des Leiblachtales. Über 100 kleine

und mittlere Gewerbebetriebe und einige Industriebetriebe haben in der Gemeinde ihren Standort und bieten rund 1.100 Arbeitsplätze.

Im Süden grenzt Hörbranz an den Bodensee, im Osten erheben sich die bewaldeten Ausläufer des Pfänders Richtung Möggers hin, während sich im Norden die Hügellandschaft nach Hohenweiler öffnet. Die Grenze im Westen bildet der Grenzfluss Leiblach. Die Gemeinde hat eine Fläche von 8,74 km².

Vor 1918 errichtete Gebäude bildeten die grundlegende Siedlungsstruktur von Hörbranz. Außerhalb der Parzellen entstanden nur Gehöfte, Betriebe, einige einzelnstehende Wohnhäuser und die Sannwald-Werkssiedlung.

In Hörbranz verteilen sich die Häuser auf zahlreiche Weiler. In der Zwischenkriegszeit und während des 2. Weltkrieges wurde kaum gebaut. In der zweiten Hälfte der 50er Jahre setzte der Bauboom ein, vorwiegend Einfamilienhausneubauten wurden entlang erschlossener Verkehrswege in das landwirtschaftliche Freiland errichtet und lösten die Kernstruktur der Parzellen auf. In den 25 Jahren von 1954 bis 1979 vergrößerte sich der Gebäudebestand von Hörbranz fast um das 2,5-fache. Durch das Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 1979 und die Verteuerung der Bodenpreise sank die Bautätigkeit in den 80er Jahren wieder ab.

Mehrfamilienhausanlagen wurden nun häufiger gebaut. Die Neubauten füllten Lücken in gewidmetem Bauland auf.

Ein großer Teil der Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in Ein- und Mehrfamilienhäusern untergebracht in denen kleine Büros freiberuflicher Unternehmer (Handelsagentur, Consulting, Software, und ähnliches.) eingerichtet wurden. Diese Gebäude haben daher auch kein durch gewerbliche Nutzung geprägtes Aussehen. Die landwirtschaftlichen Betriebe und große Unternehmen befinden sich größtenteils in Randlage zum Siedlungsgebiet (Aussiedlerhöfe).

Der Siedlungsweiler am Halbenstein liegt im Süden des Gemeindegebietes am Osthang des Pfänderstockes südlich des Ruggbaches. Das Planungsgebiet umfasst die Bauflächen, welche von der Gemeindestraße Am Halbenstein aus erschlossen werden sowie Straßen und umliegende Freiräume, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die bestehenden Bauflächen sind als Bauflächen-Wohngebiet (BW) gewidmet. Das Gebiet ist mit Gefahrenzonen belegt, diese umfassen überwiegend braune Hinweisbereiche Rutschung.

Im Planungsgebiet bestehen derzeit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reste der Mauern des Schlosses am Halbenstein sind vorhanden.

Der Gebäudebestand wurde durch die Sichtung der bestehenden Bauakten, Angaben aus dem Vorarlberg Atlas sowie Berechnungen des Büro heimat@ und einer Begehung vor Ort gemeinsam mit Vertretern der Marktgemeinde Hörbranz am 20.01.2023 wie folgt festgestellt:

Zugeordnete Gebäude	Zugeordnete Grundstücke	Grundstücksfläche in m ²	Gebäudehöhe (Firsthöhe abzüglich Höhe Gebäudefuß) in m	Gebäudefuß Meereshöhe mittel in m	First Meereshöhe mittel in m (Dachoberkante)	Dachneigung in °	Gebäudebreite in m	Gebäuelänge in m	Überbaute Fläche in m ²
Am Halbenstein 3	1378	1492	6,0/8,0	472,4	473,9	25	9,14	13,06	119,37
Am Halbenstein 5	1386/2	770	6,0/9,0	470,2	477,7	30	13,75	20,04	275,55
Am Halbenstein 7	1386/3	725	6,0/9,0	476,3	477,4	30	13,86	14,06	194,87
Am Halbenstein 9	1389/3	1128	5,0	476,40	478,31	20	9,16	13,36	122,38
Am Halbenstein 11	1389/5	1100	6,0	482,4	483,9	20	8,30	25,51	211,73
Am Halbenstein 13	1389/2	881	7,0	485	486,8	20	14,04	13,19	185,19
Am Halbenstein 19	1389/7	871	6,0/9,0	490,9	492,3	25	13,35	13,37	178,49
Am Halbenstein 21	1389/8	881	6,0/9,0	493,7	496,1	20	10,85	13,45	145,93
Am Halbenstein 23	1389/15	1349	6,0/9,0	490,1	494,4	25	13,08	26,43	345,70
Am Halbenstein 25	1392/2	801	9,98	499,17	500,06	8	19,09	13,37	255,23
Am Halbenstein 27	1392/3	800	11,67	500,30	503,07	20	15,27	17,97	274,40
Am Halbenstein 29	1392/4	803	9,25		501,25		10,29	15,75	162,07
Am Halbenstein 31	1382/2	600	9,1		513,27				
Am Halbenstein 20	1379/2	1100	6,2		499,60				
Am Halbenstein 16	1391/3	801	8,67	496,39	496,72	2	19,25	9,04	174,02
Am Halbenstein 14	1391/2	800	9,5		494,12		9,78	14,73	144,06

Der Siedlungsweiler ist vom Siedlungsgebiet Hörbranz aufgrund seiner exponierten Lage am Hang sehr gut einsehbar. Zudem dient der Siedlungsweiler als Naherholungsgebiet bzw. als Durchzugsgebiet in den angrenzenden Pfänderhang mit Blick zum Bodensee und das Leiblachtal.

7 Erläuterung der Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

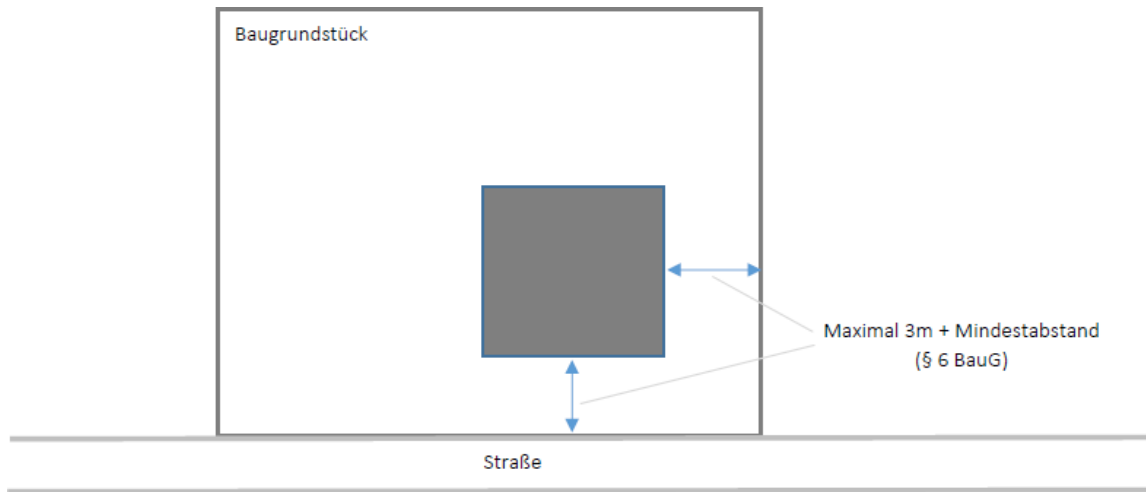
Ad § 1 Bebauungsstruktur und Gebäudekennzahlen

Ausgehend vom Bestand ist nur eine offene oder halboffene Bebauung zulässig. Für eine kleinstrukturierte und behutsame Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sollen Wohngebäude einen Mindestabstand aufweisen, wenn eines der betroffenen Wohngebäude eine überbaute Fläche von über 200,00 m² oder eine Gebäuelänge von über 15,00 m aufweist. Zur Verhinderung einer Verhüttelung mit kleinen Baukörpern beträgt die überbaute Fläche freistehender Wohngebäude mindestens 50,00 m².

Im Bereich 2 soll eine lockere, kleinstrukturierte Hangbebauung in geringer Dichte, als Anlage in zweiter Bautiefe, sichergestellt werden, daher werden die Baukörper in ihrer Größe beschränkt. Zudem wird dadurch die Einfügung in das teils steile, teils sensible Gelände unterstützt.

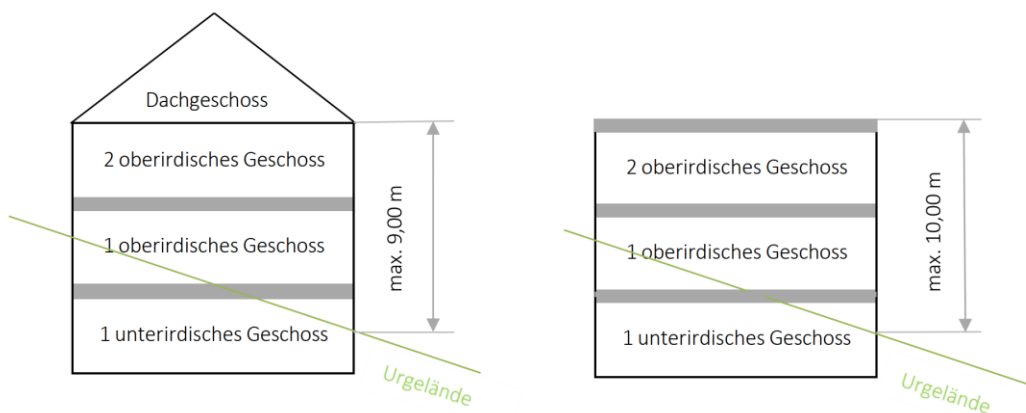
Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden, bei denen eines eine überbaute Fläche von über 200,00 m² oder eine Gebäuelänge von über 15,00 m aufweist, beträgt der Mindestabstand von Gebäudekante zu Gebäudekante mindestens 6,00 m, dies dient der Sicherstellung einer Durchsicht zwischen den Gebäuden und dem Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur.

Um eine effiziente Bebauung von Baugrundstücken und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erzielen, sind die Höchstabstände des Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen mit den Mindestabständen des Gebäudes nach § 6 Vorarlberger Baugesetz zuzüglich 3,00 m festgelegt, ausgehend von der Haupteinfahrtsstraße in zwei angrenzenden Himmelsrichtungen.



Für eine kleinstrukturierte und behutsame Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höchstgeschosshöhe (HGZ) mit 3 festgelegt. Zur Wahrung einer Mindestbaudichte und effizienten Nutzung von Grund und Boden beträgt die Mindestgeschosshöhe (MGZ) 2.

Bei Gebäuden mit schrägen Dächern beträgt die Traufhöhe maximal 9,00 m, bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00 m. Die Bemessung der Gebäudehöhe erfolgt vom Urgelände.



Für die Sicherung der Aussicht auf das Gemeindegebiet von Hörbranz, die Talebene oder den Bodensee werden Sichtfenster, die in einer Breite von mindestens 3 m von der Bebauung von Bauteilen, höher als 1,00 m freizuhalten sind. Diese dienen auch dazu, ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden sicherzustellen und so die Entstehung übermäßig großer Baukörper zu vermeiden.

Die Lage der Sichtfenster ist im Plan „Teilbebauungsplan 1 „Am Halbenstein“, Plandatum 02.09.2024, Planzahl TBPL-2024-01 (Anlage 2). festgehalten.

Zur Sicherstellung der für einen ganzjährig gegebenen Wohnbedarf benötigten Flächen in der touristisch attraktiven Lage wird das Höchstmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen auf 0,00 m² begrenzt.

Ad § 2 Dachgestaltung

Für eine behutsame Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer allzu großen Dachvielfalt wird die Dachneigung und die Materialisierung sowie die Farbgestaltung ausgehend vom Bestand begrenzt. Davon unabhängig erfolgt die Beurteilung der Einfügung der Dachform in das Orts- und Landschaftsbild im Einzelfall.

Eine naturbelassende Oberfläche von Holzschindeln darf mit farblosen Ölen oder farblosen Lasierungen, jedoch nicht mit Farbe behandelt werden.

Zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, zum Schutz der Umwelt, der Verbesserung des Mikroklimas und zur Abfederung von Starkregenereignissen sollen Flachdächer begrünt werden.

Die optisch wahrnehmbare Dachneigung von Flachdächern beträgt maximal 5°, d.h. sind Flachdächer durch eine Attika, Gesims oder ähnlichen verdeckt, gilt nur jene Dachneigung, welche vom öffentlichen Straßenraum in einer Umgebung von 100 m Radius einsehbar ist.

Ad § 3 Gestaltung der Fassade

Die Gestaltung der Gebäude soll zurückhaltend erfolgen, daher sind die Fassaden hinsichtlich Materialisierung, Farbe und Muster so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen. Ortsüblich wurde bei manchen Gebäuden ein Familienwappen in der Fassade angebracht, dies soll weiterhin möglich sein.

Die Fassade des Hauptgebäudes, welche der Haupteinfahrtsstraße des Gebäudes am stärksten zugewendet ist, hat einen Fensterflächenanteil von mindestens 15,00 % aufzuweisen, dadurch soll ein offener Straßenraum gewahrt bleiben und der Eindruck von sich abwendenden Gebäuden vermieden werden.

Nebenbaukörper haben in ihrer Gestaltung als deutlich abgesetzte Bauten zu den Hauptbaukörpern zu erscheinen, die Abgrenzung kann durch Materialisierung, Strukturierung, Farbgebung der Oberfläche oder ähnlichem erfolgen. Damit wird der optische Eindruck einer klaren Strukturierung der Bebauung im Siedlungsgebiet erhalten.

Die Baukörper sollen in der Gestaltung einfach und schlicht gehalten werden. Balkone und Laubengänge bedürfen der gestalterischen Integration in den Baukörper. Weiterhin sind daher die Fensterfluchten überwiegend einheitlich zu gestalten.

Zur Erhaltung eines schlichten Baukörpers bedürfen die Außenstiegen der Integration in die geschlossene Gebäudehülle.

Zur Vermeidung von unüblichen, mehrseitig offenen Aufständern des Gebäudes ist die Fassade der Kellergeschosse oder des Erdgeschosses mit einer geschlossenen Fassade bis zum Gelände auszuführen, in der untergeordnete Fenster und Türen möglich sind.

Für die bessere Nachvollziehbarkeit und präzisere Beurteilung sollen bei größeren Wohnprojekten, jedenfalls ab Änderung von 100 m² Bruttogeschossfläche, entsprechende Modelle im Maßstab 1:200 oder größer inklusive der Darstellung des Geländes sowie der Gebäude im Umkreis von 50,00 m um das zu bebauende Grundstück vom Bauwerber vorgelegt werden.

Ad § 4 Technische Einbauten und Zubauteile

Zur Erhaltung eines schlichten Baukörpers sollen Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte innerhalb des Gebäudes untergebracht oder in die Fassade integriert werden oder allenfalls mit einem Sichtschutz versehen werden, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept und Plandarstellungen der Baubehörde vorzulegen.

Ad § 5 Gartenfreizeitanlagen

Große und fixe Gartenfreizeitanlagen im Privatgarten, d.h. sie weisen inklusive untergeordnete Bauteile eine überbaute Fläche von über 4,00 m² und eine Höhe von über 3,00 m auf und stehen meist länger als ein Jahr an derselben Stelle und haben eine fixe Unterkonstruktion, wie Spielhäuschen, Baumhäuschen, gemessen vom Urgelände, müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gartenfreizeitanlagen sollen als untergeordnetes, in sich kompaktes Bauwerk erscheinen. Oftmals stehen die Anlagen auf einer Geländeerhöhung samt Stützmauer, daher erfolgt die Bemessung der Höhe vom Urgelände, d.h. die Höhe der Stützmauer ist in der Betrachtung der Höhe der Anlage hinzuzurechnen. Dies dient der Verhinderung der Zerhüttelung und technischen Überformung der Privatgärten. Gebäude mit einer geringeren Grundfläche dürfen höher sein, da diese in ihrer Gesamtwirkung weniger störend wirken, bzw. kleine Baumhäuschen losgelöst vom Urgelände stehen.

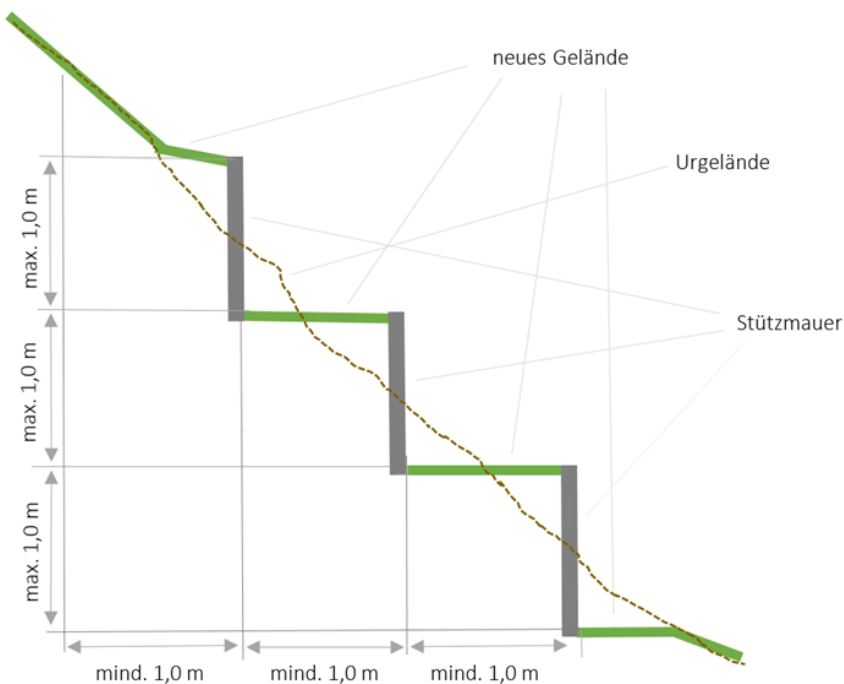
Ad § 6 Außenbeleuchtung

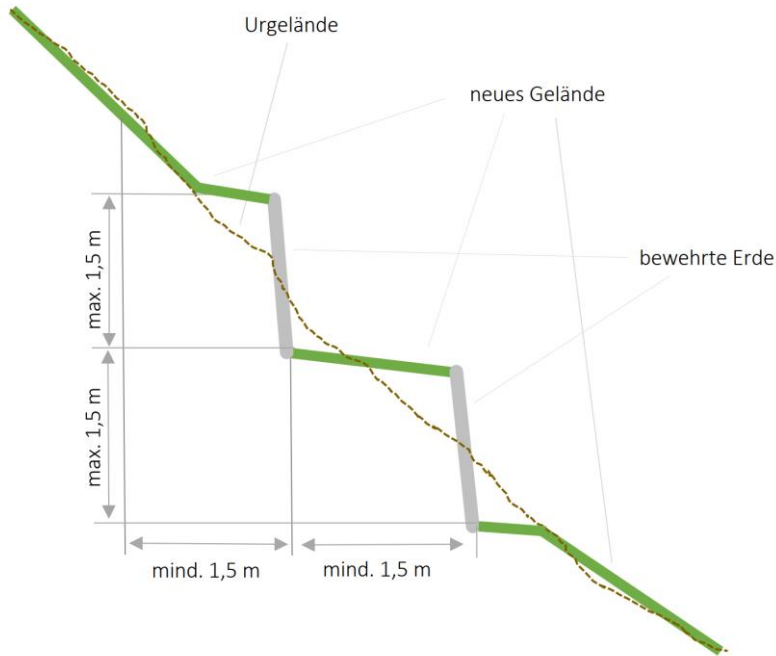
Die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt auch bei Dunkelheit, Außenbeleuchtungen können insbesondere in dieser Zeit besonders störend wirken. Daher sowie zur Vermeidung allfälliger Beeinträchtigungen ist für die Gestaltung der Außenbeleuchtung die ÖNORM O 1052 heranzuziehen oder ein gleichwertiger Schutzstandard einzuhalten.

Ad § 7 Stützmauern

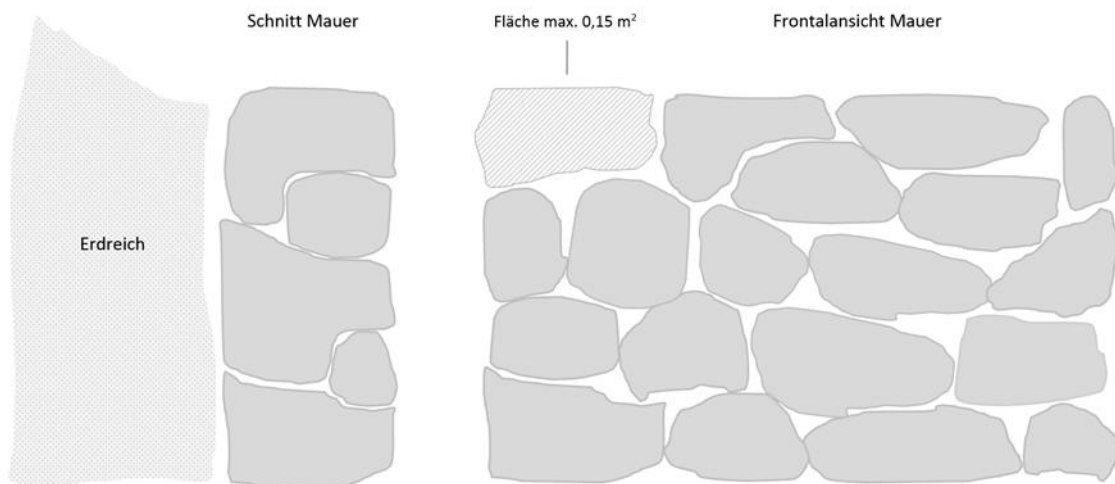
Die Geländeänderungen sollen möglichst gering sein, d.h. auf einem Grundstück werden angepasst an das Gelände die Geländeänderungen begrenzt. Weiterhin gilt es die Nachbar:innen zu schützen, z.B. vor Einschränkung der Aussicht oder der Fortführung der durch das Bauvorhaben angestrebten Geländeänderungen im weiteren Geländeverlauf.

Steinstützmauern mit Einzelsteinen mit einer optisch sichtbaren Fläche der einzelnen Steine von größer 0,15 m² sind auf Bauflächen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Wesentlich ist die Kleinstrukturiertheit der Mauer in ihrer Erscheinung.





heimaten.



Zur Vermeidung einer tunnelartigen Situation dürfen Stützmauern entlang von Verkehrsflächen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - maximal 1,00 m hoch sein. Der Abstand von Stützmauern zu Verkehrsflächen muss mindestens 0,30 m aufweisen, damit ein Rasengrünstreifen oder die Anpflanzung von Efeu oder anderer Kletterpflanzen möglich.

Ad § 8 Geländeänderung

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes, zum Schutz der Umwelt sowie zur Sicherung des harmonischen Überganges zwischen Baugrundstücken sollen sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen. Daher sollen Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände möglichst gering gehalten werden und Veränderungen des Urgeländes bestmöglich vermieden werden.

Ad § 9 Einfriedungen

Einfriedungen haben in der Regel eine hohe Auswirkung auf das sichtbare und erlebbare Orts- und Landschaftsbild und sollen daher in ihrer Höhe und Ausführung beschränkt werden. Es soll vermieden werden, dass das Ortsbild von den vor den Gebäuden stehenden Einfriedungen geprägt wird. Weiterhin soll erreicht werden, dass der Straßenraum und der Siedlungsraum als solches erlebbar bleiben und eine Orientierung gut möglich bleibt, auch im Sinne der Gleichberechtigung für Kinder und Rollstuhlfahrer.

Daher sind Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen 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. Damit soll auch der Einblick in den Straßenraum gesichert werden. Diese Fläche vor der Einfriedung soll der Begrünung dienen.

Zur Einhaltung der Prinzipien der Nachhaltigkeit und des umfassenden Umweltschutzes werden generell die Verbundmaterialien oder Verbundkonstruktionen mit dem Material Kunststoff ausgeschlossen und nur Einfriedungen mit Holz- und Metallzäunen oder als Mauern zugelassen, dabei soll Beton möglichst zurückhaltend verwendet werden.

Aus Sicherheitsgründen sind Stacheldrahtzäune als Einfriedungen nicht zulässig.

Bestehende Einfriedungen sind überwiegend als Zäune oder zaunähnliche Strukturen angelegt, daher werden die Situierung einzelner Objekte oder Steine sowie die lose Anhäufung von Steinen ausgeschlossen. Damit ist die Situierung von Einzelobjekten wie Leitkegel oder erratischen Steinen an der Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze für die Situierung von Objekten oder Steinen beträgt 1,00 m.

Straßenrechtliche Vorschriften (vgl. § 44 StrG, § 21 BStG oder § 91 Abst. 3 StVO) gelten jedenfalls unabhängig von den baurechtlichen Vorschriften.

Ad § 10 Biodiversität und Bepflanzung

Zur Wahrung der einheimischen Naturvielfalt ist die Ausbringung von invasiven gebietsfremden Pflanzenarten nicht erlaubt, empfohlen wird die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken und Sträuchern aus der Liste aus „Das Pflanzenleben Vorarlbergs, Aktualisierte Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Vorarlbergs“ von Georg Amann, welche 2016 erschienen ist.

Zur Sicherung der Durchfahrtsbreiten und Einsehbarkeit des Straßenraumes sind die Pflanzenstöcke rückversetzt von der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen, ausgenommen davon sind Kletterpflanzen wie Efeu oder ähnliche für die Begrünung von Einfriedungen oder Stützmauern. Der Mindestabstand von den öffentlichen Flächen beträgt bei Stöcken von Sträuchern hierbei 0,50 m und von Bäumen 2,00 m.

Nicht erlaubt ist die Pflanzung von Tannen, Fichten, Föhren / Kiefern, Eiben und Lärchen auf Bauflächen, da diese keine typischen Pflanzen innerhalb des Siedlungsraumes darstellen sowie enorme Wuchshöhen erreichen können und damit unnötig Sichtbeziehungen verhindern und allfällige Gefahren bei Starkwinden darstellen.

Zur Vermeidung von kleinräumiger örtlicher Überhitzung sind die Gartenflächen zu erhalten, es dürfen keine Steinbeete, ausgenommen Spritzschutz entlang von Fassaden, errichtet werden.