



Teilbebauungsplan 1 „Schnifis Dorfkern Jagdbergstraße 19 - 26a“

Verordnung

Auf Grund des § 28 Abs. 1 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, wird betreffend der Gestaltung von Gebäuden und Flächen, mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schnifis vom 11.05.2023, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8, verordnet:

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan Schnifis Teilbebauungsplan 1 „Schnifis Dorfkern Jagdbergstraße 19 - 26a“ vom 15.01.2023, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8.

Der Geltungsbereich umfasst den markierten Bereich laut Plan Schnifis Teilbebauungsplan 1 „Schnifis Dorfkern Jagdbergstraße 19 - 26a“ vom 15.01.2023, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8.

2 Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

2.1 Gebäudekennzahlen

Für die Gestaltung der Gebäude gelten folgende Kennzahlen sowie die Festlegungen im Plan Schnifis Teilbebauungsplan 1 „Schnifis Dorfkern Jagdbergstraße 19 - 26a“ vom 15.01.2023, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8.



	Zugeordnete Gebäude	Zugeordnete Grundstücke	First Meereshöhe minimal in m (Dachoberkante)	First Meereshöhe maximal in m (Dachoberkante)	Traufe Meereshöhe minimal in m (Dachoberkante)	Traufe Meereshöhe maximal in m (Dachoberkante)	Mindestgebäuelänge in m
1	Jagdbergstraße 19	72/2, .83/2, .83/1, 72/1	670,1	670,7	665,0	665,6	20
2	Jagdbergstraße 20	.82, 73	670,3	671,2	666,3	666,9	20
3	Jagdbergstraße 21	.81, 74/2	670,9	671,5	666,7	667,3	20
4	Jagdbergstraße 22	.80, 75, 74/3	670,9	671,5	666,4	667,0	20
5	Jagdbergstraße 23	76/1	671,3	671,9	666,6	667,2	20
6	Jagdbergstraße 24	77, .78, .193	671,2	671,9	666,9	667,5	20
7	Jagdbergstraße 25/west	Teilfläche von .77 und von 93/1	670,6	671,9	665,9	667,5	20
8	Jagdbergstraße 25/ost	Teilfläche von .77 und von 93/1 sowie 95	673,7	674,3	668,6	669,2	20
9	Jagdbergstraße 26	99	671,4	672,0	668,0	668,6	17
10	Jagdbergstraße 26a	98	671,7	672,3	667,4	668,0	17



2.2 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung wird mit Wohn-, Geschäftsgebäude sowie Gebäude und Anlagen für öffentliche Zwecke festgelegt.

2.3 Situierung der Gebäude

Für die Hauptgebäude werden jeweils für den südlichen Teil Baulinien und für den nördlichen Teil Baugrenzen festgelegt (siehe Plandarstellung vom 15.01.2023, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8).

Die Firstrichtung im Wohntrakt erfolgt laut Plandarstellung vom 15.01.2023, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8).

2.4 Gestaltung der Gebäude

Die gestalterische Unterscheidung zwischen Wohn- und Wirtschaftstrakt ist sicherzustellen. Für den südlichen Wohntrakt ist eine Putzfassade verpflichtend.

Die Gebäude müssen für den Wohntrakt betreffend der Außenmauern und Dachformen in der Längsachse symmetrisch sein, ausgenommen davon sind Dachgauben, Dachterrassen und Balkone.

Die Farbgestaltung und Materialverwendung sind zurückhaltend auszuführen, die Putzfassade ist in einem hellen Farbton zu gestalten.

Die Satteldächer haben eine durchgängige Dachgestaltung mit Tondachziegeln oder Schieferplatten in der Farbe dunkelbraun, dunkelbraunrot oder dunkelrot aufzuweisen.

Die Vordächer müssen mindestens 0,4 m und dürfen maximal 1,0 m auskragen.

Als Dachgauben sind nur Flachdach- oder Schleppegauben möglich, wenn diese allseits mindestens von 0,5 m hinter die Außenmauern (Innenmaß der Mauer) zurückversetzt und diese mindestens 1,0 m niedriger als die Firsthöhe angeordnet werden. Bei zwei Dachgauben sind diese einheitlich in Flucht und Größe und symmetrisch über die Gebäudeachse auszuführen. Die Außenhaut darf folgende Materialien aufweisen: Holz, Blech, Ziegel, Glas.

Dachterrassen sind möglich, sofern diese nicht über die traufseitige Fassadenaußenwand hinausreichen, ausgenommen im Bereich von Balkonen. Dachterrassen dürfen nicht über darunterliegende Balkone hinausreichen.

Untergeordnete Dachfenster sind möglich, wenn diese allseits hinter die Außenmauern zurückversetzt und mindestens 1,0 m niedriger als die Firsthöhe angeordnet werden.



Loggien sind nur in der Firstfassade des Wohntraktes im Dachgeschoss mit einem Mindestabstand vom Unterdach von 0,5 m möglich. Die Brüstung verläuft geradlinig entlang der Gebäudeaußenkante, sie darf nur als Stabgeländer ausgeführt werden, eine Betonung der Abgrenzungen ist nicht zulässig.

Die Firstfassade des Wohntraktes darf nur als Lochfassade mit zwei oder drei Fensterunterbrüchen und allfällig mit maximal einer Loggia ausgeführt werden. Die Fenster im Wohntrakt müssen eine Brüstungshöhe von mindestens 0,5 m aufweisen und dürfen nicht über mehrere Geschoße reichen. Türöffnungen in der Firstfassade des Wohntraktes dürfen nicht über mehrere Geschoße reichen.

Die Anbringung von Balkonen ist in der Firstfassade des Wohntraktes sowie bzw. von dieser Fassade seitlich rückversetzt bis mindestens 4,6 m nicht erlaubt.

An der südlichen Grundstücksgrenze zum Gehsteig ist eine Mauer mit einer Höhe von mindestens 0,4 m und maximal 0,8 m über der Gehsteigkante notwendig, auf dieser Mauer darf nur ein halboffener Zaun mit Holzlatten mit einer Höhe von maximal 0,8 m errichtet werden, dabei darf die Gesamthöhe von Mauer und Holzzaun die Höhe von 1,4 m nicht übersteigen. Diese Stützmauer hat eine durchgehende Länge von mindestens 10 m aufzuweisen und kann nur in Beton oder als Steinmauer mit geringer Steingröße ausgeführt werden. Sonstige Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m mit farblich unbehandeltem, vertikalem offenem Holzlattenzaun errichtet werden, ausgenommen davon sind Absturzsicherungen.

Die Gartenflächen südlich der Hauptbaukörper sind zu erhalten, von der Stützmauer entlang des Gehsteigs bis zur Südfassade der Hauptbaukörper dürfen keine Steinbeete oder versiegelte Oberflächen errichtet werden.

Hecken und Bäume sind nicht erlaubt, ausgenommen davon sind Obstbäume.

2.5 Technische Einbauten und Zubauteile

Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder in die Fassade zu integrieren und allenfalls mit einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches am Gebäude angebracht, dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird. An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden.



2.6 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen gegenüber dem Urgelände sind auf ein Minimum zu reduzieren, Anschüttungen oder Abgrabungen von maximal 1,00 m gegenüber dem Urgelände sind möglich. Allseitige Geländeerhöhungen gegenüber dem Urgelände um das Gebäude sind nicht erlaubt.

2.7 Festlegungen für Solartechnikanlagen

Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie als nicht ortsbildprägende Anlagen in Erscheinung treten. Solartechnikanlagen sind in die Fassade oder beim Schrägdach in die Dachfläche zu integrieren bzw. flächenparallel mit einem maximalen Abstand inklusive Ständerung von 0,20 m auszuführen. Die Solartechnikanlagen dürfen nur in derselben Neigungsrichtung wie das Dach selbst ausgeführt werden, ausgenommen bei Flachdächern.

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.

Für sämtliche Module von Solartechnikanlagen sind ausschließlich blendarme Gläser zu verwenden.

3 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Für die Gemeindevertretung

Der Bürgermeister

Simon Lins, BSc. MA.