



Teilbebauungsplan 1 „Schnifis Dorfkern Jagdbergstraße 19 - 26a“ Erläuterungsbericht

Stand 09.05.2023

Inhaltsübersicht

1	Einführung	2
2	Rechtliche Grundlagen	2
3	Geltungsbereich	3
4	Begriffsbestimmungen	3
5	Zielsetzungen	5
6	Grundlagenerhebung	6
6.1	<i>Beschreibung des Planungsgebietes und der Gebäude</i>	6
6.2	<i>Vermessung der Bauwerke</i>	6
6.3	<i>Fotodokumentation der Gebäude</i>	7
6.4	<i>Kennzahlen Gebäudebestand</i>	8
7	Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen	9
7.1	<i>Gebäudekennzahlen</i>	9
7.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
7.3	<i>Situierung der Gebäude</i>	9
7.4	<i>Gestaltung der Gebäude</i>	10
7.5	<i>Technische Einbauten und Zubauteile</i>	12
7.6	<i>Geländeveränderungen</i>	12
7.7	<i>Festlegungen für Solar- und Photovoltaikanlagen</i>	13
8	Ausnahmen gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz	14
9	Dokumentation des Verfahrens	15
10	Anhang 1 Dokumentation der eingelangten Stellungnahmen	15
10.1	<i>Stellungnahme des Amtes der Vorarlberger Landesregierung</i>	15
10.2	<i>Stellungnahmen im Zuge des Auflageverfahrens</i>	16
11	Anhang 2 Vermessungsplan rapatz	17
12	Anhang 3 Fotodokumentation Gebäude	18
12.1	<i>Jagdbergstraße 19</i>	18
12.2	<i>Jagdbergstraße 20</i>	19
12.3	<i>Jagdbergstraße 21</i>	20
12.4	<i>Jagdbergstraße 22</i>	21
12.5	<i>Jagdbergstraße 23</i>	22
12.6	<i>Jagdbergstraße 24</i>	23
12.7	<i>Jagdbergstraße 25/west</i>	24
12.8	<i>Jagdbergstraße 25/ost</i>	25
12.9	<i>Jagdbergstraße 26</i>	26
12.10	<i>Jagdbergstraße 26a</i>	27



1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schnifis erlässt den Bebauungsplan 1 „Dorfkern Jagdbergstraße 19 - 26a“. Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und dem Plan vom 15.01.2023, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8.

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.

Weiterhin stellen der Flächenwidmungsplan Schnifis vom 01.01.2019, das Räumliche Entwicklungskonzept Schnifis vom 26.02.2015, die Leitlinien zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Schnifis vom 29.09.2014 eine Grundlage der Erarbeitung dar.



3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Bautiefe nördlich der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße. Betroffen sind die Grundstücke 72/1, 72/2, 73, 74/2, 74/3, 75, 76/1, 77, .77,.78, .80, .81, .82, .83/1, .83/2, 93/1, 95, 98, 99 und .193, ; alle KG Schnifis. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,8 ha aus. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Plandarstellung Geltungsbereich



Gemeinde Schnifis Teilbaugebungsplan 1 "Dorfkern Jagdbergstraße 19 - 26a"
M 1:500 (ENTWURF)

0 5 10 20 Meter

Bearbeitung: heimat
Erstellung: 17.02.2021
DKM-Stand: 04.04.2019
© Land Vorarlberg



Legende

----- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4 Begriffsbestimmungen

HGZ: Höchstgeschosszahl (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse, Berechnung gemäß Baubemessungsverordnung.

Hauptgebäude: besonders wichtiges, bedeutsames und großes Gebäude in einer Ansammlung von zusammengehörigen Gebäuden auf demselben Baugrundstück. Ein Nebengebäude kann kein Hauptgebäude sein.



Nebengebäude: ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe und seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen u.dgl.

Loggia: Raum in einem Gebäude, der sich zum Außenraum öffnet. Die Loggia springt hinter die Bauflucht zurück, liegt also innerhalb der Kubatur des Gebäudes. Nach vorne schließt sie mit einer Brüstung ab. Sie ist in der Regel Bestandteil einer einzelnen Wohnung und dient hauptsächlich dem Aufenthalt im Freien.

Wohntrakt: Gebäudeteil im ursprünglichen Gebäude, welcher überwiegend dem Wohnen diene.

Wirtschaftstrakt: Gebäudeteil im ursprünglichen Gebäude, welcher überwiegend nicht dem Wohnen diene.

Gebäuelänge: Die Gebäuelänge wird definiert als die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst.

Gebäudefläche: als Gebäudefläche gilt die Senkrechtprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen. Zubauten sind der Gebäudefläche zuzurechnen.

Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (Urgelände, Verkehrsfläche) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.

Dachtraufe oder Traufe: die Tropfkante am Dach des Gebäudes, hier fließt während eines Regens das gesammelte Wasser der Dachfläche ab, an der Traufe befindet sich daher in meist eine Dachrinne. Die Messung der Höhe in m.ü.A. erfolgt auf der Oberkante der Dachtraufe.

First bzw. Firsthöhe: die obere Kante oder der oberste Punkt des Daches. Die Messung der Höhe in m.ü.A. erfolgt auf der Oberkante oder am obersten Punkt der Dachfläche.

Giebelfassade: jener Wandteil an der Stirnseite des Hauses, dessen oberer Eckpunkt der Dachfirst und dessen Seiten die Dachkanten sind.

Ersatzneubau: Abriss und Neubau eines Gebäudes an gleicher Stelle.

Umbau: die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benutzbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle.

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 Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Abtiefungen vor Kellerfenstern und dergleichen) sind nicht zu berücksichtigen.

Urgelände: Die natürliche Geländehöhe oder "gewachsener Boden", welcher nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttung verändert wurde.



5 Zielsetzungen

Basierend auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept Schnifis vom 26.02.2015 sind die Ziele für die Entwicklung des Dorfkernes:

A) die geordnete architektonische Entwicklung des Zentrums von Schnifis und insbesondere des Erhalts der nordseitigen der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße liegenden, identitätsbildenden Ensembles der Abbrandhäuser. Die Gebäude sollen von der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße als geschlossene Einheit erkennbar sein. Das bedeutet auch, dass die bestehende südliche Baulinie eingehalten wird und Baulücken vermieden werden. Die Abfolge Straße, Gehsteig, Mauer mit Zaun, Garten, Baukörper, Bündt soll erhalten bleiben.

B) die Erhaltung der bestehenden baulichen Dichte.

Die Befragung der Eigentümer der Gebäude im Zentrum von Schnifis im Jahr 2011 zeigte, dass die Bürger mit der Entwicklung der Gemeinde sehr zufrieden sind. Sie sind stolz auf ihr Dorf Schnifis. Sie schätzen die landschaftliche Einbettung des Dorfes. Die Abbrandhäuser im Zentrum sind ein wesentliches Merkmal von Schnifis und sollen erhalten bleiben.

Die Architektur der Gebäude in anderen Bereichen von Schnifis ist vielfältig geworden. In Form, Materialisierung und Farbe ist vor allem bei jüngeren Gebäuden eine große Vielfalt zu verzeichnen. Hingegen ordnen sich die einzelnen Gebäude im Planungsgebiet in ihrer Gestaltung wohlthuend dem Gesamten unter. Für die Gestaltung der zukünftigen Gebäudesanierungen oder Neubauten wurden im Dezember 2010 Leitlinien zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Schnifis erlassen. Diese sehen für allfällige Baumaßnahmen bei den Abbrandhäuser die Einsetzung eines Gestaltungsbeirates vor.

Das Räumliche Entwicklungskonzept Schnifis weist dem Planungsgebiet und dem Ensemble eine hohe Bedeutung aus. Für die Gemeinde Schnifis ist ein attraktives Ortsbild wichtig. Prägend für das Ortsbild im Zentrum ist der Bestand an Abbrandhäusern bergseitig entlang der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße. Diese sollen von den Eigentümern erhalten, genutzt und für das Ortsbild attraktiv gestaltet werden.

Das Räumliche Entwicklungskonzept Schnifis weist auch auf die Bedeutung einer kompakten Siedlungsentwicklung hin. Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes erfolgt, nach Abrundung und Ausbildung des südlichen Siedlungsrandes, in Richtung Norden hangaufwärts. Die Entwicklung des Zentrums soll gestärkt werden. Der sparsame Umgang mit Boden sowie die verdichtete Bauweise werden angestrebt. Dabei wird Nutzung und Adaptierung bestehender Gebäude gegenüber dem Neubau der Vorrang eingeräumt. Ebenso wird eine Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels angestrebt.



6 Grundlagenerhebung

6.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der Gebäude

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Schnifis entlang der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße. Das Planungsgebiet umfasst die nördlich der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße gelegenen Gebäude („Abbrandhäuser“), welche im Zuge des Wiederaufbaues nach dem Dorfbrand von 1868 errichtet wurden und deren Hof- und Vorgartenbereiche. Diese Abbrandhäuser bilden ein für Schnifis identitätsstiftendes Ensemble.

Die Gebäude im Planungsgebiet sind Wohngebäude mit einem Wirtschaftstrakt für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen. Der südlich gelegene Wohntrakt wird meist noch bewohnt, während der nördlich gelegene Wirtschaftstrakt nicht mehr in seiner ursprünglichen Intention genutzt wird sondern leer steht bzw. als Lagerfläche dient.

Die Qualität der Abbrandhäuser liegt in der Erscheinung als geschlossenes Ensemble (serielle, schlichte Gestaltung der Objekte, einheitliche Nord-Südorientierung, südliche Bauflucht, Fassaden- und Dachgestaltung, Abfolge Straße, Gehsteig, Mauer mit Zaun, Garten, Baukörper, Bündt, u.a.) sowie in der Qualität der Einzelgebäude (zurückhaltende Erscheinung trotz stattlichem Eindruck als Volumen und langgestreckte Figur, gute Proportionen, schlichte und klare Fassadengestaltung, Giebel und Dachform u.a.)

Die Vorgartenbereiche zur Landesstraße L 54 Jagdbergstraße mit der Abfolge Straße, Gehsteig, Mauer mit Zaun, Garten, Baukörper sind offen einsehbar, wirken einladend und ermöglichen den Blick auf das Gesamtensemble. Die bestehende Baumbepflanzung (Nadelbaum) auf dem Grundstück 74/2 verhindert die Sicht auf das gesamte Ensemble und wirkt störend.

Die Gebäudekörper sind klar strukturiert, schlicht gehalten und nord-südorientiert. Es bestehen keine Balkone oder Dachaufbauten ausgenommen vereinzelt Dachgauben. Meist haben je zwei Häuser eine gemeinsame Einfahrt mit Hofsituation. Die Gebäude sind in Putz und in der Tonfarbe ca. Blumenweiß (RGB 255 | 250 | 240) oder Rauchweiß (RGB 245 | 245 | 245) ausgeführt. Die Baukörper sind mit steilen und schlichten Satteldächern mit Tonziegeln bedeckt.

Die Fenstergrößen sind einheitlich und ordnen sich gleichmäßig über die Stockwerke an.

Die Höhe der Mauereinfriedung zur Landesstraße L 54 Jagdbergstraße beträgt zwischen 0,44 m und 0,77 m.

6.2 Vermessung der Bauwerke

Die Vermessung der Bauwerke sowie der Mauer entlang der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße erfolgte durch das Vermessungsbüro rapatz Vermessung, Feldkirch am 23.07.2019.



Die Vermessung der Gebäude umfasst die Lage und Höhen von Sturz, Traufe und First sowie die Firstrichtung. Ebenso wurde die Erschließungsmauer inklusive Grundstückszugänge (Stiege, Zufahrt) von der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße erfasst.

Die Ergebnisse der Vermessung des Gebäudebestandes dienen als Grundlage für die lage- und höhenmäßige Festschreibung im Bebauungsplan

6.3 Fotodokumentation der Gebäude

Die Gebäude im Geltungsbereich wurden von der Gemeinde 25.04.2019 fotografisch erfasst (siehe Anlage 2: Fotoaufnahmen der Gebäude).



6.4 Kennzahlen Gebäudebestand

Der Gebäudebestand wurde durch die Vermessung Rapatz und Erhebungen sowie Berechnungen des Büro heimaten® dokumentiert:

Zugeordnete Gebäude	Zugeordnete Grundstücke	Grundstücksfläche in m ²	Gebäudehöhe (Firsthöhe abzüglich Höhe Gebäudefuß) in m	Gebäudefußmittel in m.ü.A.	Firsthöhe in m.ü.A. (Dachoberkante)	Höhe Traufe in m.ü.A. (Dachoberkante)	Dachneigung in °	Gebäudebreite in m	Gebäuelänge in m	Überbaute Fläche in m ²
Jagdbergstraße 19	72/2, .83/2, .83/1, 72/1	624,8	12,0	658,2	670,2	665,1	44	9,5	22,4	213
Jagdbergstraße 20	.82, 73	790,2	10,9	659,5	670,4	666,4	37	9,6	27,2	310
Jagdbergstraße 21	.81, 74/2	676,7	11,1	659,9	671,0	666,8	39	9,6	23,5	235
Jagdbergstraße 22	.80, 75, 74/3	510,6	11,0	660,0	671,0	666,5	40	9,5	23,2	220
Jagdbergstraße 23	76/1	721,3	11,0	660,5	671,4	666,7	40	9,6	24,7	235
Jagdbergstraße 24	77, .78, .193	988,2	10,6	660,6	671,3	667,0	41	8,9	24,0	212
Jagdbergstraße 25/west	Teilfläche von .77 und von 93/1	470,7	9,6	661,1	670,7	666,0	38	9,6	21,7	207
Jagdbergstraße 25/ost	Teilfläche von .77 und von 93/1 sowie 95	567,9	12,7	661,1	673,8	668,7	39	10,8	27,1	331
Jagdbergstraße 26	99	464,4	10,1	661,4	671,5	668,1	39	9,0	17,3	157
Jagdbergstraße 26a	98	679,3	10,4	661,4	671,8	667,5	36	10,2	19,5	263

(Quelle: Vermessung rapatz, Berechnung heimaten®)



7 Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

7.1 Gebäudekennzahlen

Die Gebäude sind nach § 45 Abs. 1 Vorarlberger Baugesetz zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten oder durch neue Gebäude nach den gegenständlichen Bestimmungen zu ersetzen. Die Gebäudehöhen werden auf Basis des Bestandes festgelegt. Die Mindestfirsthöhe wird 0,1 m tiefer und die Maximalhöhe 0,5 m höher als der Bestand festgelegt, analoges gilt für die Höhe der Traufe, ausgenommen davon ist das Gebäude Jagdbergstraße 20, hier ist ein geringfügige größere Höhe möglich, damit wird dem ansteigenden Höhenverlauf der Straße bzw. des Geländes entsprochen und eine Angleichung der Höhen zwischen den Gebäuden Jagdbergstraße 19 und Jagdbergstraße 21 möglich. Eine weitere Ausnahme stellt das bisher deutlich niedrigste Hauptgebäude Jagdbergstraße 25/west dar, diese kann bis an die benachbarte Bebauung Gebäude Jagdbergstraße 24 herangeführt werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung wird mit Wohn-, Geschäftsgebäude sowie Gebäude und Anlagen für öffentliche Zwecke festgelegt, darunter fallen auch Nutzungen von Mehrgenerationenwohnhäuser.

7.3 Situierung der Gebäude

Für die Hauptgebäude werden jeweils für den südlichen Gebäudeteil Baulinien und für den nördlichen Gebäudeteil Baugrenzen festgelegt (siehe Plandarstellung vom 22.12.2022, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1).

Die Lage der Baulinien und der Baugrenzen entspricht jener des Bestandes, ausgenommen davon sind die östliche Gebäudegrenze des Gebäudes auf dem Grundstück .82, hier ist die Außengrenze der Baulinie und der Baugrenze gegenüber dem Bestand um 1 m nach Osten versetzt sowie die Baugrenze 4 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt, weiterhin beim Gebäude auf dem Grundstück 72/2 ist die Baugrenze 6,8 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Die Baulinien von den südlichen Gebäudeecken nach Norden weisen jeweils eine Mindestlänge von 6 m oder mehr auf, ausgenommen die westliche Baulinie auf dem Grundstück 98, welche eine Mindestlänge von 2 m aufweist. Die Baulinie auf dem Grundstück .82 von der südöstlichen Gebäudeecke nach Westen weist eine Mindestlänge von 8 m auf.

Die oberirdischen Hauptbaukörper müssen zum Erhalt des Ensembles und der Bebauungsstruktur in der Nord-Süd-Richtung entlang der Firstkante oder in deren Verlängerung eine minimale Gebäudelänge von 20 m aufweisen, ausgenommen davon sind die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 99 bzw. 98, hier beträgt die



minimale Gebäudelänge jeweils 17 m. Die unterschiedliche Behandlung basiert auf dem Bestand, die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 99 bzw. 98 weisen eine geringere Gebäudelänge auf.

Die Firstrichtung im Wohntrakt verbleibt wie im Bestand, dies gilt auch für die Neuerrichtung von Gebäuden.

7.4 Gestaltung der Gebäude

Zum Erhalt des Ensembles werden folgende Festlegungen getroffen:

Die Intervention bei Um- und Anbauten darf erkennbar sein und soll der Nutzung angepasst sein, dennoch ist eine Abstimmung mit dem gesamten Ensemble vorzunehmen.

Die gestalterische Unterscheidung zwischen Wohn- und Wirtschaftstrakt ist sicherzustellen, diese kann sich u.a. in einer unterschiedlichen Materialisierung z.B. Holz ausdrücken. Für den südlichen Wohntrakt ist eine Putzfassade verpflichtend.

Die Gebäudesymmetrie in der Längsachse betreffend der Außenmauern und Dachformen bleibt für den Wohntrakt ausgenommen Dachgauben, Dachterrasse und Balkone erhalten.

Die Farbgestaltung und Materialverwendung sind zurückhaltend auszuführen, die Putzfassade ist in einem hellen Farbton zu gestalten. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Farbkonzept der Behörde vorzulegen.

Je zwei Häuser können eine gemeinsame Einfahrt mit Hofsituation bilden.

Die Satteldächer haben eine durchgängige Dachgestaltung mit Tondachziegeln oder Schieferplatten in der Farbe dunkelbraun, dunkelbraunrot oder dunkelrot aufzuweisen. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt laut Bestand zwischen 37° und 44°. Die Vordächer sind allseits angelehnt an den Bestand auszuführen.

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 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 der Dachgauben darf folgende Materialien aufweisen: Holz, Blech, Ziegel, Glas.

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

Dachterrassen dürfen nicht über darunterliegende Balkone hinausreichen. Dadurch werden die für den erfolgreichen Verkauf der Wohnungen notwendigen Dachterrassen ermöglicht, gleichzeitig werden eine zurückhaltende Gestaltung des Baukörpers und damit eine Vermeidung einer störenden Wirkung auf das Ortsbild gewährleistet.



Loggien in der Giebelfassade des Dachgeschosses sind nach dem folgenden Muster (d.h. die Loggia hält einen deutlichen Abstand zur Dachunterkante, die Brüstung verläuft geradlinig entlang der Gebäudeaußenkante, es erfolgt keinerlei Betonung der Abgrenzungen z.B. durch einen Bogen, zusätzliche Materialien oder Farbgestaltungen) möglich, dabei darf die Brüstung nicht in Glas ausgeführt werden.

Die Charakteristik der Fassadenwand mit 2 oder 3 Fensterunterbrüchen in der Lochfassade bzw. das bestehende Fensterbild bezugnehmend auf die Gebäude 19-26 sind zu erhalten. Die Höhenlage der Fensteröffnungen in der Südfassade und die Höhenlage der Geschoße (EG, OG, DG) hat sich am Bestand zu orientieren.

Auf der Giebelfassade des Wohntraktes bzw. von dieser Fassade traufseitig rückversetzt bis mindestens 4,6 m ist die Anbringung von Balkonen ausgeschlossen.

Die räumliche Abfolge von Straße, Gehsteig, Stützmauer mit Holzzaun, Garten, Baukörper, Bündt ist beizubehalten.

Ausnahmen für die verpflichtende Mauereinfriedung bilden Zufahrten bis max. 8 m Breite, Stiegenaufgänge mit max. 1,5 m Breite sowie der bestehende Brunnen auf dem Grundstück 75, weitere Zufahrten sind nicht möglich. Die Anzahl der Unterbrüche soll zur Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes möglichst gering gehalten werden, der bestehende Brunnen soll erhalten werden. Die Ausnahmen ergeben sich aus dem Bestand sowie der Notwendigkeit auf die Grundstücke zuzufahren.

Die Errichtung von Carports als Nebengebäude sind im Wege der Ausnahmen nach §35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz möglich.

Das Gebäude (Garage) auf dem Grundstück .193 stellt ein Sonderbaukörper dar. Dieser darf in der bestehenden Form und Größe erhalten bleiben, eine Vergrößerung oder Änderung der Lage ist nicht möglich.



Die Gartenflächen südlich der Hauptbaukörper sind zur Wahrung des bestehenden Straßenraumcharakters zu erhalten. Vom Straßenraum bis zur Südfassade der Hauptbaukörper dürfen keine Steinbeete oder versiegelte Oberflächen errichtet werden, damit soll eine unnötige Speicherung von Sonnenergie und eine kleinräumige Überhitzung im Sommer vermieden werden, dies stellt eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar.

Das Erscheinungsbild des Gebietes in der Außengestaltung soll überwiegend homogen und offen gestaltet sein sowie die Gebäude und Gärten auch für Kinder einsehbar sein. Einfriedungen sind im Idealfall auch Symbole für das Verbindende in einem Quartier. Daher dürfen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m mit farblich unbehandeltem, vertikalem offenem Holzlattenzaun errichtet werden, ausgenommen davon sind Absturzsicherungen. Im gesamten Gebiet sind keine Hecken und Bäume erlaubt, ausgenommen Obstbäume. Damit soll sichergestellt werden, dass die Einsicht in das Gebiet und dessen Erlebbarkeit erhalten bleibt, gleichzeitig wird auf die bestehende Obstkultur in Schnifis Rücksicht genommen.

7.5 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, Plandarstellungen sowie ein fachliches Gutachten der Baubehörde vorzulegen.

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 und farblich übereinstimmt.

An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist, oder nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand möglich wäre.

7.6 Geländeveränderungen

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 Geländeveränderungen gegenüber dem Urgelände möglichst gering gehalten werden und Veränderungen des Urgeländes bestmöglich vermieden werden.



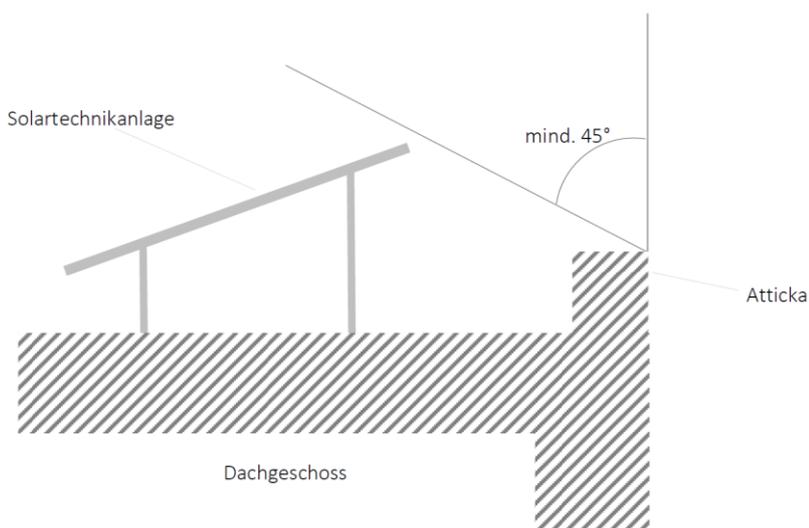
Die Grundstücke des gegenständlichen Teilbebauungsplanes befinden sich nach dem ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Schnifis im Randbereich der Gelben Gefahrenzone des Schnifisertobels. Es ist mit seichtgründigen Überflutungen des Geländes bei einem Extremereignis zu rechnen. Die Beschädigung von Objekten ist möglich, jedoch sind Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, wenn bestimmte Auflagen erfüllt werden. Bei der Durchführung baurechtlicher oder raumplanerischer Verfahren ist deshalb die Einbindung eines Amtssachverständigen der Wildbach- und Lawinenverbauung anzufordern, um die möglichen Auflagen zu fixieren, bestmöglich vor der Erstellung konkreter Planungen. Diesen projekt- und gefahrenbezogenen Auflagen wird gegenüber den Bestimmungen dieses Teilbauungsplanes der Vorrang eingeräumt bzw. Ausnahmen gewährt.

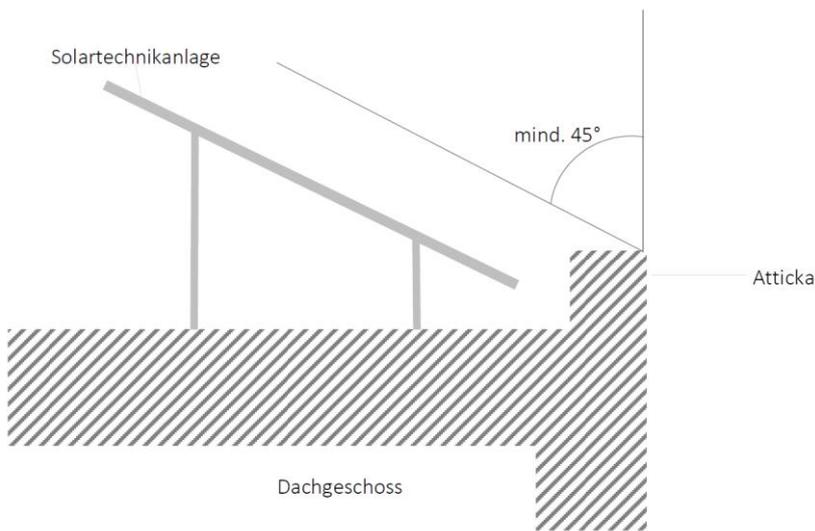
7.7 Festlegungen für Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Vermeidung der Verhüttelung und technischen Überformung der Landschaft ist die Ausführung von freistehenden Solartechnikanlagen nicht zulässig.

Solartechnikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie nicht als ortsbildprägende Anlagen in Erscheinung treten, d.h. sie müssen optisch deutlich als untergeordnet erscheinen.

Bei Flachdächern sind die Solartechnikanlagen von der Außenwand / Attika zurückversetzt (innerhalb des 45°-Winkels, gemessen von der Oberkante der Attika) anzuordnen. Die maximale Höhe der zulässigen Aufständigung samt Paneelen darf hierbei höchstens 0,80 m zur bekiesten oder bepflanzten Dachfläche (Parallelabstand zur Dachfläche) betragen.





Für sämtliche Module der Solartechnikanlagen sind ausschließlich blendarme Gläser zu verwenden, damit die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden. Der Hersteller der Anlage hat im Zweifelsfall die Einhaltung dieser Auflage schriftlich zu bestätigen.

8 Ausnahmen gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Geringfügige Ausnahmen sind möglich, wenn auf die besonderen Anliegen der Eigentümer Rücksicht genommen werden kann und dies dem Ziel des Erhalts des, nordseitig der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße liegenden, identitätsbildenden Ensembles der Abbrandhäuser dient. Die Beurteilung und Genehmigung der Ausnahmen obliegt dem Gemeindevorstand bzw. der Gemeindevertretung gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

Grundsätzlich erfolgt die Beurteilung betreffend Schutz des Landschafts- u. Ortsbildes gemäß § 17, Vorarlberger Baugesetz im Einzelfall.

Vor Erteilung von Ausnahmegenehmigungen zum Bebauungsplan gem. § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung den Gestaltungsbeirat der Gemeinde (siehe Gesamtbebauungsplan „Gestaltungsleitlinien Schnifis“) zu hören.

Umfangreiche Ausnahmen z.B. durch den Zusammenschluss von 2 Gebäuden, bedürfen einer qualifizierten Grundlage durch das Ergebnis eines Architekturwettbewerbes unter Einbindung der zuständigen Gemeindeorgane sowie der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.



9 Dokumentation des Verfahrens

Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes „Dorfkern“ wurde federführend durch die Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung Schnifis Dorfkern“ durchgeführt und durchlief folgende Verfahrensschritte:

- Erhebung der bestehenden Planungen der Gemeinde, Gebäudenutzungen, Gestaltungsqualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten, Gebäudemaße sowie Entwicklungsperspektiven der Eigentümer.
- Entwurf eines Bebauungsplanes (Verordnungstext und Planentwurf) und eines Erläuterungsberichtes zum Konzept.
- Beschluss zum Start des öffentlichen Auflageverfahrens in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.02.2023.
- Öffentliche Auflage (vier Wochen) auf der Homepage der Gemeinde Schnifis und deren Kundmachung an der Amtstafel und anschließende Dokumentation der eingelangten Stellungnahmen.
- Konsultation der Landesregierung
- Kenntnisnahme der eingelangten Stellungnahmen und Empfehlung zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes Dorfkern in der Sitzung der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung Schnifis Dorfkern“.
- Beschlussfassung des Bebauungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.05.2023

Weitere Verfahrensschritte:

- Aufsichtsbehördliche Genehmigung der Landesregierung mit anschließender Veröffentlichung an der Amtstafel gemäß § 32 GG.

10 Anhang 1 Dokumentation der eingelangten Stellungnahmen

10.1 Stellungnahme des Amtes der Vorarlberger Landesregierung

Mit Schreiben vom 07.04.2023 wurden dem Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht der Bebauungsplan Dorfkern der Gemeinde Schnifis zur Kenntnis gebracht und diese zum Einbringen einer allfälligen Stellungnahme bis zum 05.05.2023 eingeladen.

Seitens des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht gingen im Zuge dieser Frist folgende Stellungnahmen ein:



10.2 Stellungnahmen im Zuge des Auflageverfahrens

Das öffentliche Auflageverfahren wurde im Zeitraum vom 07.04.2023 – 05.05.2023 durchgeführt und an der Amtstafel und im Internet kundgemacht bzw. mit einem redaktionellen Bericht auf der Homepage der Gemeinde Schnifis erläutert.

Im Zuge des Auflageverfahrens ergingen keine Anfragen von BürgerInnen an die Gemeinde. Es wurden während der Auflagefrist folgende schriftliche Stellungnahmen eingebracht:

Amstssachverständigen für Raumplanung, Landschaftsschutz und Baugestaltung

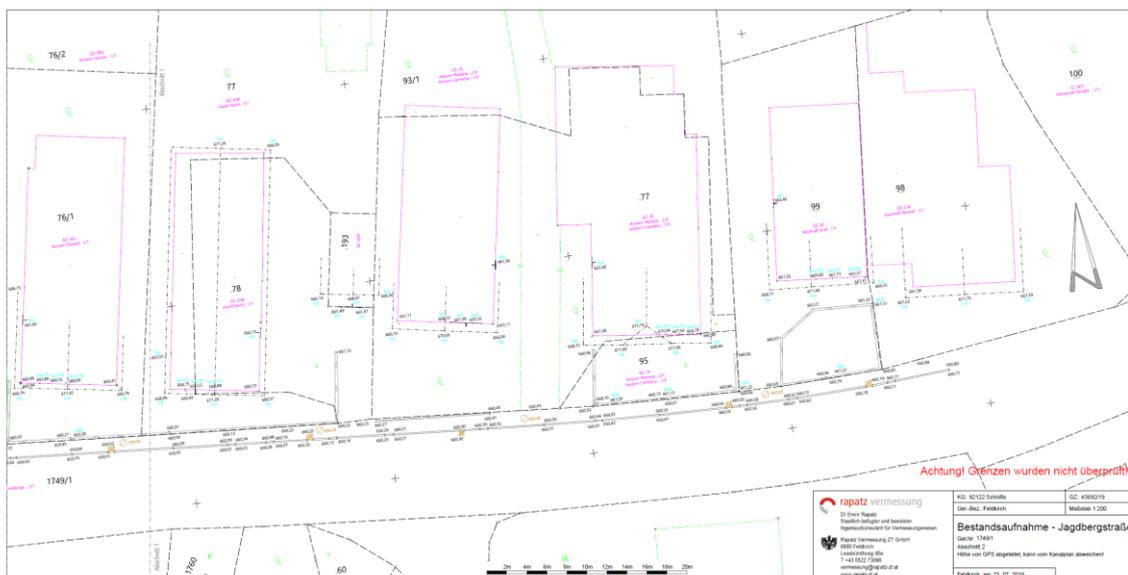
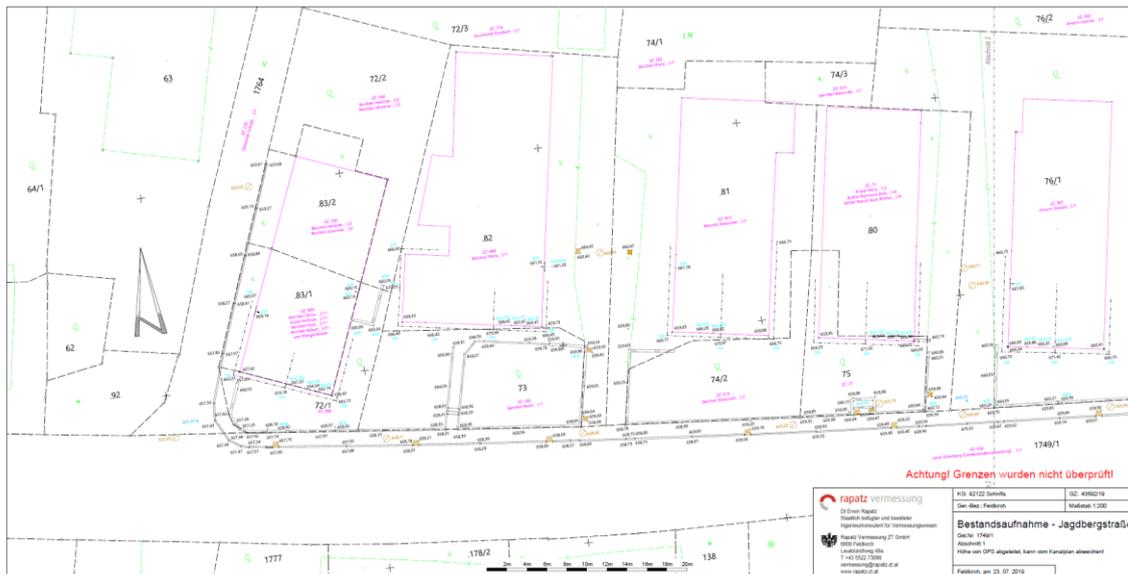
Militärkommando Vorarlberg

Wildbach- und Lawinenverbauung

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Wasserwirtschaft



11 Anhang 2 Vermessungsplan rapatz





12 Anhang 3 Fotodokumentation Gebäude

12.1 Jagdbergstraße 19





12.2 Jagdbergstraße 20





12.3 Jagdbergstraße 21





12.4 Jagdbergstraße 22





12.5 Jagdbergstraße 23





12.6 Jagdbergstraße 24





12.7 Jagdbergstraße 25/west





12.8 Jagdbergstraße 25/ost





12.9 Jagdbergstraße 26





12.10 Jagdbergstraße 26a

