

Gesamtbebauungsplan „Gestaltungsleitlinien Schnifis“

Verordnung

(Stand 02.12.2022)

Auf Grund des § 28 Abs. 1 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, wird betreffend der Gestaltung von Gebäuden und Flächen im gesamten Gemeindegebiet, mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schnifis vom 09.02.2023 Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8, verordnet:

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan Schnifis Gesamtbebauungsplan „Gestaltungsleitlinien“ vom 02.12.2022, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8.

Der Geltungsbereich umfasst den markierten Bereich laut Plan Schnifis Gesamtbebauungsplan „Gestaltungsleitlinien“ vom 02.12.2022, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8, ausgenommen jene Teilgebiete des Gemeindegebietes in denen Teilbebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.

2 Festlegungen bzw. Bauungsbestimmungen

2.1 Gebäudekennzahlen

Für alle Bauflächen und Freiflächen Landwirtschaft gemäß Flächenwidmungsplan gilt eine Mindestgeschoßzahl MGZ von 2. Die Höchstgeschosshöhe HGZ wird für Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude mit einer Dachneigung geringer als 17° mit 2,5 sowie für Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude mit einer Dachneigung gleich oder höher als 17° mit 3 festgelegt.

Die Höchstgeschosshöhe bezieht sich kontinuierlich auf das Urgelände im Hangverlauf. Für alle Bauflächen Wohngebiet, Baufläche Kerngebiet und Baufläche Mischgebiet gemäß Flächenwidmungsplan gilt eine Mindestbaunutzungszahl BNZmin von 25 und eine maximale Baunutzungszahl BNZmax von 50. Abweichend von dieser Regelung kann ein Bonus zur maximalen BNZmax von + 10 gewährleistet werden, wenn Qualitätskriterien entsprechend in hohem Maße erfüllt werden. Vor Erteilung eines BNZ-Bonus hat die Gemeinde einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung oder den Gestaltungsbeirat der Gemeinde zu hören.



In den Bereichen 4 (Schnifis Zentrum) und 3 (Landesstraße L 54 Jagdbergstraße) Plan Schnifis Gesamtbebauungsplan „Gestaltungsleitlinien“ vom 24.05.2022, ist eine um ein halbes Geschoß höhere Höchstgeschosszahl HGZ möglich.

Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude dürfen in offener Bebauung eine maximale Gesamtgeschossfläche GGF von 750,00 m² aufweisen, in halboffener Bebauung darf die max. Gesamtgeschossfläche pro Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude max. 375,00 m² betragen.

Die Festlegungen über die BNZ, HGZ und GGF gelten nicht für die Errichtung von Gebäuden im Betriebsgebiet und auf Freiflächen laut Flächenwidmungsplan idgF. Für diese Gebäude werden die Bemessungszahlen im Zuge der Baugrundlagenbestimmung festgelegt.

Die überbaute Fläche freistehender Gebäude, ausgenommen Garagen und Carports, beträgt mindestens 50 m².

Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude dürfen je oberirdischen Baukörper eine maximale Gebäudelänge von 26,00 m aufweisen.

2.2 Art der Bebauung

Es ist nur eine offene oder halboffene Bebauung zulässig.

2.3 Sanierung bestehender Gebäude

Bei Sanierungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden ist die Unterscheidung zwischen Wohn- und Wirtschaftstrakt optisch zu erhalten, dies gilt auch für die Ersatzneubauten.

Für rechtsgültig bestehende Bauten, welche bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die maximal erlaubten Kenngrößen Höchstgeschosszahl HGZ oder eine maximale Gebäudelänge überschreiten kann die bestehende Gebäudelänge zum Zwecke geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes einmalig um 0,40 m erhöht werden, wobei die Verlängerung auf eine Gebäudeseite maximal nur 0,20 m betragen darf.

Bei rechtsgültig bestehende Bauten, welche bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die maximal erlaubte Kenngröße HGZ überschreiten, darf die bestehende Gebäudehöhe zum Zwecke der Montage einer Solartechnikanlage sowie geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes einmalig um 0,20 m erhöht werden.



2.4 Situierung der Gebäude

Die Höchstabstände der Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude zu den Grundstücksgrenzen sind mit den Mindestabstände nach § 6 BauG zuzüglich 3,00 m festgelegt, in 2 angrenzenden Himmelsrichtungen, von der Richtung der Haupteerschließungsstraße betrachtet.

Der Mindestabstand großer oberirdischer Baukörper mit einer überbauten Fläche von über 200,00 m² oder einer Gebäudelänge von über 15,00 m zueinander beträgt jeweils 6,00 m.

2.5 Dachgestaltung

Bei Bauten sind folgende Dachformen möglich: Flachdach, bezüglich der Dachneigung symmetrisches Satteldach, Pultdach und Walmdach.

Die Dachneigung eines Satteldaches beträgt zwischen 17° und 45°. Die Dachneigung von Pultdächern beträgt maximal 25°. Die Dachneigung von Flachdächern beträgt maximal 5°. Die Dachneigung von Walmdächern beträgt maximal 25°.

Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zum Hang anzuordnen. Die Hauptfirstrichtung eines Satteldaches ist nur über die Gebäudelängsseite möglich.

Die Dächer haben eine durchgängige Dachgestaltung aufzuweisen. Bei allen Dachformen ist nur eine blendfreie Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz oder eine bekiesete oder bei Holzschindeln eine naturbelassene Oberfläche zulässig.

Für Flachdächer bis 25,00 m² sind an der Oberfläche die Verbundmaterialien oder Verbundkonstruktionen mit dem Material Kunststoff nicht zulässig, ausgenommen beschieferter Bitumen. Flachdächer ab 25,00 m² sind mit Kies zu versehen oder zu begrünen. Flachdächer mit einer Gesamtfläche, abzüglich der überbauten Fläche für eine solartechnische Anlage, von mehr als 100,00 m² sind zu begrünen.

2.6 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind hinsichtlich Farbe so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen.

Die Farbgestaltung der Fassade ist zurückhaltend, überwiegend in farblich unbehandeltem Holz oder Holz sowie Putz in weiß-grau, hellgrau oder in erdfarbener Farbgebung mit geringer Farbtintensität und hohem Helligkeitsgrad ohne Muster zu gestalten. Ein Farbkonzept und eine Materialbeschreibung sind vom Bauwerber der Baubehörde vorzulegen.

Muster oder Bilder in der Fassade bedürfen der Vorlage eines schlüssigen Gesamtkonzeptes bei der Baubehörde.



Die Fassade des Hauptgebäudes, welche der Haupteingangsstraße des Gebäudes am stärksten zugewendet ist, hat einen Fensterflächenanteil von mindestens 15 % aufzuweisen.

Die Außenwände, ausgenommen Dachflächen, sind vertikal oder horizontal auszuführen.

2.7 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.

2.8 Tiefgaragen-Stellplätze bei Gemeinschaftsanlagen

Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 5 Wohnungen ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage oder gestalterisch in das Gebäude integriert verpflichtend, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idGF.

2.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 1,00 m Höhe erlaubt. Einfriedungen zu Straßen müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze aufweisen.

Einfriedungen sind nur mit Holz- und Metallzäunen oder als Mauern zulässig. Stacheldrahtzäune als Einfriedungen sind nicht zulässig. Einfriedungen als Mauern dürfen nur als Natursteinmauern mit Steinen leichter als 100 kg und kleiner als 0,50 m Durchmesser oder als Betonmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m ausgeführt werden.

Generell ausgeschlossen werden die Positionierung von einzelnen Objekten, Flussbausteinen, Steinblöcke, Gabionen (Steinkörbe) sowie die lose Anhäufung von Steinen bis 1,00 m von der Grundstücksgrenze.

Die Farbgestaltung der Einfriedung ist zurückhaltend und der direkten Umgebung angepasst auszuführen.



Ausgenommen von diesen Regelungen sind Einfriedungen für Sport- und Freizeitanlagen.

2.10 Stützmauern

Auf einem Grundstück dürfen angepasst an das Gelände maximal 3, zueinander versetzte, nahezu parallel verlaufende Stützmauern mit einer maximalen Höhe von je 1,00 m und einem horizontalen Versatz von jeweils mindestens 1,00 m errichtet werden. Ebenso sind maximal 2 Geländestufen mit bewehrter Erde mit einer maximalen Höhe von je 1,50 m und einem horizontalen Versatz von mindestens 1,50 m möglich.

Natursteinstützmauern mit Steinen schwerer als 300 kg und Abmessung von größer 0,30 m x 0,60 m oder Gabionen sind nicht zulässig.

Stützmauern aus Beton mit einer Gesamtoberfläche von über 20,00 m² sind dauerhaft zu bepflanzen, die Bepflanzung ist laufend instand zu halten oder zu erneuern, alternativ ist die Gesamtoberfläche strukturiert auszuführen.

2.11 Geländeänderungen

Geländeänderungen 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.

3 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.



4 Inkrafttreten

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

Für die Gemeindevertretung

Der Bürgermeister

Simon Lins, BSc. MA.