



Zahl: GS-0300-1637-2008
(bitte bei Antwortschreiben anführen)

Bebauungsplan

der Gemeinde Schwarzenberg

Auf Grund der Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 6.10.1998 und vom 9.6.2008 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl. Nr. 48/1998 der nachstehende Bebauungsplan verordnet.

Die Vorarlberger Landesregierung hat in der Sitzung vom 15.12.1998 den von der Gemeindevertretung beschlossene Bebauungsplan gemäß § 29 Abs. 5 des Raumplanungsgesetzes genehmigt. Die von der Gemeindevertretung am 9.6.2008 beschlossene Änderung bedurfte lt. Schreiben vom AdVLR (Zahl: VIIa-603.80.00) mit Datum 8.9.2008, keiner Genehmigung nach den Bestimmungen des § 29 Abs 3 des Raumplanungsgesetzes.

1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Gebiete mit eigenen Teilbebauungsplänen.

2. Art der Bebauung:

Offene oder halboffene Bebauung

3. Situierung:

3.1 Die Situierung der Bauwerke hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation, im besonderen auf die gegebenen Geländebeziehungen, sowie auf den umgebenden Baubestand zu erfolgen.

3.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden, sofern nicht die Baubehörde nach §§ 5 Abs. 3 bzw. 32 Abs. 3 des Baugesetzes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft.

Hinweis zur Errichtung von Stützmauern:

Stützmauern sind gemäß § 24 Abs.1 des Baugesetzes anzeigepflichtig, sofern sie nicht einer Baubewilligung nach § 23 Abs.1 lit. c des Baugesetzes bedürfen.

4. Baukörper:

- 4.1 Die Baukörper sind als einfache Längsbaukörper mit einem Breiten/Längenverhältnis von mindestens 1 : 1,15 und höchstens 1 : 2,5 auszubilden.
- 4.2 Wintergärten, Vorbauverglasungen und dgl. sind mit der Dachtraufe abzuschließen.
- 4.3 Erker sowie massig in Erscheinung tretende Kreuzgiebel sind nicht zulässig. Dachaufbauten (Gauben), Balkone, Dacheinschnitte und dgl., dürfen nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden.

5. Dächer:

- 5.1 Bei den Hauptbaukörpern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° und höchstens 35 ° mit First über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Bei Nebengebäuden und gewerblichen Objekten sind erforderlichenfalls auch andere Dachformen zulässig. Die Dachneigungen sind an die im Umfeld befindlichen anzupassen.
- 5.2 Die Dachvorsprünge haben an 3 Seiten mindestens 0,5 m aufzuweisen. An der „Rückwand“ ist eine Verminderung bis 0,1 m zulässig. An der „Vorderseite“ hat der Dachvorsprung maximal 1,0 m zu betragen.
- 5.3 Die Dacheindeckung hat in dunkelbrauner oder dunkelgrauer Farbe zu erfolgen. Für die Dacheindeckung dürfen nur nicht glänzende, blendungsfreie Materialien verwendet werden. Die Verwendung von Welleternit, Wellblech und Trapezblech ist bei Wohngebäuden nicht zulässig.

6. Außenfassaden:

Die Außenfassaden sind, und zwar auch bei Renovierungen, überwiegend in Holz - nach Möglichkeit naturbelassen - auszuführen. Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende, gedeckte Farben zu verwenden. Dem Bauantrag ist ein Farbkonzept anzuschließen (§ 26 Abs. 2 des Baugesetzes).

Hinweis:

Wird eine Parabolantenne am Gebäude angebracht, so ist sie Bestandteil des Gebäudes und daher deren Anbringung nach § 23 Abs. 1 lit. b des Baugesetzes bewilligungspflichtig.

7. Solaranlagen:

Solaranlagen müssen in die Wand- bzw. Dachflächen integriert sein. Sie dürfen das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht beeinträchtigen.

8. Ankündigungen und Werbeanlagen:

Ankündigungen und Werbeanlagen müssen hinsichtlich Größe, Form und Farbgebung so gestaltet sein, daß das Orts- und Landschaftsbild sowie insbesondere das Erscheinungsbild der einzelnen Bauwerke nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:

Ankündigungen und Werbeanlagen jeder Art einschließlich von Schaukästen und Beleuchtungen sind nach § 17 Abs. 1 des Baugesetzes bewilligungspflichtig.

9. Ausnahmen:

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach § 35 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes hat der Gemeindevorstand einen Sachverständigen für Fragen der Baugestaltung zu hören.




Bürgermeister Armin Berchtold

Anmerkungen zu den Bestimmungen des Bebauungsplan:

zu 1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet, sohin auch für Bauwerke, die in den Freiflächen - wie etwa landwirtschaftliche Bauwerke - zur Errichtung kommen.

Derzeit gibt es für das Ferienhausgebiet Hütteck einen eigenen Teilbebauungsplan.

zu 2. Art der Bebauung:

Zur besseren Ausnutzung von Bauflächen soll neben der offenen Bauweise auch die halboffene Bauweise zulässig sein. Bei dieser dürfen Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut werden; Voraussetzung hierfür ist jeweils eine gemeinsame Planung der aneinander zu errichtenden Objekte.

zu 3. Situierung:

Die richtige Situierung des Gebäudes im Grundstück ist hinsichtlich seiner Gesamtwirkung von besonderer Bedeutung. Das Gebäude soll gewissermaßen „selbstverständlich“ im Gelände stehen und möglichst keine besonderen Geländeänderungen (Einschnitte, Anböschungen sowie entsprechende Bauwerke wie etwa Stützmauern) benötigen.

Ebenso soll die Zuordnung zu allenfalls vorhandenen Nachbarbauten so erfolgen, daß ein spannungsvolles Gesamtgefüge entsteht.

zu 4. Baukörper

Die Baukörper sollen wie traditionell üblich als eindeutige Längsbaukörper in Erscheinung treten. Neben einer entsprechenden Proportionierung des Baukörpers

erfordert dies eine Zurückhaltung bei dem „garnierenden“ Beiwerk. Kreuzgiebel – wenn überhaupt – sind nur als kleine Dachraumbelichtungen möglich.

zu 5. Dächer

Auch die Regelungen über die Dächer knüpfen an die bisher weitgehend üblichen Gepflogenheiten bei der Ausbildung der Dächer an.

zu 6. Außenfassaden

Erfreulicherweise hat sich in den letzten Jahren Holz als Außenwandmaterial wieder durchgesetzt. Die Forderung, daß die Fassaden überwiegend in Holz auszuführen sind, deckt sich sowohl mit dem herrschenden Trend als auch den traditionellen Gestaltungsweisen.

Nach Möglichkeit sollten die Holzoberflächen naturbelassen bleiben. Falls aber Holzteile der Außenfassaden bemalt oder imprägniert werden, ist auf eine zurückhaltende Farbgebung zu achten. Dies gilt im besonderen auch bei der Renovierung von bestehenden Bauten.

Angesichts der Bedeutung einer befriedigenden farblichen Gestaltung der Außenfassaden soll dem Bauantrag jeweils ein Farbkonzept anzuschließen sein. Das Farbkonzept dürfte in der Regel keinen besonderen Aufwand erfordern. Der Bauwerber wird aber dadurch angehalten, sich schon bei Planung des Vorhabens Gedanken über die farbliche Gestaltung zu machen.

zu 7. Solaranlagen

Solaranlagen sind selbstverständlich zulässig. Sie müssen allerdings so gestaltet werden, daß sie nur als untergeordnete Gebäudeteile/Bauwerke in Erscheinung treten.

zu 8. Ankündigungen und Werbeanlagen:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch überdimensionierte und „schreiende“ Ankündigungen und Werbeanlagen mitunter mehr beeinträchtigt als durch unzureichend gestaltete Bauwerke. Im besonderen ist Zurückhaltung im Bereich wertvoller Baubestände gefordert.

zu 9. Ausnahmen:

Obwohl die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen nicht ins Detail gehen und eher Rahmencharakter haben, können immer wieder Umstände gegeben sein, die es notwendig oder zumindest zweckmäßig erscheinen lassen, von bestimmten Festlegungen ausnahmsweise abzugehen, wenn dadurch das öffentliche Interesse am Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Das Raumplanungsgesetz sieht im § 35 Abs. 2 die Möglichkeit vor, über Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von den Festlegungen eines Bebauungsplanes zuzulassen, wenn sie den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen. Für die Erteilung der Ausnahme ist der Gemeindevorstand zuständig.

Um zu gewährleisten, daß die Entscheidung über eine beantragte Ausnahme auf einer den Anforderungen entsprechenden fachlichen Grundlage gefällt wird, ist hier ausdrücklich festgelegt, daß jeweils ein Sachverständiger für Fragen der Baugestaltung zu hören ist. Diese Vorgangsweise dient auch der gleichartigen und ausgewogenen Beurteilung der Ausnahmeanträge.