

Zahl: 031/2

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHOPPERNAU

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2009 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 idgF, der nachstehende Gesamtbebauungsplan verordnet.

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für das ganze Gemeindegebiet mit Ausnahme der Gebiete mit eigenem Teilbebauungsplan.

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 Behörde nach §§ 3 Abs. 5 bzw. 29 Abs. 2 und 3 des Baugesetzes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft.

Stützmauern sind gemäß § 19 lit. d des Baugesetzes anzeigepflichtig, sofern sie nicht einer Bewilligung nach § 18 Abs. 1 lit. c oder f 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 : 2,50 auszubilden.

4.2 Die Hauptbaukörper müssen mindestens die Höhe von 1 ½ Geschossen aufweisen und sind mit höchstens 2 ½ Geschossen bei Privatbauten bzw. 3 ½ Geschossen bei gewerblichen Bauten in ihrer Höhe begrenzt. In Hanglage sind Privatbauten mit höchstens 3 Geschossen in der Höhe begrenzt, wobei Kellergeschosse, die einseitig zur Gänze aus der Erde herausragen als Geschoss gewertet werden.

4.3 Erker und massig in Erscheinung tretende Kreuzgiebel sind nicht zulässig. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und dgl. sowie Balkone dürfen nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden.

4.4 Wintergärten, Vorbauverglasungen u.ä. sind mit einer Dachtraufe abzuschließen.

5 Dächer

5.1 Bei den Hauptbaukörpern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° und höchstens 30 ° mit First über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Bei Nebenukörpern und gewerblichen Objekten sind erforderlichenfalls auch andere Dachformen zulässig.

5.2 Die Dachvorsprünge müssen mindestens 40 cm, und dürfen traufseitig höchstens 100 cm, giebelseitig höchstens 140 cm betragen.

5.3 Die Dacheindeckung hat mit Materialien in grauer oder dunkelbrauner Farbe zu erfolgen. Scheckige und buntfarbige Materialien sind nicht zulässig. Auf Dauer glänzende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die Verwendung von Trapezblech ist bei Wohngebäuden nicht zulässig.

6 Außenfassaden

6.1 Die Gebäudefassaden sind überwiegend in Holz und nach Möglichkeit naturbelassen auszuführen. Das gilt auch für Renovierungen.

6.2 Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende, gedeckte Farben zu verwenden. Dem Bauantrag ist ein Farbkonzept anzuschließen (§ 21 Abs. 3 BauG).

7 Solaranlagen

Solaranlagen müssen architektonisch ins Gesamtkonzept des Baukörpers eingegliedert werden. 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 Farbgestaltung so gestaltet sein, dass das Orts- und Landschaftsbild sowie insbesondere das Erscheinungsbild der einzelnen Bauwerke nicht beeinträchtigt wird.

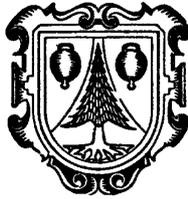
Ankündigungen und Werbeanlagen jeder Art einschließlich Schaukästen und Beleuchtungen sind nach § 18 Abs. 2 des Baugesetzes bewilligungspflichtig.

9 Ausnahmen

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

Der Bürgermeister:

Pius Simma



Zahl: 031/2

ANMERKUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN DES GESAMTBEBAUUNGSPLANES

zu 1) Geltungsbereich

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

zu 2) Art der Bebauung:

Zur besseren Ausnutzung von Bauflächen soll neben der offenen Bauweise auch die halb-offene Bauweise zulässig sein. Bei dieser dürften 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) und Bauwerke wie Stützmauern benötigen.

zu 4) Baukörper:

Die Baukörper sollen wie traditionell üblich als eindeutige Längsbaukörper in Erscheinung treten. Neben einer entsprechenden Proportionierung des Baukörpers erfordert dies Zurückhaltung bei „garnierendem“ Beiwerk. Gauben sollen in der Länge mit max. 50 % der Dachfläche begrenzt sein.

zu 5) Dächer:

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

zu 6) Fassade:

Erfreulicherweise hat sich in den letzten Jahren wieder das Holz als Außenwandmaterial 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 Holzoberflächen naturbelassen bleiben. Falls aber Holzteile der Fassaden 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 ist dem Bauantrag jeweils ein Farbkonzept anzuschließen. Das Farbkonzept dürfte in der Regel keinen besonderen Aufwand darstellen. Der Bauwerber wird aber dadurch angehalten, sich schon bei der Planung des Vorhabens Gedanken über die farbliche Gestaltung zu machen.

zu 7) Solaranlagen:

Besondere Sorgfalt erfordern Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie. Von ihrem Nutzen her völlig unbestritten können sie die Gesamterscheinung über Gebühr stören. Die äußerst sorgfältige architektonische Einbindung ins Gesamtkonzept des Baukörpers soll der Baubehörde eine positive Entscheidung erleichtern. Eine Ausführung im Bereich der Dachflächen ist wenn möglich zu bevorzugen.

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 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 die 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.

Anmerkungen allgemeiner Art

Sorgfältige und gut überlegte Planung sind die zentralen Voraussetzungen für das Gelingen des Bauvorhabens, das von der Bauherrschaft nicht selten ein Leben lang bewohnt wird und meist auch eine sehr lang dauernde finanzielle Anstrengung bedeutet. Daher ist es naheliegend, ausgewiesene Fachleute mit der Planung zu betrauen und die gute, gemeinsam optimierte Lösung der gestellten Aufgabe angemessen abzugelten. Planung ist mehr als die Einlösung einer lästigen Forderung der Baubehörde oder einer Förderungsstelle gegenüber. Planung ist meist die Umsetzung von Lebensvorstellungen und zentralen menschlichen Wünschen, nämlich Wurzeln zu schlagen. Diese Art von Planung ist bloß auf den ersten Blick hin teuer, spart jedoch schon beim Bau und meist auf die Dauer der Benutzung. Im Baugesetz ist die Möglichkeit der Vorprüfung vorgesehen; es wird empfohlen, bereits den Entwurf der Baubehörde zur Begutachtung vorzulegen.

Der sparsame Umgang mit Energie ist als dringend erkannt worden. Durch entsprechende Konstruktion und erprobte Baumaterialien kann auf nachhaltige Art und Weise Energie gespart und dem ökologischen Anliegen, dem sich unsere Gemeinde in besonderer Weise verschrieben hat, Rechnung getragen werden. Überdies sind höhere Förderungen erreichbar. Eine frühzeitige Beratung durch das Energieinstitut ist ein wichtiger Schritt dazu.

Die Gemeinde Schoppernau hat im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzeptes „Natur & Leben Bregenzerwald“ die Umsetzung des Pilotprojektes „ÖKODORF“ übernommen. Alle vorstehend formulierten Festlegungen und Erläuterungen sind – soweit sie nicht ohnehin klar genug gefasst sind – im Zweifel im Sinne des Projektes „Ökodorf Schoppernau“ auszulegen und umzusetzen. Damit werden sie zum Bestandteil des Gemeindeprojektes.