



Zl: k031.3-1/2017-1

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN – Erläuterungsbericht

Vorlage an die Gemeindevertretung am 30.10.2017

Beschluss der Gemeindevertretung am 30. Oktober 2017

**Ergänzende Erläuterungen zum Bebauungsplan der Gemeinde
Koblach**

10. August 2017

BEHÖRDENVERMERK

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
	Vorbemerkungen	3
§1	Geltungsbereich	4
§2	Maß der baulichen Nutzung	4 und 5
§3	Gebäudegröße	5
§4	Stellplätze	5
§5	Gestalterische Festlegungen	5
§6	Einfriedungen	6
	Skizze	7

Abkürzungen:

BNZ	Baunutzungszahl
HGZ	Höchstgeschosszahl
MGZ	Mindestgeschosszahl
RVS	Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen

Verfahrenshinweis:

•	Beschluss des Auflageentwurfs durch die Gemeindevertretung am 11. September 2017.
•	Öffentliche Planaufgabe vom 25. September 2017 bis 27. Oktober 2017.
•	Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss der Endfassung durch die Gemeindevertretung am 30. Oktober 2017.
•	Genehmigung durch das Land Vorarlberg am:

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1980, zuletzt geändert am 23.9.2002, wird nach 15 Jahren überarbeitet. Dabei werden geänderte Rahmenbedingungen und zwischenzeitlich erarbeitete Grundlagen berücksichtigt und zusammengeführt. Ebenso werden die inzwischen neu erschlossenen Umlegungsgebiete darin erfasst. Ziel der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist, die geänderten Rahmenbedingungen (erhöhte Energieeffizienz, leistbarer Wohnraum, Bodenpreisentwicklung usw.) abzufangen.

Die Grundlagen für die Überarbeitung des Bebauungsplanes der Gemeinde Koblach bilden das Vorarlberger Raumplanungsgesetz 39/1996 idgF. und das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Koblach aus dem Jahr 2011.

Der Prozess des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit dem Ausschuss für Raumplanung und Bauwesen und den zuständigen Gremien und Dienststellen der Gemeinde Koblach durchgeführt.

Katastergrundlage ist die Digitale Katastermappe des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen (Stand 01.04.2017).

§1	Geltungsbereich
	Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan vom 10. August 2017 ersichtlich gemacht und folgt dem Räumlichen Entwicklungskonzept und umfasst sämtliche Bauflächen, die im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind. Ausgenommen sind die gewidmeten Betriebsgebiete, die einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden.
§2	Maß der baulichen Nutzung
	Die Einteilung der Nutzung teilt sich in 4 Zonen ein und orientiert sich grundsätzlich am bestehenden Siedlungsgefüge, wobei eine Verdichtung von Innen nach Außen angestrebt wird.
	<p>Zone 1 Die Zone 1 umfasst den Zentrumsbereich (Baufläche-Kerngebiet) der Gemeinde Koblach und hat eine Mischnutzung aus öffentlichen Einrichtungen, Geschäften und Wohnen. In der Zone I soll eine Verdichtung der Bebauung stattfinden. Deshalb soll die Höchstgeschosshöhe von bisher 3,5 auf 4,0 geändert werden.</p> <p>Zone 2 Die Zone 2 soll verdichtetes Wohnen ermöglichen und den Übergang zum Kerngebiet schaffen. Die bisherige BNZ und HGZ wird nicht geändert.</p> <p>Zone 3 Die Zone 3 betrifft hauptsächlich die Baumischgebiete entlang den Landesstrassen L55, L59, L62, L190 sowie die Gebiete mit Wohnnutzung in der Ebene. In diesen Bereichen soll die bestehende Nutzung weitergeführt werden (Wohnen und Arbeiten). Die BNZ soll deshalb mit 60 und die HGZ mit 3,0 festgelegt werden.</p> <p>Zone 4 Bei der Zone 4 handelt es sich um die Hangbereiche der Gemeinde Koblach (Kumma, Birken, Schloßwald und Pocksberg). Hier soll deshalb eine BNZ mit 50 und eine HGZ mit 3,0 festgelegt werden.</p> <p>Erläuterungen zu den Zonen 1 und 4: Grundsätzlich wird auf die Baubemessungsverordnung 29/2010 idGF. verwiesen. Eine Ausnahme bildet in dieser Verordnung das Dachgeschoss, das entgegen der Baubemessungsverordnung nicht 50 % des darunter liegenden Geschosses betragen darf, sondern 60 %.</p>

	<p>Deshalb ist das Dachgeschoss dreiseitig, mindestens um den Neigungswinkel von 45 Grad (ausgehend von der Brüstungskante = 100 cm ab Fertigboden), zurückzusetzen (siehe Skizze im Anhang).</p> <p>Giebedächer (Sattel-, Walmdächer, etc.) sind von der Regelung der dreiseitigen Zurücksetzung ausgenommen, jedoch darf die Geschossfläche max. 60 % des darunter liegenden Geschosses betragen.</p> <p>Vordächer bis zu 0,30 m werden nicht in die Berechnung miteinbezogen (siehe Skizze im Anhang).</p>
§3	Gebäudegröße
	Das Ziel dieser Maßnahmen ist es, dass Sichtfenster im sich verdichtenden Siedlungsraum zwischen den Baukörpern frei bleiben.
§4	Stellplätze
	Für die Zahl der Stellplätze gilt die Stellplatzverordnung der Vorarlberger Landesregierung LGBl. Nr. 24/2013 idgF. Zusätzlich wird fixiert, dass bei Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten oder mehr eine Tiefgarage zu errichten ist, in der 70 % der erforderlichen Stellplätze unterzubringen sind. Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, möglichst viel Grundstücksfläche als nutzbarer Raum für Spielplätze, Grünflächen etc. zu erhalten. Die Gliederung der oberirdischen Parkplätze erfolgt aus gestalterischen Gründen.
§5	Gestalterische Festlegungen
	Außer in Hanglagen sind Aufschüttungen und Geländeänderungen nur bis zu einem Ausmaß von 75 cm erlaubt, außer es ist durch eine Naturgefahr erforderlich (Gefahrenzonenplan). Stützmauern und Geländeanpassungen müssen in Absprache mit der Baubehörde erfolgen. Der Baubehörde muss auf Verlangen ein geologisches Gutachten bzw. ein statischer Nachweis für die auszuführende Anlage vorgelegt werden.
	<p>Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen passen nicht in das Ortsbild und werden als störende Elemente wahrgenommen.</p> <p>Für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen ist der Leitfaden „Solaranlagen planen und gestalten“ zu berücksichtigen.</p>

§6	Einfriedungen
	Bei Einfriedungen jeglicher Art (Mauern, Zäune, Hecken usw.) ist darauf zu achten, dass bei Ein- und Ausfahrten zu Verkehrsflächen ein freies Sichtfenster offen bleibt (max. Höhe 0,8 m – 1,0 m). Es ist erwünscht dass vorwiegend heimische Pflanzen zur Ausführung kommen.

Erläuterungsbericht über die Änderung des Koblacher Bebauungsplanes, beschlossen von der Gemeindevertretung am 30. Oktober 2017.

Der Bürgermeister:

30.10.2017

Fritz Maierhofer, e.h.

Skizze zu § 2 – Maß der baulichen Nutzung

