



stadtland

Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

A 1070 Wien  
Kirchengasse 19/12  
Tel +43 1 236 1912  
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz  
Albert-Bechtold-Weg 2/11  
Tel +43 664 964 6633

bregenz@stadtland.at  
www.stadtland.at

## Änderung Bebauungsplan der Gemeinde Koblach Textgegenüberstellung/Erläuterungsbericht

### Textlegende:

Unveränderter Text

neu im Bebauungsplan aufgenommen Bestimmung

~~entfallende Bestimmung~~

Erläuterungen

### *Erläuterungen - allgemeine Vorbemerkung*

*Koblach verfügt seit 1980 über einen Bebauungsplan, der zuletzt 2017 gesamthaft überarbeitet wurde. Vorgesehen ist nun eine „Ökologisierung“ des Bebauungsplanes. Fragen der Freiraumgestaltung und Gebäudebegrünung rückten in den letzten Jahren verstärkt ins Bewusstsein. Infolge der raumplanerisch gewünschten Verdichtung nach Innen werden innerörtliche Grün- und Freiflächen kleiner. Ein durchgrüntes Siedlungsgebiet soll jedoch weiterhin abgesichert werden. Damit gewinnen neue Formen des Siedlungsgrüns wie zB Gebäudebegrünung an Bedeutung. Gleichzeitig steigt der Gestaltungsanspruch dh die qualitativen Anforderungen, an die verbleibenden Grün- und Freiflächen. Koblach setzt sich hier auch mit der Frage von Anpassungsmöglichkeiten an die Folgen des Klimawandels auseinander. Im Räumlichen Entwicklungsplan (REP) 2022 Ziel 7.3.A wird die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen bei der Siedlungs- und Freiraumentwicklung eingefordert. Die Gemeinde strebt gemäß REP an, eine „Modellgemeinde“ in Sachen Gebäudebegrünung zu werden. Entsprechende Vorgaben sind daher neu im Bebauungsplan aufzunehmen.*

*Die Bebauungsplan-Überarbeitung wird auch dafür genutzt aktuelle Erfahrungen aus der Praxis zu berücksichtigen. Dank der engen Zusammenarbeit der amKumma-Gemeinden fließen dabei auch Erfahrungen der Gemeinden Mäder, Götzis und Altach ein. Seit der Bebauungsplan-Erstellung haben sich zudem Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen zT geändert – zB wurden die Raumplanungsziele lt § 2 Abs 2-3 RPG novelliert. Der Schutz des Klimas und der Bekämpfung der nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels werden mit der RPG-Novelle 2023 als neue Raumplanungsziele festgelegt. Damit ergibt sich Überarbeitungsbedarf bzw sind neue Maßnahmen zu definieren.*

## Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Koblach über einen Bebauungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Koblach vom XX.XX.2024 wird gemäß § 28 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Koblach wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.

*Erläuterungen:*

*Die Verordnung über einen Bebauungsplan der Gemeinde Koblach ist knapp gehalten und verweist auf zwei Anlagen: Anlage 1, den Textteil (Erläuterungen hierzu siehe nachfolgend) und Anlage 2, der Plandarstellung mit der Zonierung.*

### § 2

(1) Diese Verordnung tritt gemäß § 32 Abs. 1 Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985 idgF., mit dem **auf die Kundmachung zweitfolgenden Monatsersten in Kraft**. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan der Gemeinde Koblach vom 30.6.1980, in der zuletzt geltenden Fassung vom 29.11.2017, außer Kraft.

*Erläuterungen:*

*Mit der Festlegung einer Legisvakanz wird ermöglicht, in Vertrauen auf die bisherige Rechtslage geplante Vorhaben nach der bisherigen Rechtslage zu beurteilen bzw zu genehmigen. Jede Person hat das Recht, im Gemeindeamt Koblach während der Amtsstunden in den rechtswirksamen Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.*

## Anlage 1 zur Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Koblach über einen Bebauungsplan

### § 1

#### Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für alle Bauflächen **inkl. Betriebsgebiet, die in der Anlage Planteil** zeichnerisch dargestellt sind.

#### Erläuterungen:

*Bisher wurden Bauführungen auf als Baufläche Betriebsgebiet gewidmeten Flächen einer Einzelfallbetrachtung unterzogen. Da insbesondere die neuen Bestimmungen gemäß § 8 „Dachbegrünung“ bei Gebäuden auf als Baufläche Betriebsgebiet gewidmeten Flächen Anwendung finden sollen, wurde der Geltungsbereich erweitert. Damit soll auch im Gegensatz zur bisherigen Einzelfallbetrachtung die Gleichbehandlung bei Bauverfahren auf Betriebsgebietsflächen verbessert werden. Bauungsbestimmungen werden allgemein bekannt gegeben. Der zulässige Entwicklungsrahmen ist damit für alle Akteure bekannt.*

### § 2

#### Maß der baulichen Nutzung

Zone lt Anlage Planteil	Baunutzungs- zahl (BNZ) maximal	BNZ mindest	Höchstgeschoß- zahl (HGZ) maximal	Mindestge- schoßzahl (MGZ)
Zone 1	75	20	4,0	2,0
Zone 2	65	20	3,0	-
Zone 3	60	20	3,0	-
Zone 4	50	20	3,0	-
Zone 5 Betriebsgebiet		30		2,0

(1) Die Geschossfläche des Dachgeschosses darf in den Zonen 1 und 4 max. 60 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Zudem ist das Dachgeschoss dreiseitig, mindestens um den Neigungswinkel von 45 Grad (ausgehend von der Brüstungskante = 100 cm ab Fertigboden), zurückzusetzen. Giebeldächer (Sattel-, Walmdächer, etc.) sind von der Regelung der dreiseitigen Zurücksetzung ausgenommen, jedoch darf die Geschossfläche max. 60 % des darunter liegenden Geschosses betragen.

(2) Die Festlegung der MGZ gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2, Abs. 1, lit. I BauG idGF.

(3) In der Zone 1 ist das Erdgeschoss mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,0 m auszuführen, damit eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

*Erläuterungen:*

*(Tabelle): Die bisherige Zonierung des Wohnsiedlungsgebietes (Widmung Kern-, Baumisch- und Bauwohngebiet) und dazu festgelegte höchstzulässige Baunutzungs- und Geschosßzahlen haben sich bewährt und werden unverändert fortgeführt. Wie zu § 1 ausgeführt, werden Bauflächen Betriebsgebiet als neue Zone aufgenommen.*

*Zur Absicherung einer effizienten Nutzung knapper Bauflächen und damit auch Geringhaltung des Bauflächenbedarfs insgesamt im Sinne des § 2 Abs 3 lit a RPG wird neu eine Mindest-Baunutzungszahl für alle Wohngebiets-Zonen in der Höhe von 20 festgelegt. Damit wird auch in den locker bebauten Siedlungsgebieten eine sich am Bestand orientierende Minstdichte sichergestellt. Im Dorfzentrum wird zusätzlich eine Mindestgeschosßzahl von 2 festgelegt. Damit wird die im Dorfzentrum erwünschte bauliche Verdichtung unterstützt und auf die Situation im Dorfzentrum mit größeren Bestandsgebäuden reagiert.*

*Für die Zone 5 Betriebsgebiet wird eine Mindest-Baunutzungszahl in der Höhe von 30 und Mindestschosßzahl von 2 definiert. Auch hier wird das Ziel verfolgt, im Sinne des Bodenschutzes die bauliche Ausnutzung der knappen Ressource „Betriebsgebiet“ zu verbessern. Aufgrund des gegenüber Wohngebieten fehlenden Bedarfs von Erholungs-Freiflächen (zB Gärten) wird die Baunutzungszahl erhöht. Ziel ist es insbesondere wenig flächeneffiziente offene Lager- und Abstellflächen zu reduzieren. Wo immer möglich sollen auch hier im Sinne des Bodensparrens mehrere Lager-Ebenen übereinander angeordnet werden. Die Mindestgeschosßzahl 2 kann gemäß baurechtlichen Vorgaben bei entsprechenden Raumhöhen - wie sie für Betriebsgebäude nicht untypisch sind, auch ohne gebautes zweites Stockwerk erreicht werden.*

*(2) Die Ausnahme für Nebengebäude reagiert auf Erfahrungen der letzten Jahre. Formale Ausnahmeerteilungen aus dem Bebauungsplan sind damit nicht mehr erforderlich. Da Nebengebäude nicht relevant raumbildend in Erscheinung treten, kann auf die Verpflichtung zur Zweigeschosßigkeit verzichtet werden.*

*(3) Die Widmung Kerngebiet lässt gemäß § 14 Abs 2 RPG neben Wohnen ein breites Spektrum weiterer für ein funktionierendes, dh mit zentrumsrelevanten Nutzungen durchmischtes Dorfzentrum zu. Voraussetzung für die im Dorfzentrum gewünschte Nutzungsvielfalt sind Gebäude, in denen diese unterschiedlichen Nutzungen auch realisiert werden können. Im Dorfzentrum sollen Erdgeschoße über die lange Gebäudelebensdauer daher multifunktional nutzbar sein. Wird lediglich die Mindest-Raumhöhe reiner Wohnräume realisiert, schränkt dies den Nutzungsspielraum für zukünftige andere Nutzungen drastisch ein. Als Mindest-Lichte-Raumhöhe werden 3 m festgelegt (Mindestraumhöhe von Arbeitsräumen). Der Mehraufwand zur mindestens in Aufenthaltsräumen von Wohnhäusern zu realisierenden lichten Raumhöhe (2,5 m in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern gemäß OIB-Richtlinie 3 Pkt 11.2) wird dabei als überschaubar angesehen, der Vorteil hier zukünftig auch andere Nutzungen realisieren zu können, überwiegt. Eine nachträgliche Anpassung der Raumhöhe ist praktisch ausgeschlossen.*

### § 3

#### Größe der Baukörper

Die Bestimmungen des § 3 gelten für die Zonen 1 bis 4 gemäß Anlage Planteil.

(1) Die maximale oberirdische Länge der Hauptbaukörper darf 25 m nicht übersteigen. Eingeschossige Nebengebäude gemäß § 2, Abs. 1, lit. I BauG isgF werden bei der Länge der Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Die maximale oberirdische Länge eingeschossiger Nebengebäude gemäß § 2, Abs. 1, lit. I BauG isgF darf 8 m nicht überschreiten. Bei mehreren an ein Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden, darf die Summe ihrer oberirdischen Gebäudelängen 8 m nicht überschreiten.

(2) Der Mindestabstand von Hauptbaukörpern (gleicher Eigentümer) muss mindestens 8 m entsprechen.

(3) Die überbaute Fläche eines Baukörpers darf eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

#### *Erläuterungen:*

*Mit der ggst Bebauungsplan-Überarbeitung werden erstmals auch Vorgaben für Betriebsgebiete – siehe § 2 – formuliert. Betriebsgebäude zeichnen sich nutzungsbedingt durch grundsätzlich andere Gebäudeanforderungen und -eigenschaften aus, als die Gebäude in den Zonen 1 bis 4 mit Wohnnutzungen bzw mit diesen verträglichen Nutzungen wie Dienstleitungen, Handel, sonstige private und öffentliche Einrichtungen. Dies ist auch im Gebäudebestand ersichtlich, wo mehrere Betriebsgebäude an der Bundesstraße Gebäudelängen von über 60 m und überbaute Flächen über 1.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> erreichen und an diesen Standorten damit bereits als ortsüblich anzusehen sind und auch nicht stören. Die Bestimmungen des § 3 gelten daher in Zone 5 – Betriebsgebiet nicht. Landesgesetzliche Vorgaben zur Gebäudegestaltung zB § 17 BauG zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gelten weiterhin.*

*(1) Die Ausnahme für Nebengebäude bis 6 m reagiert auf Erfahrungen der letzten Jahre. Formale Ausnahmeerteilungen aus dem Bebauungsplan sind damit nicht mehr erforderlich. Der 6 m Schwellenwert leitet sich aus der Praxis ab und stellt die typische Länge einer Doppelgarage – einem in Koblach häufigen Nebengebäude, ab. Da Nebengebäude bis 8 m nicht relevant raumbildend in Erscheinung treten, sollen sie zukünftig bei der maximalen Gebäudelänge nicht mehr berücksichtigt werden. Eine Aneinanderreihung von Nebengebäude – Hauptgebäude – Nebengebäude ist jedoch zu verhindern, da damit bereits wieder ortsbildlich kritische Gebäudelängen erreicht werden, die für die Wohnsiedlungsgebiete in Koblach untypisch sind.*

## § 4

### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(1) Bei Wohngebäuden ab ~~8~~ ~~10~~ Wohneinheiten sind ~~100 %~~ ~~70 %~~ der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage gemäß Stellplatzverordnung zu errichten.

Besucherparkplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen der Besucherparkplatznutzung nicht entzogen werden und müssen als Besucherparkplatz gekennzeichnet werden. Besucherparkplätze dürfen oberirdisch situiert werden.

Abstellplätze, ausgenommen auf Gebäuden, müssen versickerungsfähig und begrünt ausgeführt werden. Es darf nur die Fahrspur wasserundurchlässig ausgeführt werden.

(2) Abstellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass — ausgenommen bei Längsparkplätzen — ein mindestens 50 cm breiter Pufferstreifen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand eingehalten wird.

(3) Ab ~~5~~ ~~10~~ oberirdischen Stellplätzen sind diese durch standortgerechte Bäume, Sträucher oder Grünbereiche mit einer Mindestbreite von 1 m zu gliedern. Die Bepflanzung ist durch gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels robusten und für den Straßenraum standortgerechten Gehölzen zu gestalten.

#### Erläuterungen:

(1) Die bisherigen Vorgaben zur verpflichtenden Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen werden nachgeschärft. Die Beanspruchung der knappen Ressource Boden für Oberflächen-Stellplätze wird damit reduziert.

Die Vorgaben zu Besucherparkplätzen reagieren auf Erfahrungen aus der Praxis, wonach im Laufe der Jahre Besucherparkplätze von Bewohner:innen als Stellplätze genutzt werden und Besucher dann in den fürs Parkieren großflächig ungeeigneten Straßenraum ausweichen. Hier mangelt es an ausreichend Parkplätzen.

(2) Die Ergänzung um einen 50 cm breiten Pufferstreifen reagiert auf die in den letzten Jahren größer bzw länger werdenden KFZ inklusive zunehmender Verbreitung von Radträgern, womit aus Verkehrssicherheitsgründen auch Sicherheitsabstände bei Abstellplätzen länger werden sollen.

(3) Die bisherigen Vorgaben zur verpflichtenden Pflanzung von Bäumen zwischen Stellplätzen werden nachgeschärft, die Durchgrünung soll verbessert werden. Die Vorgaben betreffend der Pflanzvorgabe „gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels robusten und für den Straßenraum stand-ortgerechten Gehölzen“ stellt eine Klimawandelanpassungsmaßnahme dar, um die Bepflanzung für die Zukunft abzusichern.

## § 5

### Stellplätze für Fahrräder

Beim Neubau eines Wohngebäudes mit drei oder mehr Wohneinheiten gelten nachfolgende Bestimmungen:

- (1) Als Fahrradabstellfläche werden nur Flächen zum Abstellen von Fahrrädern angerechnet. Zufahrtswege, Erschließungs- und Rangierflächen gelten nicht als Teil der Fahrradabstellfläche.
- (2) Gegebenenfalls erforderliche Rampen, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, zur Erreichung von Fahrradabstellflächen sind mit maximal 12 % Rampenneigung auszuführen.
- (3) Türen, welche mit dem Fahrrad zur Erreichung von Fahrradabstellflächen zu passieren sind, sind mit einer lichten Breite von mindestens 1,1 m auszuführen.
- (4) Die Erschließung und Dimensionierung der Fahrradabstellflächen muss das benutzerfreundliche, geordnete Abstellen unterschiedlicher Fahrräder und Radanhänger ermöglichen.
- (5) Fahrrad-Stellplätze sind so auszustatten, dass der Fahrradrahmen durch das Anschließen an einen mit dem Boden oder Wand fix verbundenen Fahrradständer oder Fahrradbügel gegen Diebstahl gesichert werden kann.
- (6) Auf gute Erreichbarkeit der Leitungsinstallation für Elektrofahrräder ist zu achten.

*Erläuterungen:*

*(1-6) Aufgrund der steigenden Bedeutung des Radverkehrs werden Vorgaben zu Fahrradstellplätzen neu aufgenommen. Die Bestimmungen ergänzen die Vorgaben gemäß der Stellplatzverordnung des Landes und greifen Empfehlungen gemäß Leitfaden des Landes „Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau“ auf.*

*Die im ggst Landesleitfaden empfohlene Stellplatzermittlung anhand der voraussichtlich erwartbaren Zimmeranzahl einer Wohnanlage wird dabei als hinsichtlich Verordenbarkeit als zu komplex erachtet. Zumal die zum Zeitpunkt der Erlassung der Bebauungsplan-Änderung gültige Stellplatzverordnung in § 3 „Stellflächen für Fahrräder“ bestimmt, dass bei Mehrfamilienwohnhäusern Stellplätze im folgenden Mindestausmaß zu schaffen sind: „3,5 m<sup>2</sup> je Wohnung leicht erreichbare Fahrradabstellflächen im Innenbereich und zusätzlich 0,5 m<sup>2</sup> je Wohnung im Eingangsbereich als ebenerdige, beleuchtete und überdachte Stellfläche für Bewohner und Besucher“. 3,5 m<sup>2</sup> entsprechen bei einem lt Landesleitfaden Seite 7 unten ca. anzunehmenden Platzbedarf von 1,5 m<sup>2</sup> je Stellplatz inkl Fahrgasse rund 2 Fahrradabstellplätzen je Wohnung. In den Beratungen wurde diese Landesvorgabe als für Koblach passend befunden.*

*Koblach konzentriert sich auf Vorgaben aus dem Leitfaden, welche in Ergänzung zur Stellplatzverordnung die Benutzerfreundlichkeit verbessern.*

Gemäß Abs (2) kann bei Tiefgaragen-Abfahrten die gleichzeitig als Radrampen genutzt werden von der lt Empfehlung Landesleitfaden definierten Vorgabe einer 12 % Rampenneigung abgewichen werden. Tiefgaragen-Rampen dürfen lt OIB-RL Nr 2 15 % Neigung aufweisen, wenn sie beheizt / überdacht sind darf die Neigung bis 18 % betragen. Sie sind damit steiler als die 12 % Empfehlung. Allerdings wird im ggst Fall eine Verringerung der bestehenden Tiefgaragen-Vorgaben als überschießend eingeschätzt. Zumal Tiefgaragen-Rampen gegenüber reinen Fahrrad-Rampen breiter sind und damit mehr Raum zur Verfügung steht bzw die Steigung durch „Schrägfahrten“ zT reduziert werden kann.

## § 6 5

### Gestalterische Festlegungen – Bepflanzung

(1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Als nicht wesentlich werden Geländeänderungen im Ausmaß von bis zu 75 cm Höhe gesehen.

Geländeänderungen bzw. die Errichtung von Einfriedungen (§ 7 6) innerhalb von Gefahrenzonen (Hochwasser) sind mit der Abteilung Wasserwirtschaft abzustimmen.

~~Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.~~

(2) Außenflächen sind mit Ausnahme von Verkehrs- und Erschließungsflächen als Vegetationsflächen zu begrünen.

Stein-, Schotter-, Kiesel- oder sonstigen mineralische Materialschüttungen größer 20 m<sup>2</sup> oder die Verwendung von Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen ist nicht zulässig. Nicht einzuberechnen sind Spritzschutzstreifen am Gebäude bis zu einer Breite von 0,5 m.

Bei der Bepflanzung ist auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten, nicht invasiven Arten zu achten.

(3) Auf jedem Bauplatz größer als 400 m<sup>2</sup> ist je weitere angefangene 250 m<sup>2</sup> mindestens 1 standortgerechter Baum zu pflanzen. Ein für den Baum ausreichender Wurzel- und Standortraum ist vorzusehen. Jeder Baum ist fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ein nicht angewachsener, stark geschädigter oder abgestorbener Baum ist zu ersetzen.

(4) Bestehende, ökologisch wertvolle Elemente (heimische Bäume, Hecken, Sträucher) sind zu schonen und ist Rücksicht zu nehmen. Ansonsten ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Erläuterungen:

(1) Textliche Klarstellung zur Definition nicht erheblicher Geländeänderungen.

(-) Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und steigender Energiepreise und im Sinne des § 28 RPG Abs 2 lit i – Nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien, wird der Gestaltungsspielraum für erneuerbare Energiegewinnung vergrößert. Die Einschränkungen zu Photovoltaik- und Solaranlagen entfallen.



*(2) Die neu aufgenommenen Bepflanzungsvorgaben zielen darauf ab, versiegelte Flächen zu minimieren und damit positive Effekte unversiegelter Flächen für den Wasserabfluss, Bodenleben, Stoffkreisläufe etc zu erhalten. Der Ausschluss von Stein-, Kiesel- oder sonstigen mineralischen Materialschüttungen erfolgt, da diese Flächen ökologisch naturfern sind und aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes untypisch für Koblach sind. Zulässig ist die Anlage extensiver Trocken- oder Magerwiesen auch mit hohem Schotteranteil odgl des Bodens. Alpingärten sind zulässig.*

*Spritzschutzstreifen, Erschließungs- und Verkehrsflächen sind als notwendigerweise befestigte Flächen von den Einschränkungen ausgenommen. Die Ausnahme für bis zu 20 m<sup>2</sup> große Flächen ermöglicht die Kiesung/Schotterung von Restflächen ohne gute Wuchsbedingungen und die Anlage von Sickerflächen für unbelastetes Oberflächenwasser.*

*Die Vorgabe zur Pflanzung heimischer, standortgerechter, nicht invasiver Arten folgt den Empfehlungen des Landes Vorarlberg zur Grünraumgestaltung zB im Rahmen der Aktion Naturvielfalt in der Gemeinde „Heimische Bäume und Sträucher; Artenreichtum im eigenen Garten erleben“.*

*(3) Die Vorgaben sorgen für eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes. Nachdem innerörtliche Grün- und Freiflächen zunehmende bebaut werden, ermöglichen Baumpflanzungen neues Grünvolumen in die Höhe zu schaffen. Baumpflanzungen sind dabei auch als Klimawandelanpassungsmaßnahme zur Mikro-Klimaregulation anzusehen. Die Kennwerte wurden passend zur durchgrünten Koblacher Siedlungsstruktur gewählt.*

*Rechenbeispiel für einen 1.000 m<sup>2</sup> großen Bauplatz: die ersten 400 m<sup>2</sup> sind frei, für die restlichen 600 m<sup>2</sup> sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen (250 m<sup>2</sup> (1 Baum) + 250 m<sup>2</sup> (1 Baum) + 100 m<sup>2</sup> (1 Baum für die nächsten angefangenen 250 m<sup>2</sup>)).*

*(4) Bestehende typische Kulturlandschaftselemente und ökologisch wertvolle Biotope sollen möglichst erhalten werden bzw ggf nachgepflanzt werden.*

## § 7 6

### Einfriedungen

(1) Der lichte Abstand zur Grundstücksgrenze einer öffentlichen Verkehrsfläche muss bei Einfriedungen mindestens 0,30 m betragen.

Bei Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche muss der lichte Abstand zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m betragen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mehr als 1,8 m über dem Niveau des Straßengrundstückes an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

Der lichte Abstand zur Grundstücksgrenze einer öffentlichen Verkehrsfläche muss von lebenden Hecken und Sträuchern mindestens 0,50 m betragen.

In Ein- und Ausfahrtsbereichen dürfen keine Sträucher, Hecken od. Einfriedungen errichtet werden die höher als 1 m sind. Sträucher, Hecken oder Einfriedungen dürfen zu keiner Sichtbehinderung gemäß RVS führen.

Vordächer dürfen max. 1 m, tragende Bauteile, Bauwerke inklusive Nebengebäude dürfen max. 2 m an die Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche heranreichen.

(2) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bzw zum öffentlichen Gut sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein/Beton auszuführen. Sichtschutzfolien oder Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

(3) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bau- und Straßengesetzes sowie der Straßenverkehrsordnung.

*Erläuterungen:*

*(1) Die Vorgaben zu Einfriedungen und auf öffentliche Verkehrsflächen reichende Bauteile werden gemäß folgenden Erfahrungen ergänzt: Bei höheren Einfriedungen welche direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen halten Radfahrende einen größeren Sicherheitsabstand zur Einfriedung ein, da der Lenker als am weitesten nach außen ragender Fahrradteil der Einfriedung nahe kommt. Bei niederen Einfriedungen ist die Erfahrung, dass näher an der Einfriedung gefahren wird. Die Gefahr, dass mit dem Lenker an der Einfriedung angestoßen wird besteht nicht. Bei Pedalen ist die Gefahr des Anstoßens an der Einfriedung geringer, sie ragen weniger weit hinaus.*

*(2) Koblach setzt sich gemäß Räumlichen Entwicklungsplan Ziel 2.2 „Qualitätsvolles Ortsbild“ für ein hochwertiges Ortsbild ein. Zentraler Aspekt dabei ist die Gestaltung von Einfriedungen. Auf sie trifft in der Regel der erste Blick von außen auf eine Liegenschaft. Die Einfriedungen sollen in ihrem Erscheinungsbild zurückhaltend ausgeführt sein. Sichtschutzfolien und Kunststoff-Zaunelemente werden in diesem Zusammenhang als unpassend beurteilt. Es handelt sich dabei um Materialien bei denen die Form- und Farbvielfalt am größten ist. Das Ortsbild entwickelt sich infolge in Richtung Beliebigkeit. Glänzende zT grelle Farben oder Aufdrucke unterstützen das Ziel eines qualitativvollen Ortsbildes nicht. Die Alterungsbeständigkeit der künstlichen Materialien ist zT problematisch. Bei den zugelassenen Materialien Holz, Metall, Stein und Beton entwickelt sich das Aussehen hingegen im Laufe des Alterungsprozesses günstig, die Erlebbarkeit reduziert sich.*

## § 8

### Dachbegrünung/Gründach

(1) Bei Neubauten sind alle begrünbaren Dächer, das sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, ab einer Dachfläche von einzeln oder in Summe 25 m<sup>2</sup> dauerhaft mit geschlossenem Bewuchs zu begrünen. Mindestens 80 % der Dachfläche ist zu begrünen. Eine Substrathöhe von mindestens durchschnittlich 0,12 m ist vorzusehen.

Wird die Dachbegrünung mit einer aufgeständerten Photovoltaiknutzung kombiniert, sind beide Nutzungen in ihrer Funktion gleichwertig aufeinander abzustimmen. Im Bereich der Module ist eine geringere Substrathöhe von mindestens durchschnittlich 0,08 m erlaubt.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, abgesetzte Vordächer ohne Bekiesung oder sonstige Beschwerung, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können. Flächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Ost-West-Photovoltaikanlagen mit einer nahtlosen aerodynamischen Ausrichtung.

(2) Für bewilligungspflichtige Umbauten gilt Abs 1 sinngemäß, wenn es die statische Situation der Maßnahmen dies erlaubt. Wird keine nachträgliche Begrünung durchgeführt, ist der Behörde ein Nachweis einer einschlägig befugten Fachperson vorzulegen, dass die statischen Rahmenbedingungen eine Begrünung nicht ermöglichen.

(3) Den Einreichunterlagen ist ein Dachschnitt und eine Draufsicht des Daches samt technischer Beschreibung der geplanten Begrünungsmaßnahmen beizulegen.

(4) Gründächer sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten, dh bei Bedarf sind Nach-/Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### *Erläuterungen:*

*(1) Aufgrund nachfolgender Vorteile von Gründächern gegenüber herkömmlichen Dächern wird die verpflichtende Errichtung von Gründächern verordnet. Damit werden insbesondere Ziele gemäß § 28 RPG Abs 2 lit c - Orts- und Landschaftsbild, lit d - Schutz vor Naturgefahren und lit i - Steigerung der Energieeffizienz umgesetzt:*

*- Artenvielfalt: Gründächer bieten Lebensraum für Fauna und Flora. Bei immer dichter besiedelten Räumen und zunehmender Bodenversiegelung bilden Gründächer neue Ökosysteme.*

*- Rückhalt von Regenwasser: Damit wird die Kanalisation entlastet und ein Teil des Wassers wird verdunstet.*

*- Kühlung: Pflanzen sind verdunstungsfähig. Durch die Speicherung bzw Verdunstung des Regenwassers über die Pflanzen und den Boden wird die Luft feuchter und kühler. Dadurch reduzieren Gründächer die sommerliche Hitze (Klimawandelanpassungsmaßnahme).*

- *Energiesparen: Durch die Dämmwirkung, wie auch die kühlende Wirkung wird der Energiebedarf für Heizung und Kühlung der Gebäude reduziert. Der Wirkungsgrad von PV-Anlagen wird durch die kühlende Wirkung der Gründächer verbessert.*
- *Wohlbefinden: Neben der Kühlung und der Befeuchtung von Luft können Pflanzen auch Feinstaub binden und Lärm reduzieren.*
- *Attraktivität und nutzbarer Außenraum: Gründächer sind durch deren Sichtbarkeit aus der Umgebung attraktiv in deren Wahrnehmung. Begehbare Gründächer können auch entsprechend genutzte Außenräume werden.*
- *Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung: Durch den verbesserten Schutz vor UV-Strahlen oder vor sonstigen Umgebungseinflüssen (Wetter, Temperatur, udgl) kann die Dachlebensdauer verlängert werden.*

*Die Festlegung über die verpflichtende Dachbegrünung ab einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> orientiert sich am Praxis-Richtwert, bis zu welcher Größe zB Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan gemäß § 22 RPG gewährt werden können.*

*Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Oberflächen die aufgrund ihrer Funktion nachweislich nicht begrünt werden können.*

*Die weiteren Vorgaben folgen den Empfehlungen gemäß Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht „Begrünte Dächer – Neue Wege in der Baukultur“ sowie Empfehlungen des Energieinstitutes Vorarlbergs.*

*(2) Da bei bewilligungspflichtigen Dachsanierungen erhebliche Aufwendungen für nächsten Jahr(zehnte) gesetzt werden und von einem langjährigen Weiterbestand des Daches ausgegangen wird, sollen auch hier nach Möglichkeit Begrünungsmaßnahmen gesetzt werden.*

*(3) Die Vorgabe dient dazu, die fachgerechte Dachbegrünungs-Ausführung gemäß Bebauungsplan-Vorgaben abzusichern.*

*(4) Die Vorgabe dient der dauerhaften Funktions-Sicherstellung des Gründaches.*

## § 9

### Müllsammelstellen

*Bei Wohnanlagen mit mehr als 20 Wohnungen ist das Müllsammelsystem mit der Gemeinde abzustimmen.*

*Erläuterungen:*

*Mit der Vorgabe soll eine effiziente Müllentsorgung sichergestellt werden.*

## § 10 Übergangsbestimmungen

Für Baueingaben, die bis zum Inkrafttreten der ggst Verordnung eingebracht wurden, ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Verordnung anzuwenden.

*Erläuterungen:*

*Mit den Übergangsbestimmungen wird der Abschluss angelaufener Verfahren ohne Anpassungsbedarf während des Verfahrens auszulösen sichergestellt.*

### Anlage 2 zur Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Koblach über einen Bebauungsplan

*Erläuterungen:*

*Die Plandarstellung stellt die Zonierung gemäß Tabelle laut § 2 Anlage 1 Textteil im Maßstab 1:5.000 bei Ausdruck in Originalgröße im Format DIN-A2 dar.*

**Datum: 29.04.2024**

