

Bebauungsplan Mäder – Erläuterungsbericht

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 28 Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996, idgF zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist.

Eine Umweltprüfung gem. § 29a RPG in Verbindung mit §§ 10a bis 10g RPG ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig, da die Voraussetzungen nach § 4 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, eingehalten werden.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Mäder besteht aus einem kompakten, durch natürliche und bauliche Grenzen geschlossenen Siedlungskörper. Die Siedlungsränder wurden mit dem REP Mäder (2022) langfristig fixiert. Eine Ausdehnung der Siedlungsflächen nach außen wird nicht angestrebt. Ziel ist es, eine kompakte, den dörflichen Charakter erhaltende Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Die im Sinne einer effizienten Nutzung bestehender Bauflächen erwünschte Verdichtung ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan gegeben. Die Überarbeitung zielt auf die Ergänzung von Festlegungen im Hinblick auf ortsbildliche und funktionale Qualitäten ab.

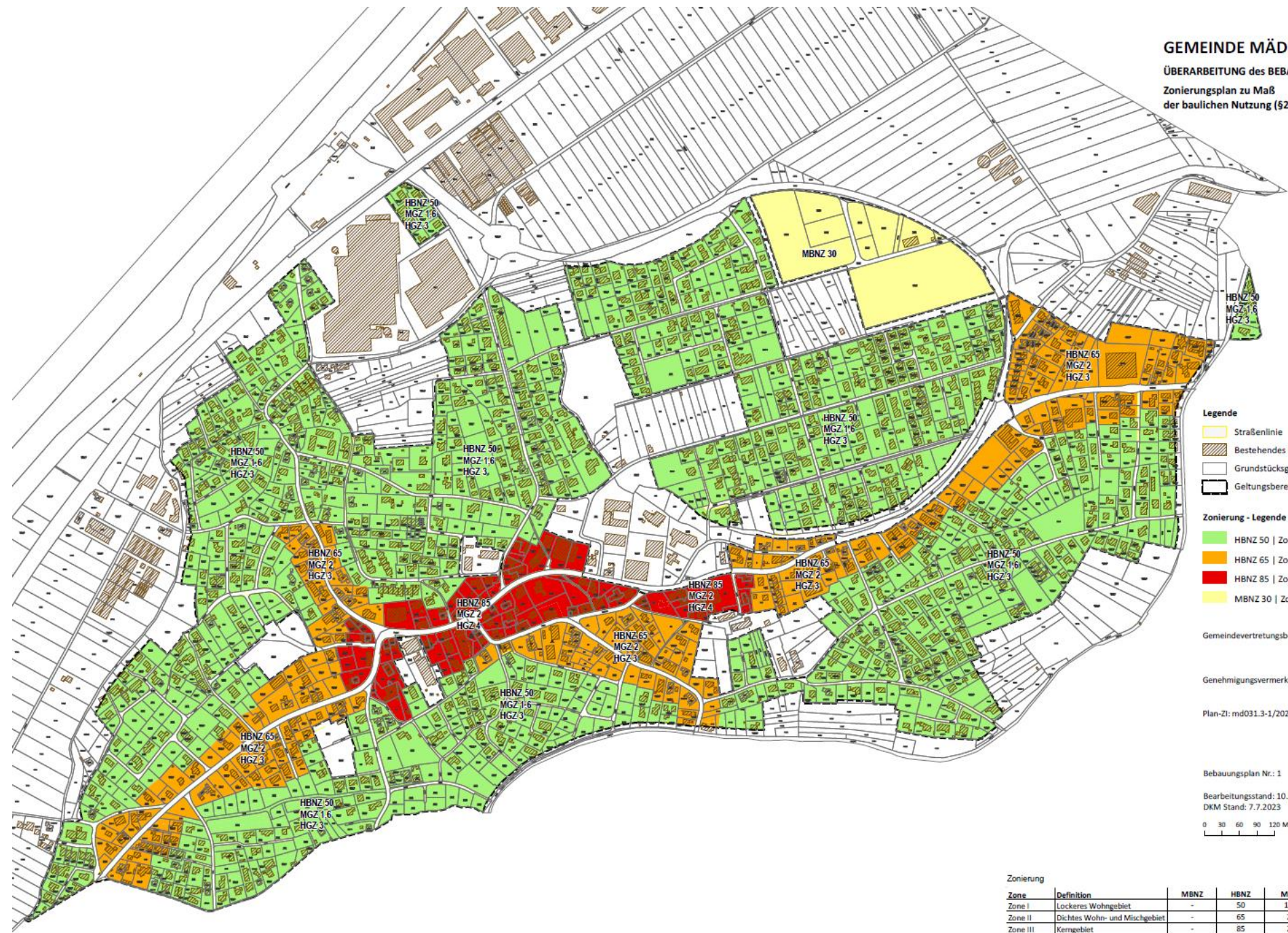
Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans bilden:

- Umweltleitbild (2023)
- regREK amKumma (2020)
- REP Mäder (2022)
- Flächenwidmungsplan
- Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau (2019)
- Abt. Raumplanung und Baurecht, Schriftenreihe 2021: Begrünte Dächer – Neue Wege in der Baukultur
- Zonenplan Gemeinde Mäder

Zielsetzungen für die Erstellung des Bebauungsplans:

- Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden
- Sicherstellung einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung
- Beschränkung der Versiegelungsfläche auf das Nötigste
- Schaffung von fahrradfreundlichen Wohnsituationen
- Rückhalt von Regenwässern durch Dachbegrünung
- Erhaltung der Biodiversität durch Bepflanzungsplan und Dachbegrünung
- Erreichung der Klimaneutralität

GEMEINDE MÄDER
ÜBERARBEITUNG des BEBAUUNGSPLANS
Zonierungsplan zu Maß
der baulichen Nutzung (§2)



- Legende**
- Straßenlinie
 - Bestehendes Bauwerk
 - Grundstücksgrenzen
 - Geltungsbereich
- Zonierung - Legende**
- HBNZ 50 | Zone I
 - HBNZ 65 | Zone II
 - HBNZ 85 | Zone III
 - MBNZ 30 | Zone IV

Gemeindevertretungsbeschluss:
 Genehmigungsvermerk Landesregierung:
 Plan-ZI: md031.3-1/2023
 Bebauungsplan Nr.: 1
 Bearbeitungsstand: 10.10.2023
 DKM Stand: 7.7.2023
 0 30 60 90 120 Meter
 N
 1:4.000

| Zonierung | Zone | Definition | MBNZ | HBNZ | MGZ | HGZ |
|-----------|-------------------------------|------------|------|------|-----|-----|
| Zone I | Lockerer Wohngebiet | - | 50 | 1,6 | 3 | |
| Zone II | Dichtes Wohn- und Mischgebiet | - | 65 | 2 | 3 | |
| Zone III | Kerngebiet | - | 85 | 2 | 4 | |
| Zone IV | Betriebsgebiet | 30 | - | - | - | |

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Plan mit der Bezeichnung „Zonierungsplan zu Maß der baulichen Nutzung“, Plan-Nr. md031.3-1/2023-1 vom 10.10.2023 festgelegt und umfasst sämtliche als Bauflächen gewidmete Flächen im Gemeindegebiet. Die §§ 2, 3, 4 Abs. 3 und 8 gelten ausschließlich für Bauvorhaben mit einem Wohnflächenanteil über 50 % der Gesamtgeschossfläche.

§ 2 Festlegungen für das Maß der baulichen Nutzung

1. Zonierung

Die Einteilung des Geltungsbereichs erfolgt in 3 Zonen: *(Es gilt zu beachten, dass die Zonierung im Bebauungsplan nicht deckungsgleich mit den Bauflächentypen ist).*

- Zone 1: Lockeres Wohngebiet
- Zone 2: Dichtes Wohn- und Mischgebiet
- Zone 3: Kerngebiet
- Zone 4: Gewerbegebiet

Bei der Projektentwicklung ist auf die Umgebungssituation Bezug zu nehmen. Fußläufige Wegverbindungen sind zu stärken, die Erschließungssituation ist auf den gegebenen öffentlichen Straßenraum abzustimmen.

Es ist darauf zu achten, dass vor allem bei großvolumigen Bauten eine zurückhaltende Gestaltung gewählt wird. Dabei ist auf grelle Fassadenfarben und unruhig erscheinende Außenmaterialien weitgehend zu verzichten.

Die Rückversetzung des Dachgeschosses bei Flach-, Pult- und Schmetterlingsdächer ist für das dritte und, sofern zulässig, vierte Obergeschoss nicht zulässig. Damit soll eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse forciert werden. Folglich kann der Fußabdruck des Gebäudes verringert und der Abstand der Gebäude zu den Nachbargrundstücken vergrößert werden, sowie Potenzialbereiche für Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen erhöht werden.

Das lockere Wohngebiet (BNZ 50, MGZ 1,6, HGZ 3) ist gekennzeichnet durch den dörflichen, naturnahen, offenen Bebauungscharakter. Der Bestand ist vorwiegend von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern sowie von in jüngerer Zeit errichteten Kleinwohnanlagen geprägt.

In der Zone „dichtes Wohn- und Mischgebiet (BNZ 65, MGZ 2, HGZ 3)“ befinden sich einerseits zentrumsnahe Grundstücke und andererseits Flächen entlang der Hauptverkehrsachsen der Gemeinde Mäder. Die höhere BNZ soll eine straßenraumfassende Verdichtung in diesen Bereichen ermöglichen. Die Orientierung der Gebäude soll in Richtung Straße gerichtet werden. Ein klares Bekenntnis, bzw. ein Dialog mit dem öffentlichen Straßenraum wird erwartet.

Im Kerngebiet wird die maximale bauliche Nutzung mit BNZ 85, MGZ 2 und HGZ 4 festgelegt. Eine straßenbegleitende Verdichtung wird angestrebt. Die historisch gewachsene Struktur im Zentrum stellt bei der Konzeptentwicklung eine Herausforderung für jeden Bauwerber dar. Es wird empfohlen zum möglichst frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Wie in der Zone für dichtes Wohn- und Mischgebiet wird eine fundierte Auseinandersetzung des Grundstücks in Verbindung mit dem öffentlichen Auftritt zur Straße hin erwartet.

Im Gewerbegebiet wurde im Zuge einer Flächenumwidmung eine Mindestbaunutzungszahl in der Höhe von 30 verordnet.

2. Weitere Bestimmungen zur Berechnung der zulässigen BNZ

Das in §2 Abs. 1 festgelegte Maß der baulichen Nutzung kann durch die Erhöhung des Energiestandards, eines nachhaltigen Mobilitätsangebotes und ortsbildlichen Verbesserungen wie folgt erhöht werden:

- a) Mit dem klimaaktiv Goldstandard wurde vom Klimaschutzministerium eine Grundlage geschaffen, klimafreundliche Neubauten und Sanierungen voranzutreiben. Die Gemeinde Mäder gewährt für Bauvorhaben, die den klimaaktiv Goldstandard erreichen einen Bonus von 7.
- b) Die Erreichbarkeit der Fahrradabstellflächen ist neben der Größe und Anordnung ein Schlüsselfaktor, die Bevölkerung auch im Alltag vermehrt für das Radfahren zu motivieren. Im Idealfall werden diese ebenerdig und nahe des Eingangsbereichs errichtet, sodass die Hemmschwelle für die Nutzung des Rades möglichst geringgehalten wird und der Umstieg vom Auto auf das Fahrrad attraktiver wird. Daher wird eine Erhöhung der BNZ um 2 gewährt, sofern sämtliche in § 4 geforderten Stellplätze für Fahrräder ebenerdig im Hauptbaukörper angeordnet werden.
- c) Für den Erhalt des dörflichen Charakters ist neben dem Maß der baulichen Nutzung der das Bauvorhaben umgebende Freiraum und der Kontakt bzw. Auftritt der Gebäude zum öffentlichen Bereich entscheidend. Dunkle, fensterlose Fassaden entlang des Straßenraums in Verbindung mit großflächigen Parkierungsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sowie freistehende Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen schaffen eine wenig einladende Atmosphäre. Um dem entgegenzuwirken, werden den in § 4 erwähnten Festlegungen für die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen Anreize geschaffen, den öffentlichen Auftritt der Gebäude zu verbessern. So erhöht sich die zulässige BNZ, je nach GST-Größe um 3 bzw. 4, wenn die Tiefgarageneinfahrten vollständig in den Baukörper integriert werden.

§ 3 Bauwerke

Mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 27 m wird eine kompakte Bebauung gewährleistet und wertvolle Sichtachsen zwischen den Gebäuden bleiben erhalten. Dafür wird ein Mindestabstand von 6 m ab Außenwand zwischen Hauptbaukörpern festgelegt. Bei der Verwendung von Verbindungstrakten ist die gesamte Länge der miteinander verbundenen Hauptbaukörper ausschlaggebend.

Weiter wird ein Mindestabstand von Bauwerken zur Grundgrenze öffentlicher Verkehrsflächen von 2 m festgelegt, wobei Einfriedungen davon ausgenommen sind. Festlegungen zu Einfriedungen werden gesondert in § 7 beschrieben. Durch die Festlegung des Mindestabstandes wird gewährleistet, dass der öffentliche Raum vollumfänglich für Zufußgehende und Radfahrende, sowie für den Winterdienst genutzt werden kann und auch künftig der Handlungsspielraum für Adaptierungen des öffentlichen Raumes nicht beschränkt wird.

§ 4 Stellplätze

Durch die im Jahre 2013 in Kraft getretene Stellplatzverordnung des Landes Vorarlberg wurde die Mindestzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit auf 0,8 gesenkt. Gleichzeitig darf seitens der Gemeinde keine höhere Zahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vorgeschrieben werden. Der Antragsteller kann jedoch eine höhere Zahl an Stellplätzen errichten.

Damit der gewünschte Umstieg vom Auto auf das Fahrrad weiter gefördert wird, soll die Radinfrastruktur bei Wohnanlagen verbessert werden. So wird im Bebauungsplan eine Mindestzahl an Stellplätzen für Fahrräder festgelegt.

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Stellplatzverordnung sieht bei Wohnanlagen ab 4 Wohneinheiten 0,8 Stellplätze für mehrspurige KFZ pro Wohneinheit vor. Im Sinne des Ortbildes sind private oberirdische Stellplätze auf ein Minimum zu reduzieren. Ab 8 Wohneinheiten hat die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Untergeschoss zu erfolgen. Die Errichtung von Stellplätzen, die über das Mindestmaß hinausgehen, ist sowohl unterirdisch als auch oberirdisch möglich.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind sickerfähig auszuführen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Anteil an voll versiegelten Flächen des Baugrundstücks reduziert wird.

Durch die vorgeschriebene Gliederung der Stellplätze mit Bepflanzungstreifen soll die Durchgrünung des Grundstücks erhöht, das Überhitzungsrisiko großer Asphaltflächen reduziert und das Ortsbild maßgeblich verbessert werden.

2. Stellplätze für Fahrräder

Immer mehr Menschen in Vorarlberg sind mit hochwertigen Fahrrädern unterwegs – ein Trend, der sich in Zukunft fortsetzen wird. Fahrräder im Alltag unkompliziert, schnell und sicher abstellen zu können – ohne große Umwege oder Mühen – macht Wohnanlagen attraktiver und wird weiter an Bedeutung gewinnen.

Unattraktiv gestaltete Abstellanlagen beeinträchtigen die Ästhetik eines Gebäudes. Gut geplante Anlagen ermöglichen ein sicheres, komfortables und geordnetes Abstellen von Fahrrädern und fügen sich optisch gut in das Gesamtbild und die Umgebung der Wohnanlage ein.

Gute Fahrradstellplätze werden aus der Perspektive der Alltagsradfahrer*innen geplant. Es wird dabei auf unterschiedliche Fahrradtypen (schwere E-Bikes, Anhänger, Lastenfahrräder) sowie unterschiedliche Nutzergruppen (ältere Personen, Kinder, ...) Rücksicht genommen.

Die Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan bildet der Leitfaden „Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau“ in der Fassung vom 08/2020 (siehe Beilage).

§ 5 Dachbegrünung

Die Festlegung über die verpflichtende Dachbegrünung ab einer Fläche von 40 m² und einer Dachneigung unter 10 Grad dient den Zielsetzungen des § 28 Abs. (2) RPG lit. c) Orts- und Landschaftsbild, lit. d) Schutz vor Naturgefahren und lit. i) Steigerung der Energieeffizienz.

Im Besonderen werden angestrebt:

- Schutz vor Hochwässern und Überschwemmungen durch großflächige Rückhaltung von Regenwässern bei Starkregenereignissen. Entlastung der Kanalisationsanlagen durch die Retentionswirkung und damit geringere Kosten für die Allgemeinheit und auch Schutz vor Hochwässern und Überschwemmungen der Unterlieger.
- Verbesserung und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes: Die Gemeinde Mäder liegt im Herzen des Vorarlberger Rheintals und ist sowohl von den umliegenden Bergketten als auch im Besonderen vom für die Region amKumma namensgebenden Kummenberg gut sichtbar. Bekieste oder mit Kunststoffbahnen belegte Dachflächen sind von höheren Standpunkten im Gelände aber auch höheren Gebäuden betrachtet ortsbildlich als störend einzustufen. Die Begrünung bindet diese Flächen in die Landschaft ein.
- Aktiver Klimaschutz: begrünte Dächer sind eine kleinklimatisch wirksame Maßnahme zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung und ergeben in Summe langfristig großräumig klimarelevante Effekte. Dämmwirkung im Winter und Kühlwirkung im Sommer sparen auch klimarelevante Energiekosten.
- Artenschutz: begrünte Dächer unterstützen Insekten und Vögel, denen aufgrund der baulichen Verdichtung ständig Lebensgrundlagen entzogen werden.
- Ausgleich für neu bebaute Flächen: begrünte Flachdächer können einen Beitrag zum Entzug von Grünflächen durch Bebauung leisten.

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, sowie im Bereich von Photovoltaikanlagen mit aerodynamischer, nahtloser Ost-West Ausrichtung.

Bei der Installation eines Gründaches gilt es insbesondere auf folgende Punkte zu achten:

- Das Pflanzsubstrat (Dacherde bzw. Vegetationstragschicht) dient dem Wachstum der Pflanzen und sollte als weitgehend selbsterhaltendes Ökosystem funktionieren (kein Wässern, kein Düngen). Das Substrat sollte anfallende Nährstoffe und Wasser speichern können.
- Bei der Verwendung von Recyclingstoffen ist auf einen ausreichenden humosen Anteil (mindestens 30 %, ohne Torf!) zu achten.
- Die Mitverwendung von lokalem Oberboden ist empfehlenswert.
- Zusätzliche Strukturelemente wie Asthaufen und Wurzelstöcke, Sandlinsen, Wandkiesbereiche steigern die Qualität als Ersatzlebensraum.
- Sicherheitsaspekte sind zu berücksichtigen. Auf extensiven Dachbegrünungen erhöhen unterschiedliche Schichtstärken des Pflanzsubstrats [zwischen 8 cm im Bereich von PV-Anlagen, 10-12 cm in statisch schwächeren Bereichen bis zu 20-30 cm in statisch belastbaren

Bereichen z. B. übertragende Wänden] die Biodiversität erheblich und sollte für jedes Dach geprüft werden.

- Die durchschnittliche Substrathöhe muss mindestens 0,12 m betragen. Zur Förderung der Biodiversität wird empfohlen, die Substrathöhen auf der Gesamtfläche zu variieren um bei Wetterextremereignissen und im Winter Rückzugsbereiche für Insekten und Kleinstlebewesen zu schaffen.
- Weitere Informationen und Ausführungstipps können aus der Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht im Amt der Vorarlberger Landesregierung „Begrünte Dächer – Neue Wege in der Baukultur“ (siehe Beilage) entnommen werden.
- Bei der Kombination eines Gründaches mit einer Photovoltaikanlage wird empfohlen im unmittelbaren Bereich der Photovoltaikanlage die Pflanzsubstrathöhe auf 8 cm zu begrenzen und eine erhöhte Photovoltaikunterkonstruktion mit einem Abstand von mind. 30 cm zum Pflanzsubstrat zu verwenden.

§ 6 Bepflanzungen

Bei Bauvorhaben ist ein Bepflanzungsplan im Maßstab 1:100 beizulegen. Dabei ist auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, Sträucher), ist Rücksicht zu nehmen. Bei der Bepflanzung ist auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten, nicht invasiven Arten zu achten.

Besonderes Augenmerk gilt es auf die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen zu legen. Die Güte eines Grünraumes soll, durch die Verwendung von standortangepassten Pflanzen, die sowohl überirdisch als auch unterirdisch über ausreichend Platz zur Ausbreitung verfügen, gesteigert werden.

Um die im Ortsgebiet vorhandene gute Durchgrünung auch bei der erwünschten Nachverdichtung zu erhalten sind pro 1 000 m² Nettogrundfläche sind min zwei kronenbildende Großbäume zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum sind mindestens 36 m³ Wurzelraumvolumen zur Verfügung zu stellen.

§ 7 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt die Rückversetzung von der Straße je nach Höhe um 0,3 bzw. 0,5 m. Damit soll gewährleistet werden, dass die zum Teil geringen Straßenquerschnitte in Mäder vor allem bei Begegnungsfällen vollständig genutzt werden können, sowie in den Wintermonaten Raum für die Ablage von Schnee vorhanden bleibt.

Einfriedungen über 1,8 m gehen über die Ortsüblichkeit hinaus. Bei Einfriedungen sollen vorzugsweise Holzelemente verwendet werden. Weiter ist die Verwendung von Stabgitterzäunen und Gabionen zulässig. Dabei gilt es zu beachten, dass bei der Verwendung von Einfriedungen aus Stein/Beton eine Begrünung empfohlen wird. Lange Sichtbetonmauern oder hohen Steinmauern ohne Begrünung sind aus ortsbildlichen Gründen nicht erwünscht. Die kalte, abweisende Wirkung solcher Einfriedungen ist nicht mit dem erwünschten Ortsbild vereinbar. Im Allgemeinen nicht zulässig sind Sichtschutzfolien aus Kunststoff oder Kunststoffhecken. Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht nur unter ästhetischen Gesichtspunkten unerwünscht, sondern sind auch umweltschädlich.

Die Zäune werden zwar wegen ihrer Langlebigkeit beworben, es darf aber bezweifelt werden, dass die Zäune dauerhaft UV-Strahlung und Wettereinflüssen widerstehen können. In der Folge gelangt durch Bruch Mikroplastik in die Umwelt.

§ 8 Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 7 m nicht übersteigen. Damit soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum nicht als Rangierfläche für Privatparkplätze genutzt wird und die Kreuzungspunkte zwischen öffentlichen und Privatflächen minimiert werden, wodurch die Verkehrssicherheit im Allgemeinen verbessert wird.

Beilagen:

Amt der Vorarlberger Landesregierung (Hrsg.) (2020): Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau – Leitfaden für Planungsbüros, Bauträger und Gemeinden. – Bregenz.

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Baurecht und Raumplanung (Hrsg.) (2021): Begrünte Dächer – Neue Wege in der Baukultur. – Bregenz.