

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Genehmigt mit Bescheid vom 23.05.2013
Zr. Nr. 603.27.00

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag
Dr. Wilfried Bertsch

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH



Gesamtbebauungsplan 2012

Verordnung gemäß
Gemeindevertretungsbeschluss vom
14. März 2013

Der Bürgermeister

Mag. Eugen Gabriel

Marktgemeinde FRASTANZ

Gesamtbebauungsplan 2012

Verordnung gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 14. März 2013

Inhalt

Verordnung der Marktgemeinde Frastanz

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012 **3**

1. Geltungsbereich 3

2. Bauungsbestimmungen 3

Tabelle: Höhe der Bauwerke, Geschosszahl, Baunutzungszahl 5

3. Geländeänderungen, Stützmauern, Bepflanzung 8

4. Ausnahmen 8

Plan: GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012 (Ausschnitte) 9

BERICHT, ERLÄUTERUNGEN

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012 **14**

A Bestand - Klassifizierung des Siedlungsgebietes 14

B Planungsgrundsätze 16

Ziele und Maßnahmen mit den generellen maximalen
Bauungsmöglichkeiten in den einzelnen Baugebieten 17

C Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen
zum Bauungsplan 24

Bearbeitung

 **RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH**

A 6824 Schlins, Winkelweg 18, Tel. 05524/2990
Fax 05524/29904, e.mail: rauch.g@aon.at

März 2013

1. Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan gilt für alle Baukern-, Bauwohn- und Baumischgebiete sowie für die Betriebsgebiete im Bereich der Samina, Bradafos und Feldkircher Straße gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Frastanz.

Plangrundlage ist der derzeit rechtsgültige Flächenwidmungsplan.

Mit Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes 2012 ist der Gesamtbebauungsplan aus dem Jahr 2004 nicht mehr rechtsgültig.

Die Lage und Begrenzung der jeweiligen Baugebiete siehe im Plan „Marktgemeinde Frastanz, GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012“.

2. Bebauungsbestimmungen

2.1. Höchstgeschosszahl, Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Bauwerke

In diesem Gesamtbebauungsplan werden folgende grundsätzliche Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Bebauungsgebiete und Zielvorstellungen (siehe Erläuterungen) festgelegt:

- **natürliches Gelände** - für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosszahl, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl, mittlere max. Traufenhöhe und die max. Gebäudehöhen beim Flachdach und Pultdach ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. BBV, LGBl. Nr. 29/2010 das natürliche Gelände maßgebend.

- **Max. Baunutzungszahl (max. BNZ)**

Die max. BNZ wird unter Berücksichtigung des Wohnflächenanteils (RPG §33)

- Wohnflächenanteil größer 75 % und
- Wohnflächenanteil kleiner/gleich 75 %

festgelegt.

Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche (NGF) nach folgender Formel an:

$$BNZ = 100 \times \text{Gesamtgeschossfläche} / \text{Nettogrundfläche}$$

Wohnflächenanteil: Die Berechnung des Wohnflächenanteils beruht auf Grundlage der Gesamtgeschossflächenberechnung. Der Wohnflächenanteil ist der Anteil der Wohnfläche inkl. PKW Garagenflächen im Verhältnis zu anderen Nutzungen. Geschossflächen zum Zwecke der Wohnvermietung werden als Wohnflächen gerechnet.

- **Höchstgeschosszahl (HGZ)**

Die Höchstgeschosszahl wird festgelegt für

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 25° und
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 25°

HGZ Höchstgeschosszahl, das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse (BBV § 6 Abs.2 a), Berechnung der HGZ gemäß BBV § 6 Abs. 4. Weiters ist für die Ermittlung der Geschosszahl das natürliche Gelände maßgebend.

- **Max. mittlere Traufenhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach und Pultdach an der Außenwand vom natürlichen Gelände in Meter**

Festlegung der max. mittleren Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach und Pultdach im, BM2, BW2, BM3, BW3, BM5, BW5, BM6 und BW6

Diese mittlere Traufenhöhe und mittlere Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen bzw. Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter vom natürlichen Gelände an der Außenwand (Fußpunkt gemäß Baugesetz §5 Abs.4) bis zum schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3. Als Außenwand gilt Vbg. Baugesetz §5 Abs.2. Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach. Die durchschnittliche maximale Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flach- und Pultdach darf nicht überschritten werden.

Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen, Penthaus) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.

Flachdach: Dachneigung 0° bis 5°

Pultdach: Dachneigung größer 5°

- **Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche (GGF) gilt lt. BBV, LGBl. Nr. 29/2010 nachstehende Bestimmung:**

Gesamtgeschossfläche: die Summe aller Geschossflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschossfläche nicht einzurechnen.

Bei den Geschossen sind nur die über dem natürlichen Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen (BBV §2j).

- **Maximale Gebäudehöhe (GH) für Bauwerke im Betriebsgebiet BB7 und BB8 vom natürlichen Gelände in Meter**

- Festlegung der max. Gebäudehöhe im BB7 (Bereich Samina – Bradafos).
- Festlegung der max. Gebäudehöhe im BB8 (Bereich Feldkircherstraße).
- Gebäudehöhe für Bauten im Betriebsgebiet, gemessen in Meter vom natürlichen Gelände an der Außenwand des Gebäudes vom Fußpunkt (gemäß Baugesetz §5 Abs.4) bis zum schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3. Als Außenwand gilt Vbg. Baugesetz §5 Abs.2. Maßgeblich ist die höchste Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.
- Bei gegliederten Baukörpern erfolgt die Berechnung auf Basis des höchsten Gebäudeeckpunktes jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers. Untergeordnete Dachaufbauten werden nicht berücksichtigt.

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschossezahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung** – BBV, Vbg. LGBl. Nr. 29/2010 i.d.g.F.

Plandarstellung

Die Baugebiete, für die die maximale Baunutzungszahl, die Höchstgeschossezahl und die maximale Traufen- und Gebäudehöhe festgelegt werden, sind im beiliegenden Plan „GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012“, als Bestandteil dieser Verordnung, dargestellt.

Baugebiete

Für die im Plan abgegrenzten Baugebiete gelten folgende Festlegungen (siehe nachfolgende Tabelle und weiteren Bestimmungen):

Tabelle **Marktgemeinde FRASTANZ
Gesamtbauungsplanung**

Verordnung

zu 2.1. Höchstgeschößzahl, Höhe der Bauwerke, Baunutzungszahl

Nr. Bez.	Baugebiet	HGZ, max. GH ¹⁾ , Mindestgeschosszahl ³⁾		max. mittlere TH und max. GH beim Flach- und Pultdach	BNZ ¹⁾	BNZ ¹⁾
					gilt für BW, BM und BK	gilt für BM und BK
		Dachneigung unter 25°	Dachneigung größer gleich 25°		WOHNFLÄCHENANTEIL größer 75%	WOHNFLÄCHENANTEIL kleiner gleich 75%
BK 1 BM 1	Zentrum Frastanz	3	3,5	keine Best.	70	80
BM 2 BW 2	Zentrumsnahe ältere Siedlungsgebiet u. Hauptwohngebiet in Zentrumsnähe	3 ³⁾	3 ³⁾	8,50 m.	60	60
BM 3 BW 3	Dominante Wohngebiete im Nahbe- reich der Zentren bzw. in d. Parzellen	2 OG + 1 UG	2,5 OG + 1UG	8,50 m	50	50
BM 4	Baumischgebiete mit gewerblicher Nutzung	2 OG + ½ UG bzw. für Gewerbe 2,5 OG+1UG²⁾	2 OG + ½ UG bzw. für Gewerbe 2,5 OG+1UG²⁾	keine Best.	45	55
BM 5 BW 5	Wohngebiete in zentrumsferner Lage m.dominanter Einfamilienhausstruktur	2 OG + 1UG	2 OG + 1UG	8,00 m	45	45
BM 6 BW 6	Wohngebiete in steiler Hanglage und in exponierten Gebieten (Parzellen)	2 OG + 1UG	2 OG + 1UG	9,00 m	40	40
BB 7	Betriebsgebiete im Bereich Samina und Bradafos	max. GH 14,00 m	max. GH 18,00 m	keine Best.	keine Bestimmungen	keine Bestimmungen
BB 8	Betriebsgebiete im Bereich Feldkircherstraße	Mindestgeschosszahl 3 OG ³⁾	Mindestgeschosszahl 3 OG ³⁾	keine Best.	keine Bestimmungen	keine Bestimmungen
BWF 9	Ferienwohngebiet Bazora	nicht zulässig	1,5 OG + 1UG	keine Best.	weitere Bestimmungen siehe Punkt 2.4.	nicht zulässig

HGZ = Höchstgeschosszahl

BNZ = Baunutzungszahl

**OG = Oberirdisches Geschoss
gemäß BBV**

max. GH = maximale Gebäudehöhe

**UG = Unterirdisches Geschoss
gemäß BBV**

max. TH = maximale Traufenhöhe

**1) Berechnung der HGZ und BNZ gemäß Baubemessungsv.
(BBV) und Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen**

**2) Bei Raumhöhen in Erdgeschoss von 3,00m bis 4,50m
(gewerbliche Nutzung) beträgt die HGZ 2,5 OG**

3) Festlegung der Mindestgeschosszahl siehe 2.8.

2.2. Bestehende Bauten – Umbau

Beim Umbau eines bestehenden Gebäudes (Altbau) gilt nicht die auf dem Grundstück zugelassene Baunutzungszahl, sondern die bestehende Gesamtgeschossfläche, wenn der Baukörper in seinem Ausmaß im Wesentlichen erhalten bleibt. Die bestehende **Gesamtgeschossfläche** kann für Umbauten und Verbesserungsmaßnahmen einmal über den Bestand hinaus, **bis zu 10%** von der zulässigen **Gesamtgeschossfläche überschritten** werden, sofern ein solches Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht.

2.3. Baugrundlagenbestimmung für die Baugebiete BK1 und BM1 sowie für geplante Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche größer 550 m²

Für die Baugebiete BK1 und BM1 muss für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nach § 18 Abs.1 lit. a VlbG. Baugesetz LGBI.Nr. 52/2001 idgF. im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes vor der Einbringung eines Bauantrages bei der Behörde ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 VlbG. Baugesetz gestellt werden.

Für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche größer **550m²**, (gesamtes Baugrundstück) muss im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes vor der Einbringung eines Bauantrages für Vorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a bei der Behörde ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 VlbG. Baugesetz gestellt werden. Bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück sind die Gesamtgeschossflächen aller Baukörper zusammenzurechnen.

2.4. Weitere Bestimmungen für das Ferienwohngebiet Bazora BWF 9

Für das Baugebiet BWF 9 gelten folgende **zusätzliche Bestimmungen**:

- Die überbaute Fläche (ÜBF) inkl. Garage und Nebengebäude darf max. 80 m² pro Baugrundstück betragen.
- Bei einer gesamten wärmetechnischen Fassadensanierung bestehender Gebäude im BWF 9 darf die überbaute Fläche inkl. Garage und Nebengebäude einmal über den Bestand hinaus bis zu 10% der max. zulässigen überbauten Fläche gemäß Bebauungsplan überschritten werden, sofern ein solches Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht.
- Als Dachform sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Von dieser Bestimmung sind Garagen ausgenommen.
- Bebauungsdichte, Anzahl und Lage der Gebäude auf dem Baugrundstück
 - Pro Grundstück mit einer gewidmeten Baufläche kleiner 1500 m² darf maximal ein Ferienwohngebäude errichtet werden.
 - Pro Grundstück mit einer gewidmeten Baufläche größer gleich 1500 m² dürfen maximal 2 Ferienwohngebäude errichtet werden.
 - Die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück hat im Einvernehmen mit der Baubehörde zu erfolgen.

- Art der Bebauung : zulässig ist nur die offene Bebauung.
- Stützmauern: Stützmauern dürfen nur als untergeordnete Gestaltungselemente mit einer max. Höhe von 1m und nur an unbedingt notwendigen Bereichen errichtet werden. Stützmauern dürfen nicht zum Zwecke von Geländeaufschüttungen erstellt werden.
- Einfriedungen: Die Erstellung von Zäunen und Einfriedungen jeder Art ist nicht gestattet. Des weiteren ist das Versetzen von Steinblöcken entlang von Straßen verboten.
- Bepflanzung: Die für den parkartigen Charakter wichtigen Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind nur dem Standort angepasste Sträucher und Bäume punktuell erlaubt. Zusammenhängende Nadel- und Laubholzbestände sind in diesem parkartigen Ferienwohngebiet nicht erlaubt. Pflanzungen von geschlossenen Hecken als Einfriedung sind nicht gestattet.

2.5. Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude

Im **BM5, BW5, BM6 und BW6** darf die Gesamtgeschossfläche je Wohngebäude in **offener Bebauung max. 500m²**, in **halboffener Bebauung oder geschlossener Bebauung max. 250 m²** betragen.

2.6. Dachform, Dachaufbauten – Solar- und Photovoltaikanlagen

Gebäude mit Penthausbebauung sind für den Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen gelten die Richtlinien zur Gestaltung von Solar- und Photovoltaikanlagen gemäß gültigem Gemeindevertretungsbeschluss.

2.7. Fassadenfarbe, Dachfarbe, Dacheindeckung

Die Fassaden sind hinsichtlich Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht und sie sollen sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen.

Die Dacheindeckung ist, mit Ausnahme von begrünten Dachflächen, in dunkler Farbe (ziegelrot, braun bis dunkelgrau) zu halten.

Die Farbgebung ist zu bemustern und muss von der Behörde freigegeben werden.

Gilt auch bei Sanierungsmaßnahmen und Umbauten bestehender Gebäude.

2.8 Mindestgeschosszahl

Für das Baugebiet **BB 8** (Betriebsgebiet mit EKZ Widmung an der Feldkircherstraße) beträgt die **Mindestgeschosszahl** gemäß BBV §6 Abs.2 lit. c **3 Geschosse**.

Für die als Baufläche Mischgebiet gewidmeten Flächen der Grundstücke Nr. 630, 631, 668/1, 668/2, 668/3, 669 und 673 im Baugebiet **BM 2** (Baumischgebiet mit EKZ Widmung in der Bahnhofstraße) beträgt die **Mindestgeschosszahl** gemäß BBV §6 Abs.2 lit. c **2 Geschosse**.

3. Geländeveränderungen, Stützmauern

3.1. Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden. Sofern nicht die Baubehörde nach §3 Abs.5 des Baugesetzes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft, soll die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen angeglichen werden.

Im Einreichplan sind das Naturgelände sowie die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhenlage gemäß Baugesetz einzuzeichnen.

3.2. Stützmauern, Einfriedungen

Zulässige Natursteinstützmauerwerke parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen sind regelhafte, lagerhafte und regellose Bruchsteinmauerwerke sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerk mit Gewichtsbereich unter 250kg
(Abbildungen der zulässigen Mauerwerke siehe im Bericht).

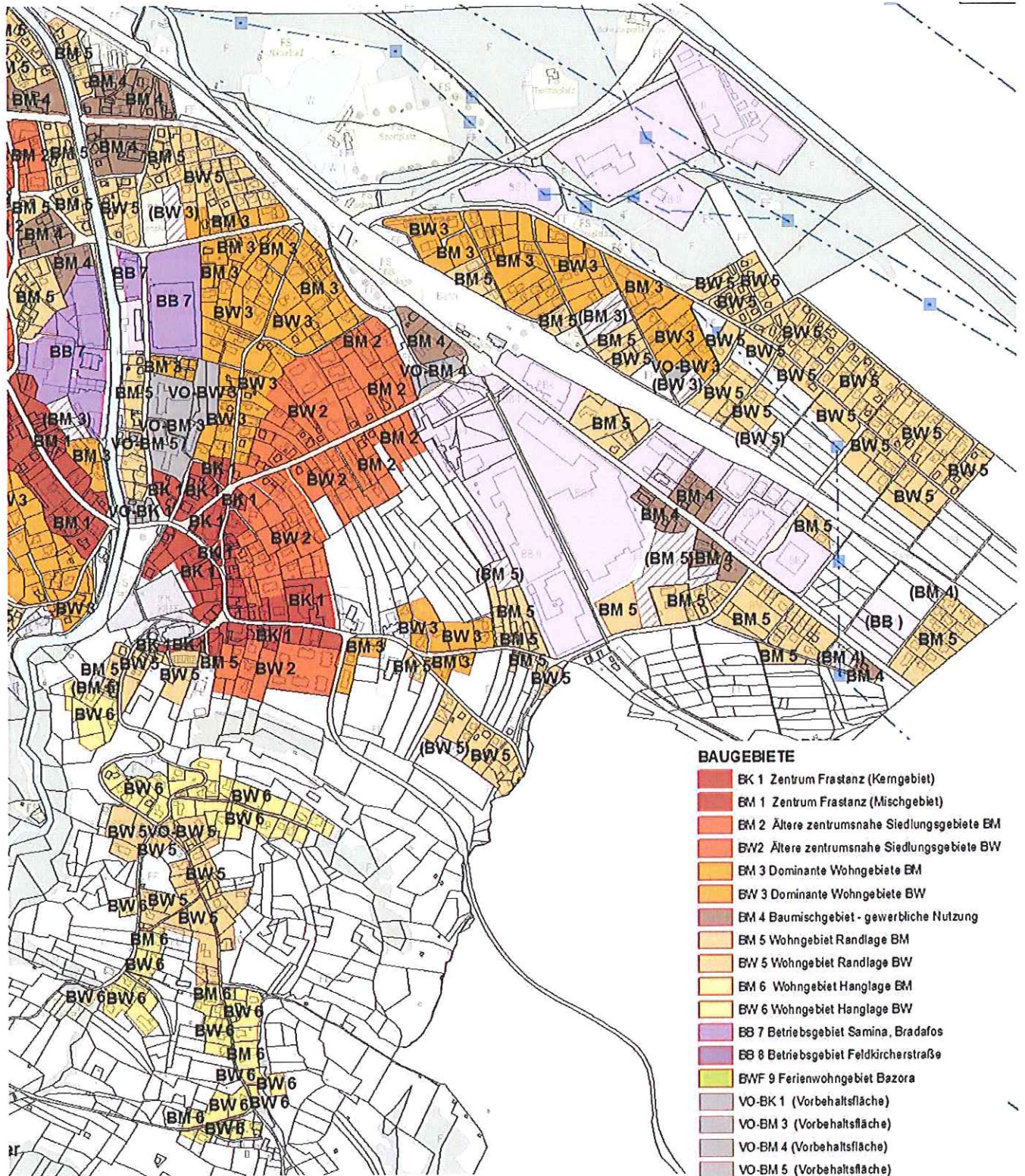
Flussbauähnliche Natursteinstützmauern mit Gewichtsbereich über 250kg (wie z.B. Steinschüttung, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz) sind im gewidmeten Baugebiet parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen und im verkehrsrelevanten Nahbereich der Verkehrsfläche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

In allen anderen zulässigen Fällen sind flussbauähnliche Natursteinstützmauern mit geeigneten Maßnahmen nach dem Stand der Technik dauerhaft zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

4. Ausnahmen

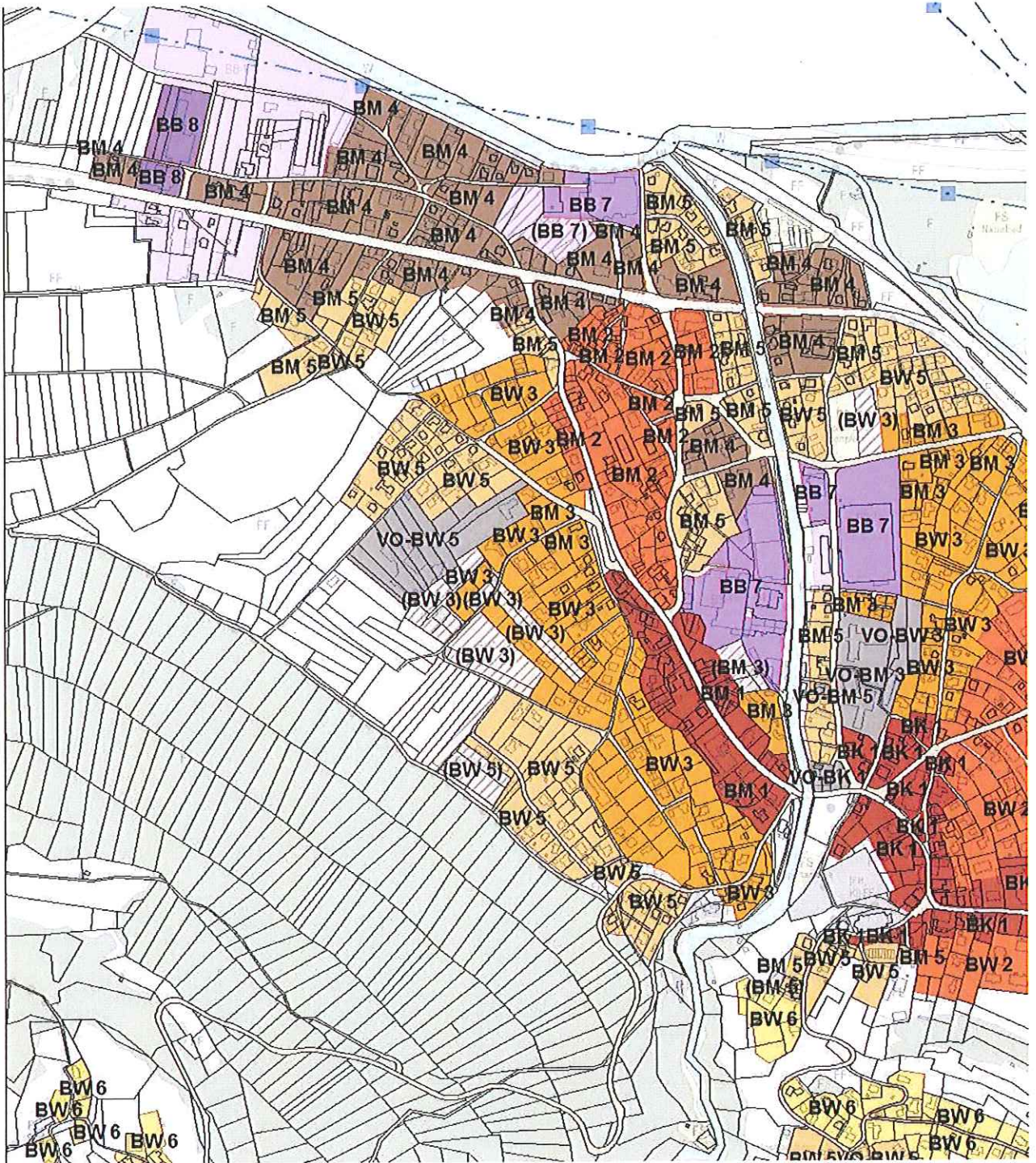
Vor Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäß Raumplanungsgesetz § 35 hat der Gemeindevorstand, falls erforderlich die Gemeindevertretung den Bauausschuss und/oder einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung bzw. Baugestaltung zu hören.

Plan (Ausschnitte)

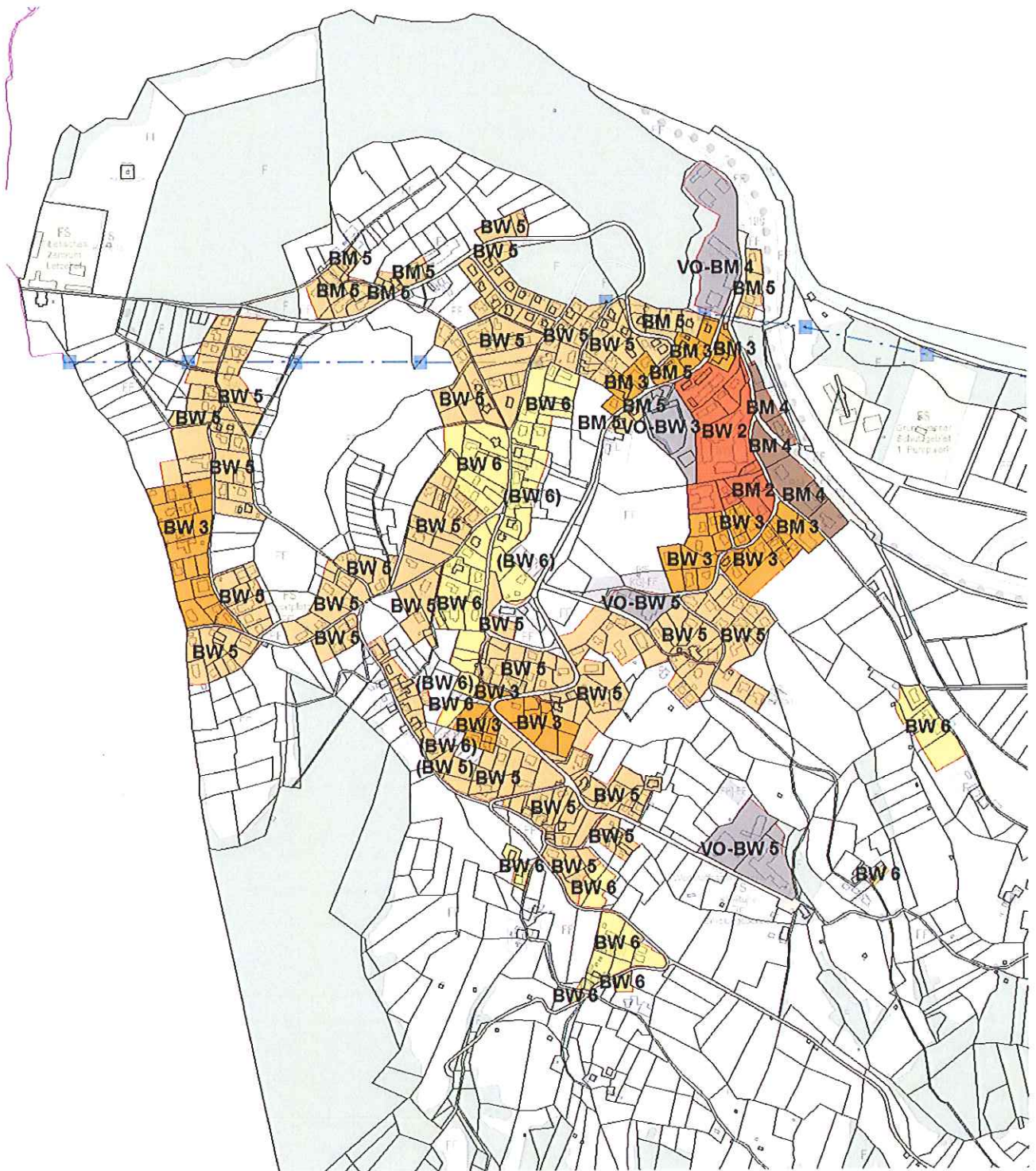


- BAUGEBIETE**
- BK 1 Zentrum Frastanz (Kerngebiet)
 - BM 1 Zentrum Frastanz (Mischgebiet)
 - BM 2 Ältere zentrumsnahe Siedlungsgebiete BM
 - BW2 Ältere zentrumsnahe Siedlungsgebiete BW
 - BM 3 Dominante Wohngebiete BM
 - BW 3 Dominante Wohngebiete BW
 - BM 4 Baumischgebiet - gewerbliche Nutzung
 - BM 5 Wohngebiet Randlage BM
 - BW 5 Wohngebiet Randlage BW
 - BM 6 Wohngebiet Hanglage BM
 - BW 6 Wohngebiet Hanglage BW
 - BB 7 Betriebsgebiet Samina, Bradafos
 - BB 8 Betriebsgebiet Feldkircherstraße
 - BW 9 Ferienwohngebiet Bazora
 - VO-BK 1 (Vorbehaltfläche)
 - VO-BM 3 (Vorbehaltfläche)
 - VO-BM 4 (Vorbehaltfläche)
 - VO-BM 5 (Vorbehaltfläche)
 - VO-BW 3 (Vorbehaltfläche)
 - VO-BW 5 (Vorbehaltfläche)
 - (BM 3) (Bauerwartungsgebiet)
 - (BM 4) (Bauerwartungsgebiet)
 - (BM 5) (Bauerwartungsgebiet)
 - (BW 3) (Bauerwartungsgebiet)
 - (BW 5) (Bauerwartungsgebiet)
 - (BW 6) (Bauerwartungsgebiet)
 - (BB 7) (Bauerwartungsgebiet)

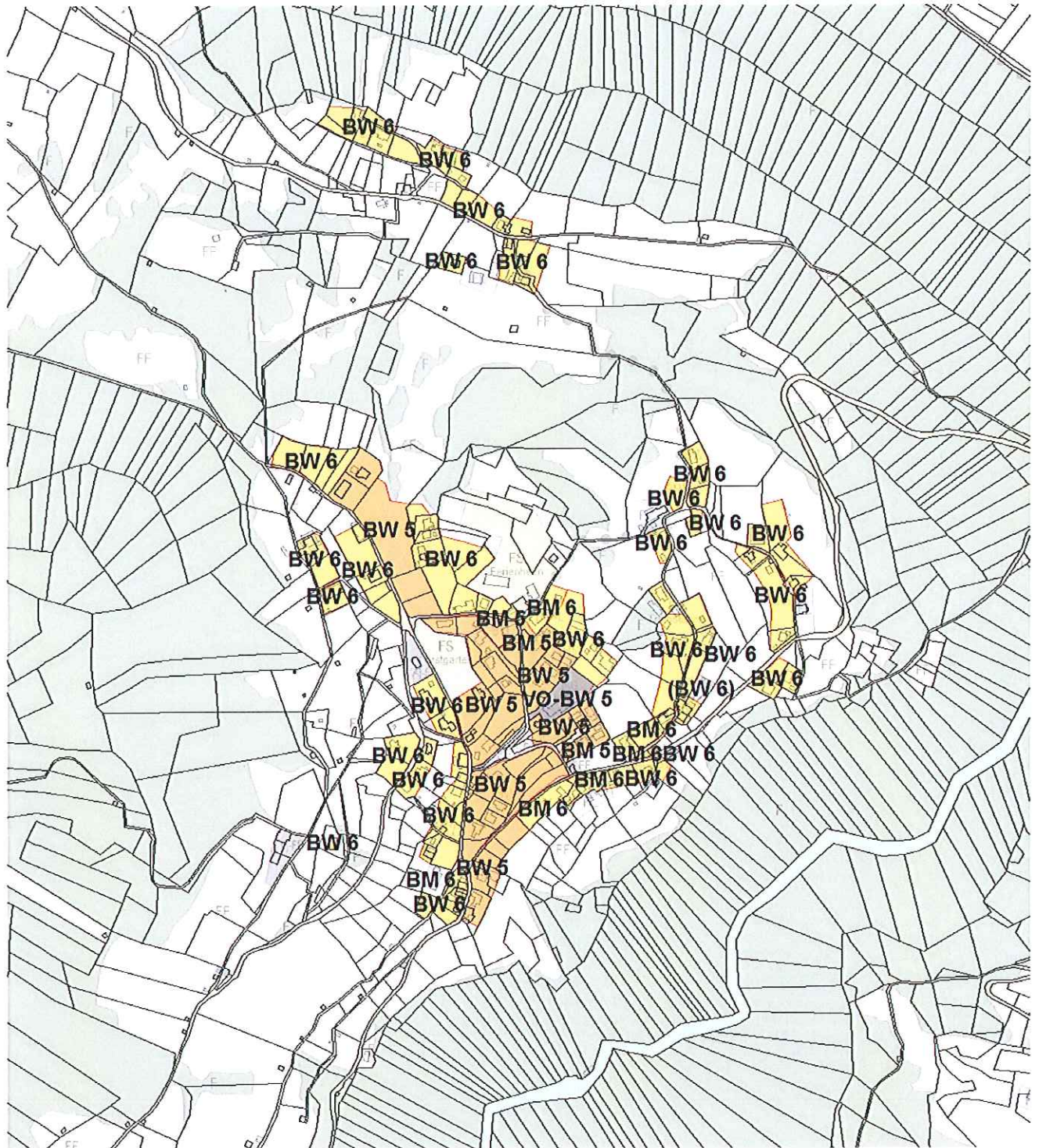
Hofen – Sonnenheim - Frastafeders



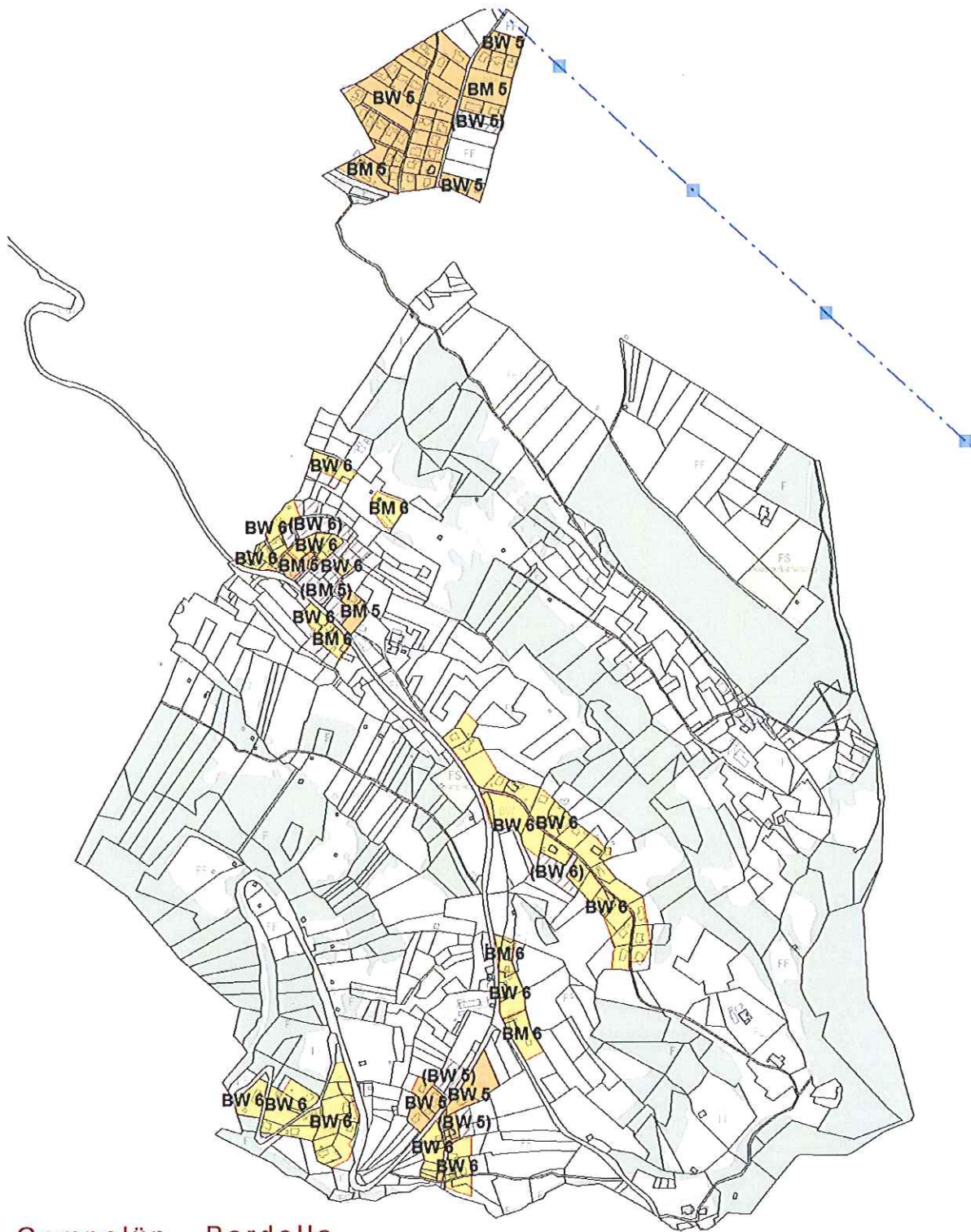
Einlis



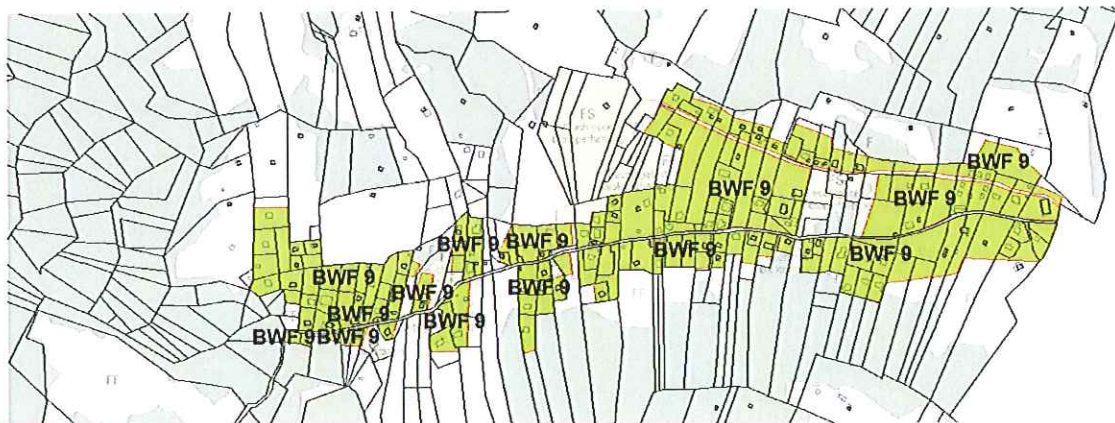
Felsenau - Fellengatter – Maria Grün



Amerlügen - Bodenwald



Gampelün - Bardella



Bazora

BERICHT, ERLÄUTERUNGEN

GESAMTBEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE FRASTANZ

A Bestand - Klassifizierung des Siedlungsgebietes

Das Siedlungsgebiet von Frastanz lässt sich in mehrere größere strukturell sowie inhaltlich zusammenhängende Bereiche klassifizieren:

A1. Zentrum Frastanz

- Das Zentrum wird besonders durch Wohnbebauungen, Dienstleistungs- und kulturelle Einrichtungen entlang der L 67 geprägt. Die vorhandene Topographie mit der Samina und dem Ensemble der Pfarrkirche gibt dem Zentrum einen besonderen Charakter.
- Traditionelle Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen und teilweise hoher Baunutzung. Dichte Wohnbebauungen bis 7 Geschosse entlang der Alten Landstraße.

A2. Wohngebiet Hofen

- Leichte geneigte Hanglage. Optimale Wohnsiedlungslagen zwischen dem Zentrum und der Bahn.
- Dichte, größere Wohnbebauungen durchmischt mit Einfamilienhausbebauungen (2 - 4 Geschosse).

A3. Wohngebiet Einlis

- Wohngebiet in leicht geneigter ruhiger Lage.
- Dominierendes Einfamilienhausgebiet mit dichteren Wohnbebauungen; mittlere Baudichte mit 2 bis 3 Geschossen.

A4. Wohngebiet Sonnenheim

- Wohngebiet in ebener sonniger Lage mit einzelnen kleinen Gewerbebetrieben.
- Dominantes Einfamilienhaussiedlungsgebiet mit vorwiegend im Westen dichten Wohnanlagen (überwiegend 2,5 Geschosse).

A5 Betriebsgebiet im Nahbereich des Zentrums (Samina), Im Bradafos und Feldkircher Straße

- Ortsbildlich prägende Betriebsstrukturen im Nahbereich des Zentrums.
- Teilweise historisch bedeutende und dominante große Betriebsgebäude in der Mitte des Hauptsiedlungsgebietes und entlang der Feldkircher Straße.

A6. Siedlungsgebiet entlang der L 190

- Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Hauptverkehrsstraße.
- Gewerbe- und große Betriebsgebäude durchmischt mit Wohnbebauungen (2,5 bis 3 Geschosse).

A7. Fellengatter - Felsenau - Mariagrün

- Großes Wohnsiedlungsgebiet in der Nähe des Zentrums Feldkirch in topographisch unterschiedlichen, teilweise steilen Hanglagen.
- In Felsenau dichte Wohnbebauungen mit bis zu 4 Geschossen; dominierende Einfamilienhausbebauung in Fellengatter und Mariagrün.

A8. Amerlügen

- Einfamilienhauswohngebiet mit landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen in topographisch unterschiedlich steilen Hanglagen.
- Landwirtschaftlich kleine Hofstrukturen mit lockerer Einfamilienhausbebauung (2 bis 2,5 Geschosse, ohne Berücksichtigung der unterirdischen Geschosse).

A9. Frastafeders

- Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstrukturen mit Einfamilienhausbebauungen.
- Ortsbildlich prägende Landwirtschaftsgebäude durchmischt mit Einfamilienhausbebauung.

A10. Gampelün

- Kleinere Wohnsiedlungsgebiete in steilen, teilweise exponierten Hanglagen.
- Einfamilienhausbebauung (überwiegend 2 Geschosse + unterirdisches Geschoss) durchmischt mit landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen.

A11. Bardella

- Wohnsiedlungsgebiet in ebener Lage
- Einfamilien- und Doppelhausbebauungen (überwiegend 2 Geschosse).

A12. Ferienwohngebiet Bazora

- Ferienwohnsiedlungsgebiet in teilweise offener, naturräumlich wertvoller abwechslungsreicher Landschaft.
- Kleinere Ferienwohngebäude mit 1,5 bis 2 Geschossen, fehlende Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung.

B Planungsgrundsätze, Ziele und Maßnahmen

B1 Planungsgrundsätze

Für diesen Bebauungsplan gilt folgender Planungsgrundsatz:

- Halten der äußeren Siedlungsränder; **angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung** unter Berücksichtigung des örtlichen und landschaftsbildlichen Charakters. **Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.**
- **Sparsamer Umgang mit dem Baugrund** – Festlegung von Verdichtungsgebieten unter Berücksichtigung der Lage, der bestehenden Baustruktur, der Topographie und der Richtlinien für verdichtete Wohnbauförderung.
- **Erhaltung des dörflichen Charakters in einzelnen Siedlungsgebieten bzw. Parzellen;** Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes; charakteristische Gebäude und Straßenräume erhalten.
- **Minimierung von Nutzungskonflikten** (Gewerbe, Verkehr, Wohnnutzung).

B2 Ziele - Baugebietsklassifizierung, Maßnahmen

Die maßgebenden Bebauungsziele und generelle Maßnahmen der einzelnen Baugebiete sind:

B2.1 Zentrum Frastanz

BK 1, BM 1

Leitziel	
Den Zentrumscharakter unter Berücksichtigung der bestehenden Baustrukturen und Ensemblestrukturen erhalten und stärken.	
<i>Ziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Förderung von Zentrumsfunktionen, jedoch auch hohe Wohnnutzung ermöglichen.	Höhere BNZ für Bauten mit Dienstleistungsnutzungen. Im Vergleich zur Dienstleistungsnutzung verringerte Nutzungszahlen für reine Wohngebäude.
Ortsbild Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes im Zentrum.	Festlegung von Höchstgeschosshöhen unter Berücksichtigung der Dachform. Beachtung der Gebäudesituierung, der Baumassen und der Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren (Baugrundlagenbestimmung)
<i>Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BK1, BM1</i>	
<p>1 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach größer gleich 25°</p> <p>Geschoßzahl 3,5 3 oberirdische Geschosse 1/2 Dachgeschoss</p>	<p>1 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach</p> <p>Geschoßzahl 3 3 oberirdische Geschosse</p>

<p>Leitziel Qualifizierte verdichtete Wohnbebauungen ermöglichen. Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden zentralen Strukturen.</p>	
<p><i>Ziele</i></p>	<p><i>Umsetzung</i></p>
<p>Verdichtete qualifizierte Wohnformen in der Umgebung des Ortszentrums ermöglichen.</p>	<p>Festlegung einer hohen BNZ unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage; verdichtete Wohnbauformen ermöglichen.</p>
<p>Ortsbild Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden und angrenzenden Siedlungsstrukturen. Erhaltung der Wohnsiedlungsqualität unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.</p>	<p>Geringere Höchstgeschosszahlen und Baunutzungszahlen wie das Zentrum. BNZ Festlegung unter Berücksichtigung der Richtlinien für verdichteten Wohnbau. Festlegung der Mindestgeschosszahl bei der EKZ Widmung Bahnhofstraße.</p>
<p><i>Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM2, BW2</i></p>	
<p>2 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach größer gleich 25°</p>	<p>2 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach, Penthaus</p>
<p>Geschoßzahl 3 1/2 Dachgeschoss 2 oberirdische Geschosse 1/2 unterirdisches Geschoss</p>	<p>Geschoßzahl 3 2 oberirdische Geschosse 1 unterirdisches Geschoss oder 3 oberirdische Geschosse</p>
<p>Geschoßzahl 3 1 Dachgeschoss 2 oberirdische Geschosse</p>	<p>Geschoßzahl 3 1 Dachgeschoss 2 oberirdische Geschosse</p>
	<p>Geschoßzahl 3 1/2 Dachgeschoss 2 oberirdische Geschosse 1/2 unterirdisches Geschoss</p>

**B2.3. Dominante Wohngebiete im Nahbereich des Zentrums
bzw. in den Parzellen**

BM 3, BW 3

Leitziel Qualifizierte dichte Wohnbebauungen ermöglichen. Angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur.	
Ziele	Umsetzung
Verdichtete Wohnformen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur in diesem qualitativ hochwertigen zusammenhängenden Wohngebiet ermöglichen.	Festlegung der BNZ unter Berücksichtigung der bestehenden offenen Siedlungsstruktur; verdichtete Wohnbauformen (Landesförderung) ermöglichen.
Ortsbild Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden offenen Siedlungsstrukturen und der Topographie. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Zentrum und den Einfamilienhaussiedlungsgebieten.	Geringere Baunutzungszahlen wie das Zentrum und die zentrumsnahen Hauptwohngebiete.
Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM3, BW3	
<p>3 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach größer gleich 25°</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Geschoßzahl 3 1/2 Dachgeschoss 2 oberirdische Geschosse 1/2 unterirdisches Geschoss</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>3 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach</p> <p>Geschoßzahl 3 2 oberirdische Geschosse 1 unterirdisches Geschoss</p> </div> </div>	

B2.4. Baumischgebiet mit gewerblicher Nutzung

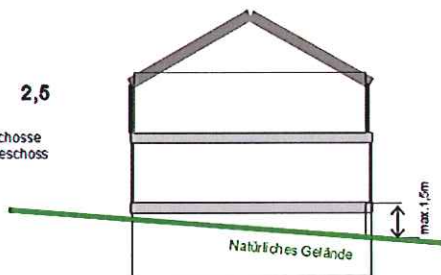
BM 4

Leitziel Förderung von Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen. Nutzungskonflikte vermeiden.	
<i>Ziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Förderung von gewerblichen Strukturen entlang der Hauptverkehrsstraße. Kein verdichteter Wohnbau.	Für gewerbliche Nutzungen höhere BNZ. Festlegung einer niederen Nutzungszahl für Wohnbauten.
Ortsbild Bebauung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen (Gewerbe- und Wohnbebauung).	Höchstgeschosshöhe in Abstimmung bestehender Strukturen.

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet **BM 4***

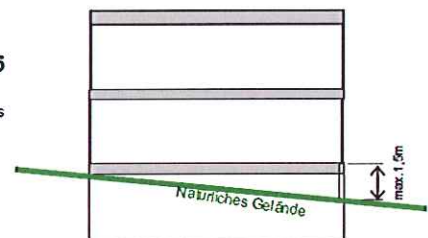
4 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach 30°

Geschoßzahl 2,5
1 Dachgeschoss
1 oberirdisches Geschosse
1/2 unterirdisches Geschoss



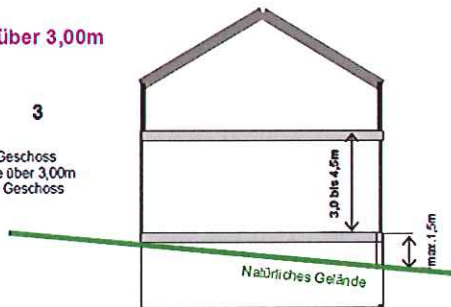
4 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach

Geschoßzahl 2,5
2 oberirdische Geschosse
1/2 unterirdisches Geschoss



Raumhöhe über 3,00m

Geschoßzahl 3
1 Dachgeschoss
1,5 oberirdisches Geschoss mit Raumhöhe über 3,00m
1/2 unterirdisches Geschoss



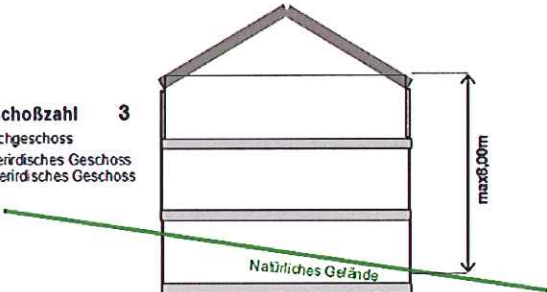
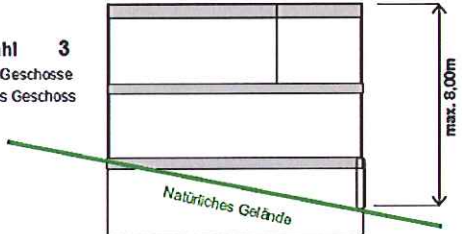
Raumhöhe über 3,00m

Geschoßzahl 3
2,5 oberirdische Geschosse mit Raumhöhe über 3,00m
1/2 unterirdisches Geschoss



B2.5. Wohngebiete in zentrumsfernen Lagen und Parzellen mit dominanter Einfamilienhausstruktur

BM 5, BW 5

Leitziel	
Erhalten des Wohnsiedlungscharakters mit dominanter Einfamilienhausstruktur	
Ziele	Umsetzung
Keine Wohnbauverdichtung in zentrumsfernen Siedlungsgebieten und in den Parzellen; Stärkung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft.	<i>Festlegung einer mittleren bis niederen Nutzungsdichte unter teilweiser Berücksichtigung der Förderung für verdichteten Wohnbau.</i>
Orts- und Landschaftsbild	
Erhaltung des Einfamilienhaus- und dörflichen Siedlungscharakters in den Parzellen und Siedlungsrandlagen. Schaffung und Erhaltung eines angepassten Überganges zwischen Siedlung und Landschaft.	<i>Geringe bis mittlere BNZ sowie Festlegung einer Höchstgeschosshzahl unter Berücksichtigung der Topographie (2 oberirdische Geschosse + 1 unterirdisches Geschoss). Festlegung der max. Geschossfläche.</i>
Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM5, BW5	
<p>5 Ebene Lage, Hanglage Satteldach größer gleich 25°</p> <p>Geschoßzahl 3 1 Dachgeschoss 1 oberirdisches Geschoss 1 unterirdisches Geschoss</p>  <p>max. 8,00m</p> <p>Natürliches Gelände</p> <p>5 Ebene Lage, Hanglage Flachdach</p> <p>Geschoßzahl 3 2 oberirdische Geschosse 1 unterirdisches Geschoss</p>  <p>max. 8,00m</p> <p>Natürliches Gelände</p>	

Leitziel	
Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes	
<i>Ziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Keine verdichteten Wohnformen in den steilen Hanglagen und exponierten Gebieten.	<i>Festlegung einer geringen BNZ; Doppelhausbebauungen mit geringer Baudichte ermöglichen..</i>
Orts- und Landschaftsbild Erhaltung des Einfamilienhauscharakters. Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Situation.	<i>Festlegung der Höchstgeschosszahl (2 sichtbare Geschosse +1 unterirdisches Geschoss). Festlegung der max. Geschossfläche</i>

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM6, BW6

<p>6 Ebene Lage, Hanglage Satteldach größer gleich 25°</p> <p><i>Max. Gebäudehöhe kann bei einer leichten Hanglage nicht ausgenützt werden!</i></p> <p>Geschoßzahl 3 1 Dachgeschoss 1 oberirdische Geschosse 1 unterirdisches Geschoss</p>	<p>6 Ebene Lage, Hanglage Flachdach</p> <p><i>Max. Gebäudehöhe kann bei einer leichten Hanglage nicht ausgenützt werden!</i></p> <p>Geschoßzahl 3 2 oberirdische Geschosse 1 unterirdisches Geschoss</p>
<p>6 Ebene Lage, stelle Hanglage Satteldach größer gleich 25°</p> <p>Geschoßzahl 3 1 Dachgeschoss 1 oberirdisches Geschoss 1 unterirdisches Geschoss</p>	<p>6 Ebene Lage, stelle Hanglage Flachdach</p> <p>Geschoßzahl 3 2 oberirdische Geschosse 1 unterirdisches Geschoss</p>

B2.7. Betriebsgebiete im Bereich der Samina, Bradafos u. Feldkircherstr. BB 7, BB 8

Leitziel	
Betriebsgebietsnutzung unter Berücksichtigung der zentrumsnahen ortsbildlich dominanten bestehenden Strukturen.	
<i>Ziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Erhaltung der Gewerbestrukturen bzw. Förderung und Erhaltung von Dienstleitungsfunktionen unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur. Keine Wohnbaunutzung.	<i>Keine Festlegung der BNZ. Teilweise Erhaltung bestehender ortsbildlich wertvoller Baustrukturen. Festlegung der Mindestgeschosszahl bei der EKZ Widmung im Bereich der Feldkircher Straße.</i>
Ortsbild	
Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes im Bereich dieser historisch gewachsenen Betriebsstruktur.	<i>Festlegung der maximalen Gebäudehöhe im BB 7.</i>

B2.8. Ferienwohngebiet Bazora

BWF 9

Leitziel	
Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ferienwohnsiedlungscharakters in Form einer offenen Siedlungsstruktur	
<i>Ziele</i>	<i>Umsetzung</i>
Landschaftsbildlich angepasste sehr offene Ferienwohnbebauung unter Berücksichtigung der Topographie, Parzellenstruktur und Erschließung; kleine Ferienwohngebäude	<i>Festlegung von detaillierten Bebauungsbestimmungen für dieses Ferienwohngebiet (überbaute Fläche, Traufenhöhe, Geschosszahl, usw.).</i>
Orts- und Landschaftsbild	
Erhaltung der parkartigen offenen abwechslungsreichen Ferienwohnlanschaft. Strukturierung des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung der topographischen und naturräumlichen Strukturen.	<i>Festlegung von Detailbestimmungen wie Lage der Gebäude auf dem Grundstück (z.B. Baugrenze, schwerpunktmäßige Lage). Dachform, Bepflanzung, Begrenzung.</i>

Die Lage und Abgrenzung der einzelnen Baugebiete siehe im Bebauungsplan.

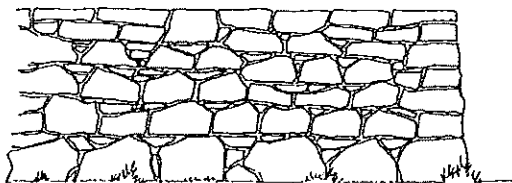
C Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen zum Bebauungsplan

Begriffsbestimmungen

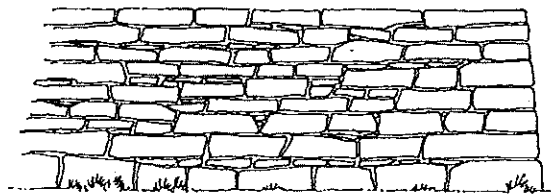
- UG unterirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV § 2d)
- OG oberirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV §2e)
- DG Dachgeschoss: das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (BBV§2f)
- NGF Nettogrundfläche: der Teil der Baugrundstücksfläche, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche (BBV §2h)
- Offene Bebauung: Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude) – RPG §32 Abs.2a
- Halboffene Bebauung: Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude) - RPG §32 Abs.2b
- Geschlossene Bebauung: Gebäude, die in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut sind (z.B. Reihenhäuser) - RPG §32 Abs.2c
- Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume – Baugesetz §2 Abs. 1q
- Außenwand: als Außenwand gilt Vorarlberger Baugesetz §5 Abs. 2.
- ÜBF Überbaute Fläche: die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer Balkone und dergleichen (BBV §2i)
- Baugrundstück: die Grundstücksfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundbuchskataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück – Baugesetz §2 Abs. 1c.
- Natürliches Gelände: die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes an der Außenwand.

Darstellungen der zulässigen Natursteinstützmauerwerke mit Gewichtsbereich unter 250kg gemäß 3.2.

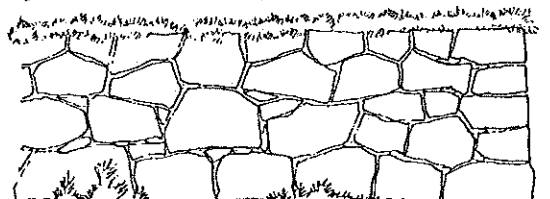
Gemäß dieser Verordnung sind regelhafte, lagerhafte und regellose Bruchsteinmauerwerke sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerke mit einem Gewichtsbereich unter 250kg pro Naturstein zulässig.



Regelhaftes Bruchsteinmauerwerk



Lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk



Regelloses Bruchsteinmauerwerk

Baubemessungsverordnung – Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Vorgaben

In der derzeit rechtsgültigen Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl.Nr. 29/2010 wird die Gesamtgeschossfläche neu geregelt. Gemäß BBV §2 j) dürfen bei der Berechnung der Gesamtgeschossfläche die Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume nicht mehr in die Gesamtgeschossfläche eingerechnet werden.

Auf Grundlage dieser geänderten gesetzlichen Bestimmung erhöht sich die Gesamtgeschossfläche allein durch die Nicht-Berücksichtigung der Außenwände gegenüber der ursprünglichen (alten) Bestimmung um 10 bis 18%. Das bedeutet eine generelle Erhöhung der ursprünglich max. zulässigen Baunutzungszahl um 5 bis 9 Punkte (bei einer BNZ 50).

Diese generell zu erwartende Erhöhung der BNZ aufgrund der geänderten gesetzlichen Bestimmungen entspricht nicht den Zielsetzungen des Gesamtbebauungsplanes Frastanz. Insbesondere der dörfliche Charakter und die Siedlungsqualität würden durch diese generelle BNZ-Erhöhung zukünftig negativ beeinflusst. Bei einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche um bis zu 20% müsste außerdem auch die maximal zulässige Geschosshöhe bzw. die Traufenhöhe erhöht werden. Eine Erhöhung der Geschosshöhe bzw. der Traufenhöhe entspricht ebenfalls nicht den Zielsetzungen.

Aufgrund der vorstehend erwähnten Überlegungen bzw. der Änderung der gesetzlichen Bestimmungen ist es im Sinne der Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes notwendig, die ursprüngliche (alte) Baunutzungszahl größtenteils um 5 Punkte zu reduzieren. Auch die max. zulässige Gesamtgeschossfläche für die offene Bebauung wird unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Änderungen bzw. Zielsetzungen um ca. 10% reduziert. Diese BNZ und GGF-Reduzierung bedeutet trotzdem generell eine geringe Erhöhung der max. zulässigen Gesamtgeschossfläche.