

Gesamtbebauungsplan „Gestaltungsleitlinien Schnifis“

Erläuterungsbericht

(Stand 28.11.2022)

Beschlossen von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schnifis am 09.02.2023

Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8.

1	Einführung	2
2	Rechtliche Grundlagen	2
3	Geltungsbereich	3
4	Begriffsbestimmungen	3
5	Zielsetzungen	4
6	Grundlagenerhebung	5
6.1	Ziele des Räumlichen Entwicklungskonzepts Schnifis vom 26.02.2015	5
6.2	Beschreibung des Planungsgebietes und der Gebäude.....	6
7	Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen	7
7.1	Gebäudekennzahlen.....	7
7.2	Art der Bebauung	8
7.3	Sanierung bestehender Gebäude	8
7.4	Situierung der Gebäude.....	9
7.5	Dachgestaltung.....	9
7.6	Fasadengestaltung	10
7.7	Technische Einbauten und Zubauteile.....	10
7.8	Tiefgaragen-Stellplätze bei Gemeinschaftsanlagen	11
7.9	Einfriedungen	11
7.10	Stützmauern	12
7.11	Geländeveränderungen.....	14
8	Festlegungen für Solartechnikanlagen	14
9	Gestaltungsbeirat	16
10	Ausnahmen gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz	17
11	Dokumentation des Verfahrens	17

1 Einführung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext und dem Plan Schnifis Gesamtbebauungsplan „Gestaltungsleitlinien“ vom 02.12.2022, Geschäftszahl sf031.3-1/2020-1-8.

2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes stellen das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 19/2020, das Vorarlberger Baugesetz (BauG) LGBl. Nr. 52/2001 idF LGBl. Nr. 19/2020, die Vorarlberger Baueingabeverordnung LGBl. Nr. 62/2001 idF LGBl. Nr. 92/2016, die Vorarlberger Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 24/2013 sowie die Vorarlberger Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl. Nr. 29/2010 idF LGBl. Nr. 51/2016 dar.

Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeindevertretung unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- a) ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll,
- b) es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes oder des Schutzes vor Naturgefahren notwendig ist,
- c) es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren (§ 41 RPG) zweckmäßig ist.

Gemäß § 17 Abs. 4 BauG kann die Gemeindevertretung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nach § 17 Abs. 1 und 2 durch Verordnung bestimmen, dass Ankündigungen und Werbeanlagen nur in einer bestimmten Form und Größe ausgeführt und innerhalb der Gemeinde nur an bestimmten Orten errichtet oder an bestimmten Orten nicht errichtet werden dürfen. Dasselbe gilt für Antennenanlagen für Mobilfunk; dabei ist auf die telekommunikationstechnischen Erfordernisse Rücksicht zu nehmen. Weiters kann die Gemeindevertretung durch Verordnung für bestimmte Ortsteile, sofern dies zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nach den Abs. 1 und 2 erforderlich ist, bestimmen, dass die Freistellung für Solar- und Photovoltaikanlagen nach § 20 Abs. 2 nicht gilt.

Weiterhin stellen der Flächenwidmungsplan Schnifis, das Räumliche Entwicklungskonzept Schnifis vom 26.02.2015 und die Leitlinien zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Schnifis vom 29.09.2014 eine Grundlage der Erarbeitung dar.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Schnifis ausgenommen das Berggebiet vom Schnifner Berg bis zum Schnifis Allmeinweg sowie jene Teilgebiete des Gemeindegebietes in denen Teilbebauungspläne abweichende Festlegungen treffen.

4 Begriffsbestimmungen

BNZmin, BNZmax: Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt laut Baubemessungsverordnung das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an: $\text{Baunutzungszahl} = 100 \times \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$. Weist ein Gebäude ein Geschoss mit einer Geschosshöhe von mehr als 4,50 m oder mehrere Geschosse mit Geschosshöhen über 3,60 m auf, so ist nicht die Baunutzungszahl, sondern die Baumassenzahl anzuwenden; ist die Baumassenzahl nicht festgesetzt, so gilt das 3,6-fache der Baunutzungszahl als Baumassenzahl. BNZmin definiert die erforderliche Mindestbaunutzungszahl, BNZmax definiert die maximal mögliche Baunutzungszahl.

HGZ: Höchstgeschosszahl (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse, Berechnung gemäß Baubemessungsverordnung.

MGZ: Mindestgeschosszahl (MGZ), das ist die Zahl der Geschosse, die mindestens errichtet werden müssen, Berechnung gemäß Baubemessungsverordnung.

Überbaute Fläche: der durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckten Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75 m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen.

Hauptgebäude: besonders wichtiges, bedeutsames und großes Gebäude in einer Ansammlung von zusammengehörigen Gebäuden auf demselben Baugrundstück. Ein Nebengebäude kann kein Hauptgebäude sein.

Nebengebäude: ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe und seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen u.dgl.

Fensterflächenanteil: Verhältnis der Flächen für Fenster und Haustüren samt Rahmen, jedoch ohne Garagentore, zur Fläche der Hauptfassade des Hauptgebäudes in ihrer Gesamterscheinung. Garagentore wirken in der Regel abschottend und werden daher generell nicht in die Betrachtung miteinbezogen. Flächenteile, die mehr als 2,00 m von der Hauptfassade rückversetzt sind und damit optisch weniger präsent sind, werden in die Betrachtung der Fläche der Hauptfassade nicht miteinbezogen.

Gebäudelänge: Die Gebäudelänge wird definiert als die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst.

Als Gebäudefläche gilt die Senkrechtprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen. Zubauten sind der Gebäudefläche zuzurechnen.

Ersatzneubau: Abriss und Neubau eines Gebäudes an gleicher Stelle.

Umbau: die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benutzbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle.

Wesentliche Änderung eines Bauwerkes oder einer sonstigen Anlage: ein Zu- oder ein Umbau; eine Änderung, durch die die äußere Erscheinung des Bauwerkes oder der sonstigen Anlage erheblich geändert wird; eine Änderung, durch die die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssicherheit gefährdet, die Nachbarn belästigt oder die Einhaltung der Abstandsflächen oder Mindestabstände beeinflusst werden können.

Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume.

Gelände: die Erdoberfläche an der Außenwand; maßgebend ist das projektierte Gelände oder jenes Gelände, das aufgrund eines Bescheides nach §§ 3 Abs. 5 und 29 Abs. 2 des Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Abtiefungen vor Kellerfenstern und dergleichen) sind nicht zu berücksichtigen.

Urgelände: Die natürliche Geländehöhe oder "gewachsener Boden", welcher nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttung verändert wurde.

Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (Urgelände, Verkehrsfläche) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.

Straßenniveau: jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird. Als Bezugsniveau gilt die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung der Gemeinde festgelegt ist.

5 Zielsetzungen

Aufbauend auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept Schnifis vom 26.02.2015 strebt die Gemeinde mit der Verordnung des Gesamtbebauungsplanes „Gestaltungsleitlinien Schnifis“ folgende Ziele an:

- Selbstbestimmte Steuerung der baukulturellen Entwicklung der Gemeinde.
- Die Stärkung des Gemeinwohles, der rechtlichen Sicherheit für die Entscheidungsträger, der Grundstücksbesitzer und der Bürger der Gemeinde.
- Die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz.
- Der Erhalt und die Erreichung eines schönen Ortsbildes, welches die Aspekte der Komplexität mit Einheitlichkeit verbindet und die Stärkung des Dorfkernes, d.h. die gebaute Umwelt von Schnifis soll als etwas Zusammenhängendes und Besonderes erkennbar und wahrgenommen werden.

- Der Erhalt, die Nutzung und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz und der Einflechtung neuer Objekte in die bestehenden Strukturen.
- Die Stärkung der nachhaltigen (ökologisch, sozial, ökonomisch) Entwicklung der Bebauung, d.h. ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden unter Beachtung der Reihenfolge der Bebauung, die Vermeidung von unnötigem Bodenverbrauch und Flächenversiegelung, die Verdichtung nach Innen und die Erzielung von effizienter Gebäudenutzungen werden angestrebt.
- Die Erreichung optisch ansprechender Bebauung und Straßenräume und die Vermeidung von offenen Lagerflächen an den Straßenrändern.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude analog der Topographie, die Optimierung der Aussichten bestehender und neuer Gebäude sowie die Vermeidung von zu hohen Gebäuden.
- Die zurückhaltende Gestaltung der Gebäude, der Farbgestaltung, der Dachausführung sowie der geordneten Integration von Funk-, Werbe-, Solar- und PV-Anlagen in das Ortsbild.
- Die Eingliederung der Baukörper in die bestehende (Kultur-) Landschaft und Topographie, die Vermeidung von ortsbildlich störenden Einfriedungen und die Minimierung von Geländeänderungen.
- Die Vermeidung einer „Verhüttelung“ durch eine Vielzahl an untergeordneten Bauwerken wie freistehende Garagen, Gartenhäuschen, Schwimmbäder, Solartechnikanlagen sowie Stützmauern, welche in ihrer Gesamtheit ortsbildlich störend wirken.

6 Grundlagenerhebung

6.1 Ziele des Räumlichen Entwicklungskonzepts Schnifis vom 26.02.2015

Die Gemeinde Schnifis hat im Räumlichen Entwicklungskonzept Schnifis vom 26.02.2015 folgende Ziele für die ortsbildliche Entwicklung der Gemeinde definiert:

Das Siedlungsgebiet von Schnifis soll kompakt bleiben. Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes erfolgt, nach Abrundung und Ausbildung des südlichen Siedlungsrandes, in Richtung Norden, hangaufwärts.

Das Siedlungsgebiet soll nur schrittweise von Innen nach Außen ausgedehnt werden. Die Vorgehensweise erfolgt sensibel und nur bei konkretem Bedarf. Größere Siedlungsentwicklungen widersprechen den Zielen der Zentrumsentwicklung und werden nicht angestrebt.

Der sparsame Umgang mit Boden sowie die verdichtete Bauweise werden angestrebt. Dabei wird der Aufstockung bestehender Gebäude gegenüber dem Neubau der Vorrang eingeräumt. Als Grundlage dienen die aktuellen Leitlinien zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Schnifis zum jeweiligen Zeitpunkt.

Für die Gemeinde Schnifis ist ein schönes Ortsbild von besonderer Bedeutung.

6.2 Beschreibung des Planungsgebietes und der Gebäude

Die Gemeinde Schnifis liegt am Südhang des Walgaus, das Dorf ist auf einer leicht abfallenden Hangterrasse mit sanften Geländekuppen situiert. Das Ortsbild von Schnifis ist geprägt durch die kompakte, dörflich geprägte Siedlungsstruktur und die umgebende Landschaft. Der Siedlungskörper ist durchzogen von Fußwegen und kleinen Dorfstraßen hin zur hangquerenden Hauptdurchzugsstraße L54. Die Mitte bilden die Kirche, das Gemeindeamt und weitere wichtige Infrastrukturen wie Sennerei, Nahversorger, Schule, Gasthaus und die historische Bausubstanz der großen Wohnhäuser im Dorfzentrum. Einzelne Freiräume, sogenannte „Bongert“ lockern die Siedlungsstruktur auf, dienen jedoch als zukünftige Baureserven. Prägend ist die Landschaftskuppe im Hauptsiedlungsraum südlich der Kirche (Gießhübel).

Am Rand bzw. außerhalb des Hauptsiedlungskörpers sind die Landwirtschaftshöfe sowie die Gewerbebetriebe angesiedelt. Das Siedlungsgebiet ist umgeben von Obstbäumen, sowie von intensiv genutzter Landwirtschaft mit baumfreien Wiesen und abschließendem Wald.

Die Gebäude richten sich meist nach Süden aus. Sie gliedern sich in das Gesamtgefüge ein und respektieren die Größe der Kirche, größere Mehrwohnungsanlagen sind nicht dominant. Im Kern erfolgt die Bebauung mit (ehemals) mischgenutzten Objekten in höherer Dichte, am Rande sind vor allem Wohnhäuser, meist Einfamilienhäuser, mit geringerer Kubatur angesiedelt.



Dorfansicht um 1960, Foto Gemeinde Schnifis

Prägend für Schnifis sind die Abbrandhäuser aus den 1870er Jahren entlang der L54. Sie stellen in Dichte, Volumen, Höhe, Orientierung und Fassadengestaltung ein wichtiges Element der siedlungsräumlichen Identität von Schnifis dar.

Die Architektur der Gebäude ist vielfältig geworden. In Form, Materialisierung und Farbe ist vor allem bei jüngeren Gebäuden eine große Vielfalt zu verzeichnen. Hingegen ordnen sich die einzelnen Abbrandhäuser in ihrer Gestaltung wohlthuend dem Gesamten unter.

Schnifis bietet eine hohe Wohn- und Erholungsqualität. Das Wohnen ist durch die sonnige Lage am Südhang des Walgaus, die zahlreichen Naherholungsräume sowie die fußläufig erreichbare Infrastruktur im Zentrum gekennzeichnet.

Leistbares Wohnen ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Kleine Wohnungen für junge und ältere Paare sowie dauerhaft günstige (Miet-)Wohnungen für Familien in neuen Wohnformen fehlen.

Die Nachbarn kennen sich, die Abgrenzungen zwischen den Häusern sind offen und durchlässig. Die Gärten und Räume zwischen den Häusern dienen der Kommunikation der Menschen untereinander, sowie zum Gärtnern, Spielen und Sitzen im Freien. Die Schnifner wohnen meist in Eigentum. Eine gute fußläufige Erschließung und die Zufahrtsmöglichkeit mit dem PKW ist ihnen wichtig.

Die Gemeindestraßen, ausgenommen Alte Landstraße, Bludescherstraße und Dünserstraße, werden auch als Aufenthalts- und Spielraum verwendet. Die öffentlichen Spiel- und Freiräume wurden im Spiel- und Freiraumkonzept festgelegt, welches im Juni 2012 beschlossen wurde.

Für die Gestaltung der zukünftigen Gebäudesanierungen oder Neubauten wurden im Dezember 2010 Leitlinien zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Schnifis erlassen. Diese sehen für allfällige Baumaßnahmen die Beiziehung eines Gestaltungsbeirates vor.

Die meisten Gebäude (rund 86 %) im Hauptsiedlungsbereich von Schnifis sind reine Wohnobjekte. Außerdem werden rund 5 % der Gebäude gemischt genutzt. Aus Erzählungen ist bekannt, dass früher wesentlich mehr Gebäude gemischt genutzt wurden, entweder für Wohnung und Landwirtschaft oder Wohnen und Gewerbe.

7 Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

7.1 Gebäudekennzahlen

Mit der Festlegung einer Mindestgeschoßzahl MGZ und einer Mindestbaunutzungszahl BNZmin und der Festlegung einer Mindestgröße der überbauten Baufläche soll eine ortsunübliche Zersiedelung und Verhüttelung von Bauflächen oder Freiflächen Landwirtschaft vermieden werden.

Die bauliche Verdichtung dient auch der Stärkung der nachhaltigen Entwicklung der Bebauung, d.h. ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung von unnötigem Bodenverbrauch und Flächenversiegelung, die Verdichtung nach innen und die Erzielung von effizienten Gebäudenutzungen.

Mit der Festlegung einer maximalen Baunutzungszahl, der maximalen Gesamtgeschossfläche und Höchstgeschosszahlen sollen eine ortsunübliche Dichte und Höhe von Bauten vermieden werden.

Die bauliche Entwicklung soll bei allen Neu- und Umbauten nach folgenden Qualitätskriterien erfolgen:

- Hauptorientierung des Gebäudes hin zum öffentlichen Straßenraum
- Klarheit und Einfachheit der Baukörper
- Erhalt von Möglichkeiten zur späteren Erweiterung oder Nachverdichtung
- Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation sowie auf den umgebenden Baubestand und damit Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes

- Bauweise mit Bedachtnahme auf die Einsparung des Energieverbrauches und der eingesetzten Ressourcen und der Verwendung erneuerbarer Energieträger und regionaler Ressourcen
- Integration von Solartechnikanlagen in die Wand- bzw. Dachflächen sowie Situierung von Empfangsanlagen bei möglichst geringer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baukörpers.
- Vorlage eines Außenraumkonzeptes bei Wohnbauten ab 4 Wohneinheiten
- Erhaltung der hochstämmigen Obstbäume
- Beibehaltung des natürlichen Geländeverlaufs

Eine Unterscheidung der Höchstgeschosshöhe für Wohngebäude zwischen einer Dachneigung geringer als 17° (z.B. Flachdach) sowie mit einer Dachneigung gleich oder höher als 17° z.B. Satteldach erfolgt aufgrund der Gebäudehöhe bei den unterschiedlichen Bauweisen.

Die Höchstgeschosshöhe bezieht sich kontinuierlich auf das Urgelände im Hangverlauf, damit sollen Änderungen der Gebäudehöhe durch die Umgestaltung des Geländes vermieden werden.

In den Bereichen 4 (Schnifis Zentrum) und 3 (Landesstraße L 54 Jagdbergstraße) soll eine Verdichtung im Zentrum ermöglicht werden bzw. ist eine solche erwünscht.

Mit der Festlegung der maximalen Gebäudelänge sollen ortsuntypische Gebäudelängen vermieden werden.

Die Festlegungen über die BNZ, HGZ und GGF gelten nicht für die Errichtung von Gebäuden im Betriebsgebiet und auf Freiflächen laut Flächenwidmungsplan. Für diese Gebäude werden, sofern rechtlich möglich, die Bemessungszahlen im Zuge der Baugrundlagenbestimmung festgelegt. Meist sind die räumlichen Gegebenheiten oder die betrieblich-baulichen Notwendigkeiten von besonderer Bedeutung und die Kennzahlen sollen daher individuell festgelegt werden.

7.2 Art der Bebauung

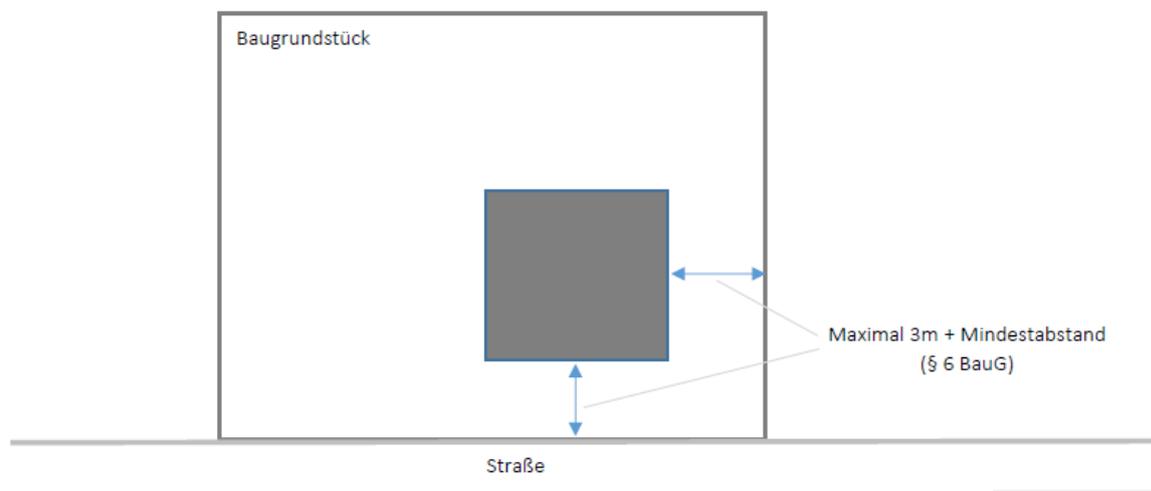
Es ist nur eine offene oder halboffene Bebauung zulässig. Die ortsunübliche geschlossene Bauweise soll vermieden werden.

7.3 Sanierung bestehender Gebäude

Für rechtsgültig bestehende Bauten, welche bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die maximal erlaubten Kenngrößen erreicht haben, soll dennoch eine energetische Sanierung zum Schutz der Umwelt ermöglicht werden.

7.4 Situierung der Gebäude

Um eine effiziente Bebauung von Baugrundstücken und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erzielen, sind die Höchstabstände des Wohngebäudes zu den Grundstücksgrenzen mit den Mindestabstände des Wohngebäudes nach § 6 BauG zuzüglich 3,00 m festgelegt, in 2 angrenzenden Himmelsrichtungen, von der Richtung der Haupteerschließungsstraße betrachtet.

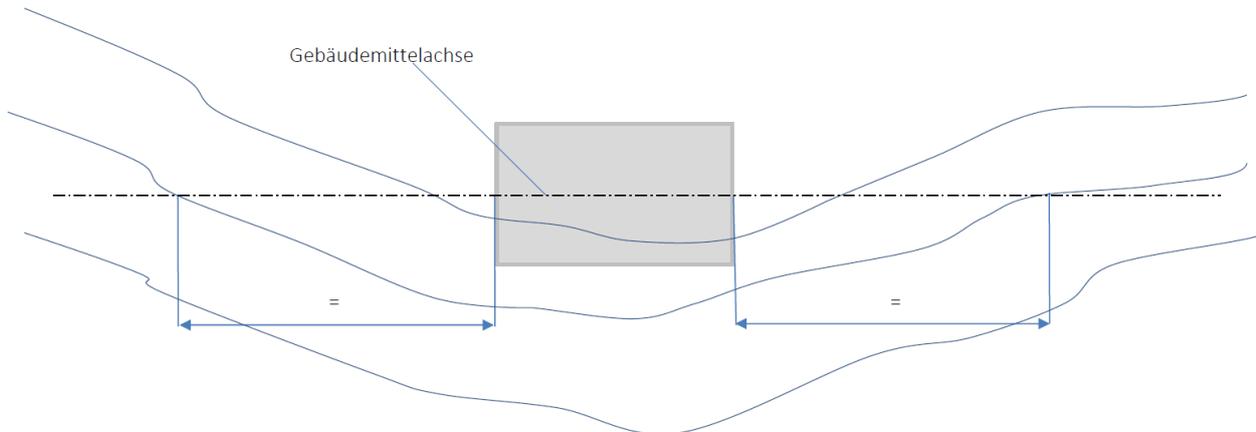


Um eine optische Durchlässigkeit zwischen benachbarten Baukörpern zu gewährleisten, wird der Mindestabstand großer oberirdischer Baukörper mit einer überbauten Fläche von über 200,00 m² oder einer Gebäudelänge von über 15,00 m zueinander mit jeweils 6,00 m festgelegt.

7.5 Dachgestaltung

Die Dachformen sind wesentlich für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, daher sollen die Dächer möglichst schlicht und einheitlich sein. Daher soll das Dach hinsichtlich der Materialisierung und Farbe eine einheitliche Dachgestaltung und eine blendfreie Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz oder eine bekieste oder bei Holzschindeln eine natürliche Oberfläche aufweisen. Ortsunübliche Dachformen sollen vermieden werden und nur die Dachformen Flachdach, bezüglich der Dachneigung symmetrisches Satteldach, Pultdach und Walmdach möglich sein. Es sollen nur die ortsüblichen Dachneigungen ermöglicht werden.

Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zum Hang anzuordnen, die Messung erfolgt über die Gebäudemittelachse im Mittel der theoretischen Verlängerung der Gebäudemittelachse beidseitig um den gleichen Abstand ab Dachaußenkante.



Die Hauptfirstrichtung eines Satteldaches ist ortsüblich nur über die Gebäudelängsseite vorhanden, dies soll weiterhin für die Sicherung eines einheitlichen Ortsbild fixiert werden.

Zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, zum Schutz der Umwelt, der Verbesserung des Mikroklimas und zur Abfederung von Starkregenereignissen sollen die Verbundmaterialien oder Verbundkonstruktionen mit dem Material Kunststoff für Dächer vermieden werden, und die Flachdächer mit Kies versehen oder begrünt werden.

7.6 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll zurückhaltend erfolgen, daher sind die Fassaden hinsichtlich Materialisierung, Farbe und Muster so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen. Ortsüblich wurde bei manchen Gebäuden ein Familienwappen in der Fassade angebracht, dies soll weiterhin möglich sein.

Die Fassade des Hauptgebäudes, welche der HAUPTerschließungsstraße des Gebäudes am stärksten zugewendet ist, hat einen Fensterflächenanteil von mindestens 15 % aufzuweisen, dadurch soll ein offener Straßenraum gewahrt bleiben und der Eindruck von sich abwendenden Gebäuden vermieden werden.

Damit eine ortsübliche Bauweise sichergestellt wird, wird festgelegt, dass die Außenwände, ausgenommen der Dachflächen vertikal oder horizontal auszuführen sind.

7.7 Technische Einbauten und Zubauteile

Zur Erhaltung eines schlichten Baukörpers sollen Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte innerhalb des Gebäudes untergebracht oder in die Fassade integriert werden oder allenfalls mit einem Sichtschutz versehen werden, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen

Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept, Plandarstellungen sowie ein fachliches Gutachten der Baubehörde vorzulegen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches am Gebäude angebracht, dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmt.

An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist, oder nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand möglich wäre.

7.8 Tiefgaragen-Stellplätze bei Gemeinschaftsanlagen

Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 5 Wohnungen pro Baugrundstück ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage oder gestalterisch in das Gebäude integriert verpflichtend. Dies dient insbesondere dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und der bodensparenden Nutzung von Bauflächen, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idGF., damit sollen die Baukosten für soziale Wohnbauten geringer gehalten werden.

7.9 Einfriedungen

Einfriedungen haben in der Regel eine hohe Auswirkung auf das sichtbare und erlebbare Orts- und Landschaftsbild und sollen daher in ihrer Höhe und Ausführung beschränkt werden. Derzeit bestehen in der Gemeinde wenige Einfriedungen. Es soll vermieden werden, dass das Ortsbild von den vor den Gebäuden stehenden Einfriedungen geprägt wird. Weiterhin soll erreicht werden, dass der Straßenraum und das Dorf als solches erlebbar bleibt und eine Orientierung gut möglich bleibt, auch im Sinne der Gleichberechtigung auch für Kinder und Rollstuhlfahrer. Weiterhin sollen erreicht werden, dass der Abfluss von Oberflächenwässern nicht verhindert wird und keine Beeinträchtigungen von unterirdischen Infrastrukturleitungen u. dergl. erfolgt, daher werden die Einfriedungen besonders detailliert geregelt.

Straßenrechtliche Vorschriften (vgl. § 44 StrG, § 21 BStG oder § 91 Abst. 3 StVO) gelten jedenfalls unabhängig von den baurechtlichen Vorschriften.

Die Farb- und Materialwahl soll einem durchgängigen ortsbildlichen Grundmotiv nicht entgegenstehen. Es sind die Materialien und Farben auf im Ortsbild übliche Grundlagen abgestimmt und entsprechend eingeschränkt. Grelle Farben sind daher nicht erlaubt. Als dunkle Farbtöne gelten grau, dunkelgrau, dunkelgrün, dunkelbraun, dunkelblau, dunkelrot.

Einfriedungen zur Straße sind bis maximal 1,00 m Höhe, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen (z.B. Absturzsicherung), mit einem lichten Abstand von mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze mit der Straße erlaubt. Damit soll auch der Einblick in den Straßenraum gesichert werden. Diese Fläche vor der Einfriedung soll der Begrünung dienen.

Einfriedungen zum Nachbarn sind bis maximal 1,00 m Höhe erlaubt. Damit soll das traditionell offene Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleiben.

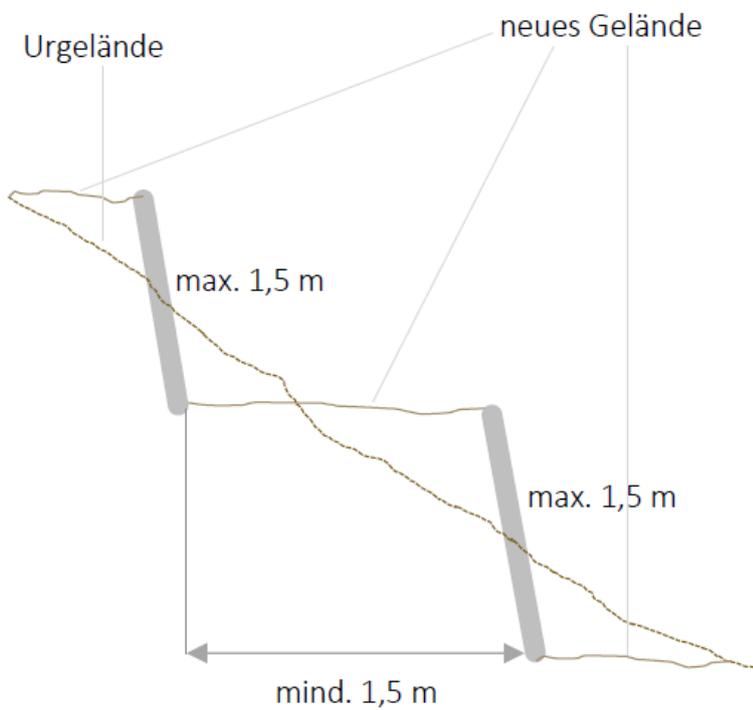
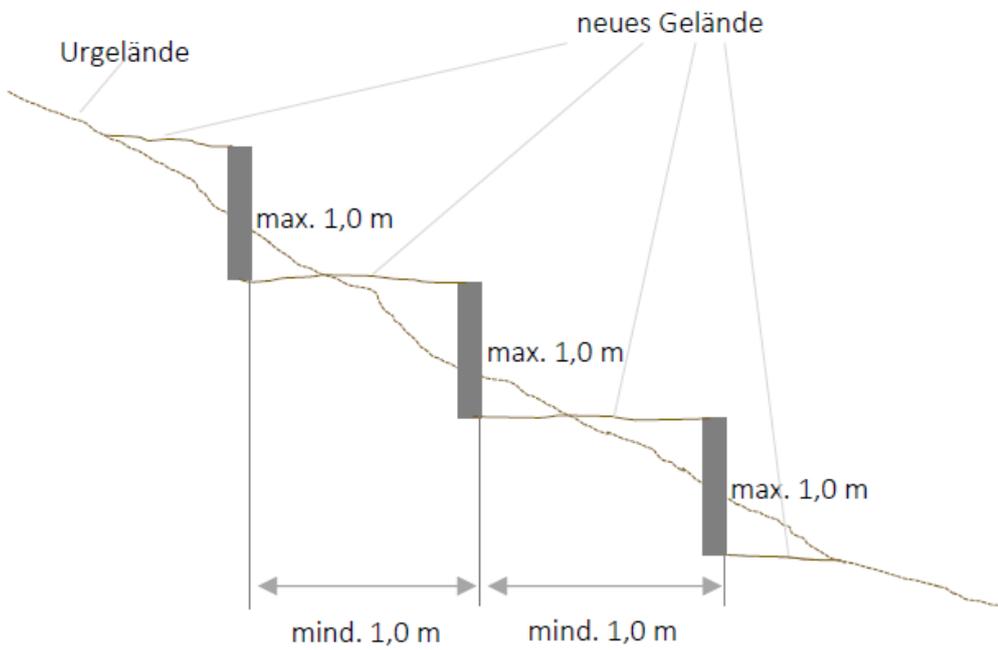
Einfriedungen müssen eine dauerhafte Grundstabilität aufweisen und den Anforderungen des Alltags genügen, d.h. die Einfriedungen müssen den gewöhnlichen Belastungen durch Schneedruck, Winddruck, fallende Gegenständen, Schneeräumung, rütteln durch Kinder u.a. überstehen.

Zur Einhaltung der Prinzipien der Nachhaltigkeit und des umfassenden Umweltschutzes werden generell die Verbundmaterialien oder Verbundkonstruktionen mit dem Material Kunststoff ausgeschlossen und nur Einfriedungen mit Holz- und Metallzäunen oder als Mauern zugelassen. Aus Sicherheitsgründen sind Stacheldrahtzäune als Einfriedungen nicht zulässig.

Bestehende Einfriedungen sind überwiegend als Zäune oder zaunähnliche Strukturen angelegt, daher werden die Situierung einzelner Objekte oder Steine sowie die lose Anhäufung von Steinen ausgeschlossen. Damit ist die Situierung von Einzelobjekten wie Leitkegel oder erratischen Steinen an der Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze für die Situierung von Objekten oder Steinen beträgt 1,00 m.

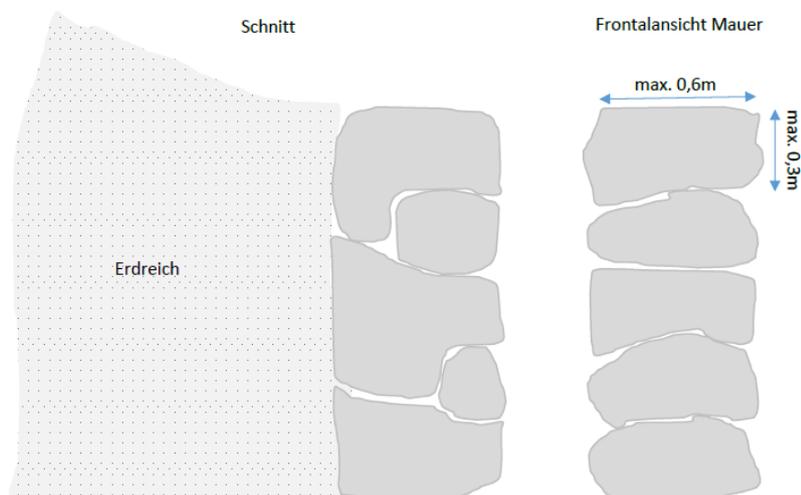
7.10 Stützmauern

Auf einem Grundstück dürfen entweder angepasst an das Gelände versetzt maximal 3 nahezu parallel verlaufende Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und einem horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m errichtet werden, oder es sind maximal 2 Geländestufen mit bewehrter Erde mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einem horizontalen Versatz von mindestens 1,50 m möglich.



Natursteinstützmauern mit Einzelsteinen schwerer als 300 kg und optisch sichtbarer Abmessung von größer

0,30 m x 0,60 m oder Gabionen (Steinkörbe) sind auf Bauflächen nicht zulässig.



Stützmauern aus Beton mit einer Gesamtoberfläche von über 20,00 m² sind dauerhaft zu bepflanzen, die Bepflanzung ist laufend instand zu halten oder zu erneuern, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. D.h. der Bauwerber hat für ausreichend Raum für die Verwurzelung der Bepflanzung zu sorgen, z.B. durch die Erhöhung des Abstandes der Stützmauern zur Grundstücksgrenze oder die entsprechende Wahl der Bepflanzung. Ebenso obliegt dem Bauwerber die ordentliche Pflege der Fläche bis zur Grundstücksgrenze.

Alternativ ist die gesamte Betonoberfläche strukturiert auszuführen, dies kann durch grobe Sandstrahlung, eine Stockung der Oberfläche oder eine Oberfläche mit Strukturmatrizen erfolgen.

7.11 Geländeänderungen

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes, zum Schutz der Umwelt sowie zur Sicherung des harmonischen Überganges zwischen Baugrundstücken sollen sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen. Daher sollen Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände möglichst gering gehalten werden und Veränderungen des Urgeländes bestmöglich vermieden werden.

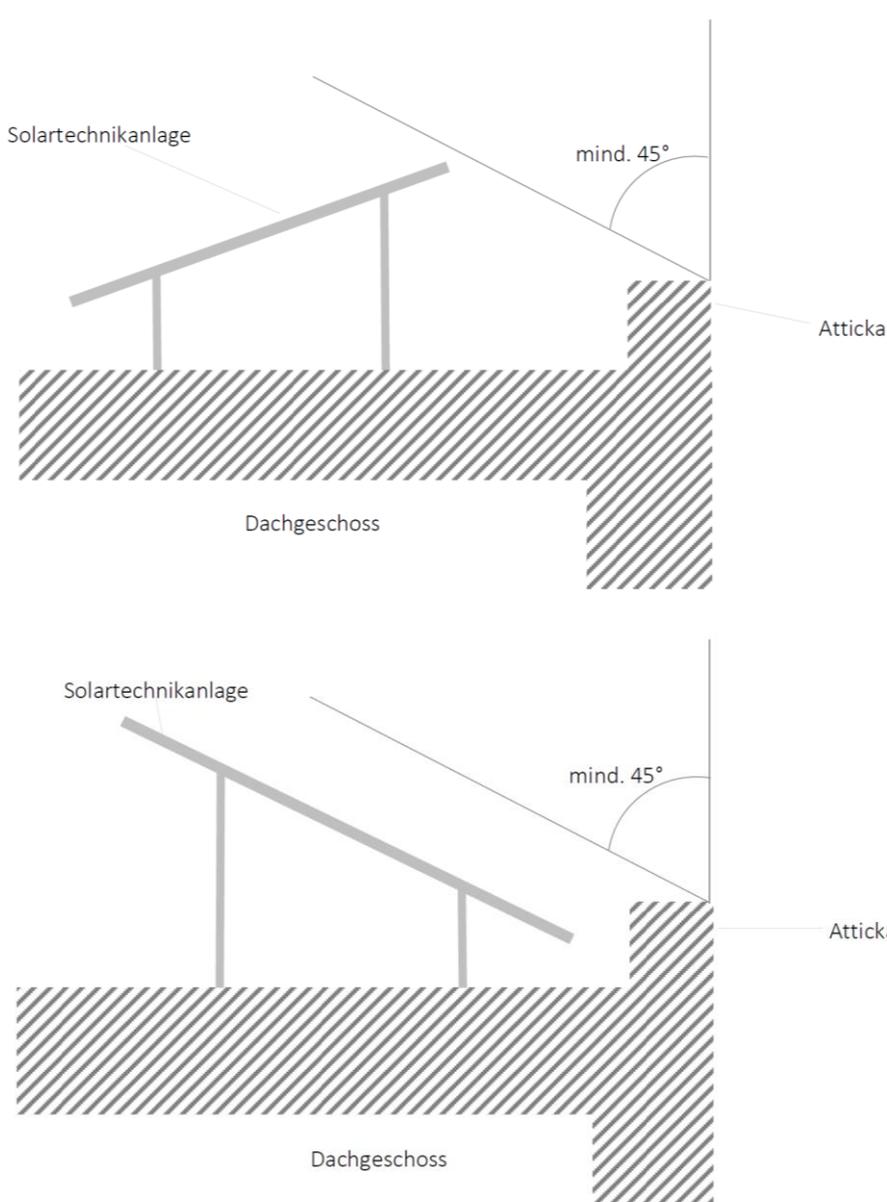
8 Festlegungen für Solartechnikanlagen

Zur Vermeidung der Verhüttelung und technischen Überformung der Landschaft ist die Ausführung von freistehenden Solartechnikanlagen nicht zulässig.

Solartechnikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie nicht als ortsbildprägende Anlagen in Erscheinung treten, d.h. sie müssen optisch deutlich als untergeordnet erscheinen.



Bei Flachdächern sind die Solartechnikanlagen von der Außenwand / Attika zurückversetzt (innerhalb des 45°-Winkels, gemessen von der Oberkante der Attika) anzuordnen. Die maximale Höhe der zulässigen Aufständigung samt Paneelen darf hierbei höchstens 0,80 m zur bekiesten oder bepflanzten Dachfläche (Parallelabstand zur Dachfläche) betragen.



Für sämtliche Module der Solartechnikanlagen sind ausschließlich blendarme Gläser zu verwenden, damit die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden. Der Hersteller der Anlage hat im Zweifelsfall die Einhaltung dieser Auflage schriftlich zu bestätigen.

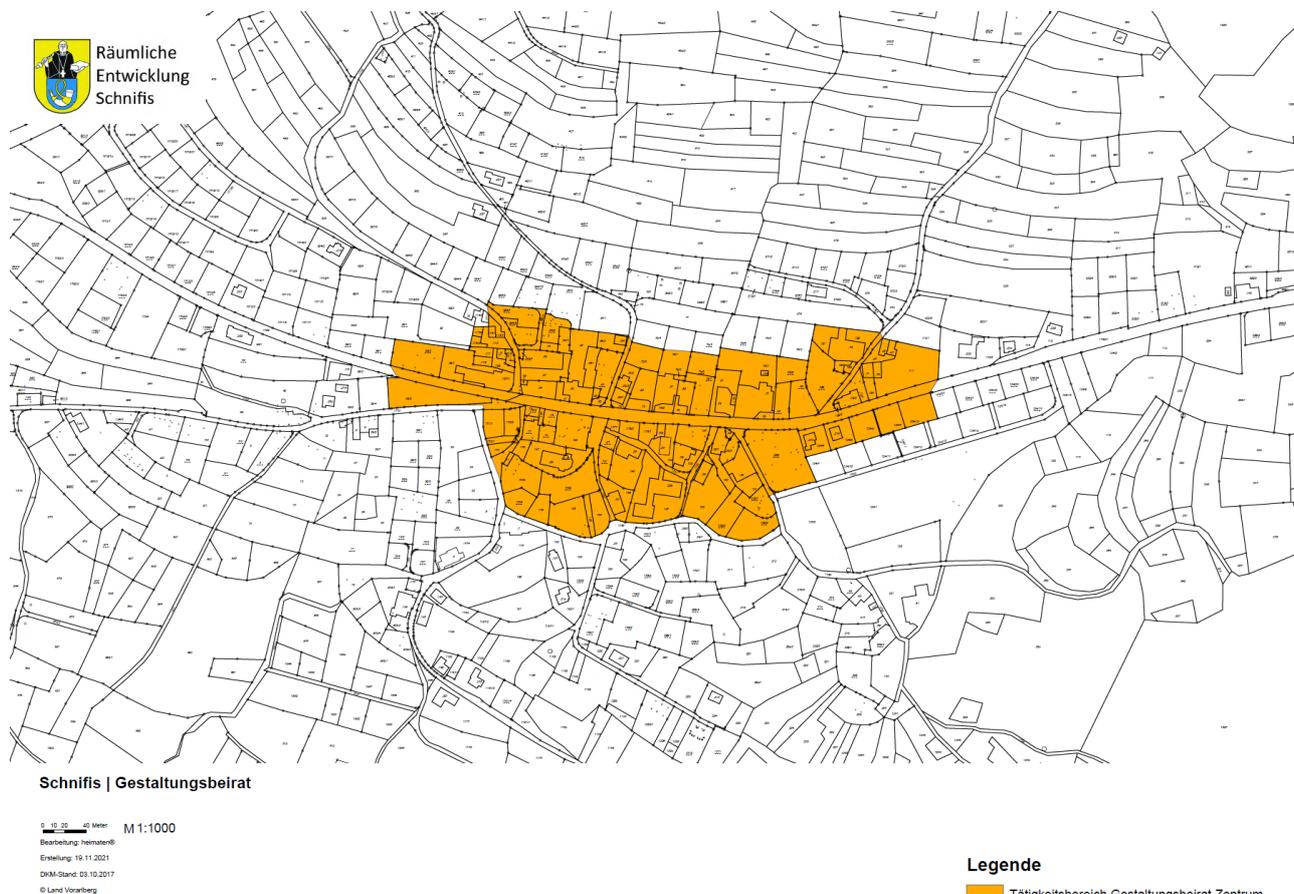
9 Gestaltungsbeirat

Die Gemeinde bestellt zur Unterstützung in der Beurteilung der baulichen Entwicklung der Gemeinde einen Gestaltungsbeirat.

Der Gestaltungsbeirat hat die Aufgabe, über Antrag des Bürgermeisters oder über Beschluss des Bauausschusses vorgelegte Bauprojekte auf die Einhaltung der Qualitätskriterien zu prüfen sowie zu beurteilen und gegebenenfalls Kriterien bekannt zu geben, die für die Erfüllung der genannten Erfordernisse maßgeblich sind.

Die Bestellung der Mitglieder des Gestaltungsbeirates erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde. Der Gestaltungsbeirat besteht aus 2 Experten, welche eine gültige Berufsbefugnis im Bereich Architektur oder Raumplanung besitzen. Sie dürfen nicht in Schnifis ortsansässig sein. Die Mitglieder werden für 3 Jahre bestellt.

In der Weiterentwicklung des orts- und landschaftsbildlich besonders bedeutsamen Zentrums ist bei allen nach dem Baugesetz bewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Zentrum laut Plandarstellung „Schnifis | Gestaltungsbeirat“ vom 19.11.2021, im Bauverfahren der Gestaltungsbeirat zu hören.



10 Ausnahmen gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Geringfügige Ausnahmen vom gegenständlichen Bebauungsplan sind möglich, wenn das besondere Anliegen des Bauwerbers nicht den grundsätzlichen Zielen des Schutzes und der Weiterentwicklung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes widerspricht. Die Beurteilung und Genehmigung der Ausnahmen obliegt dem Gemeindevorstand bzw. der Gemeindevertretung gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

Grundsätzlich erfolgt die Beurteilung betreffend Schutz des Landschafts- u. Ortsbildes gemäß § 17, Vorarlberger Baugesetz im Einzelfall.

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen zum Bebauungsplan gem. § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung oder den Gestaltungsbeirat der Gemeinde zu hören.

Umfangreiche Ausnahmen bedürfen einer Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

11 Dokumentation des Verfahrens

Das Verfahren zur Erstellung des Gesamtbebauungsplans „Gestaltungsleitlinien Schnifis“ wurde federführend durch den Raumplanungs- und Ortsentwicklungsausschuss unter Begleitung eines externen Sachverständigen vorbereitet und durchlief folgende Verfahrensschritte:

- Erhebung der bestehenden Planungen der Gemeinde, der bestehenden Gebäude, deren Nutzungen und Gestaltungsqualitäten sowie Entwicklungsmöglichkeiten, in besonders markanten Fällen die Erhebung der Gebäudemaße sowie Entwicklungsperspektiven der Eigentümer.
- Entwurf des Bebauungsplanes (Verordnungstext und Planentwurf) und eines Erläuterungsberichtes.
- Beschluss zum Start des öffentlichen Auflageverfahrens in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.11.2022
- Öffentliche Auflage (vier Wochen) auf der Homepage der Gemeinde Schnifis und deren Kundmachung an der Amtstafel und anschließende Dokumentation der eingelangten Stellungnahmen.
- Konsultation der Landesregierung.
- Kenntnisnahme der eingelangten Stellungnahmen und Empfehlung zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes Dorfkern in der Sitzung der Arbeitsgruppe „Quartiersentwicklung Schnifis Dorfkern“.
- Beschlussfassung des Bebauungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 09.02.2023

Weitere Verfahrensschritte:

Aufsichtsbehördliche Genehmigung der Landesregierung mit anschließender Veröffentlichung an der Amtstafel gemäß § 32 GG.