

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 30.01.2023
Zl.: VIIa-50.030.70-6//42

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag



Dipl Ing Lorenz Schmidt

Gemeinde St. Gallenkirch

Bebauungsplan Garfrescha

BEBAUUNGSPLAN

1.	GELTUNGSBEREICH	1
2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	1
3.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IN BAUFLÄCHE WOHNGEBIET	2
4.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IN BAUFLÄCHE MISCHGEBIET	2
5.	ART DER BEBAUUNG	2
6.	GESTALTERISCHE AUFLAGEN	2
7.	FREIRAUM	3
8.	STRAßENLINIEN	3
9.	AUSNAHMEN	3

Bebauungsplan der Gemeinde St. Gallenkirch für den Ortsteil Garfrescha

Die Gemeindevertretung hat, am 26.07.2022, gemäß §28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes; LGBl. Nr. 39/1996 idgF den nachstehenden Bebauungsplan für den Ortsteil Garfrescha beschlossen:

Sämtliche beabsichtigte Bau-, Um- und Renovierungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes sollen möglichst frühzeitig - jedenfalls vor dem offiziellen Ansuchen um eine Baubewilligung – der Gemeinde vorgelegt werden. Diese berät den Bauwerber / die Bauwerberin bei den weiteren Planungen.

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für das ehemalige Maisäßgebiet Garfrescha und bezieht sich auf die innerhalb des Geltungsbereichs als „Baufläche Wohngebiet in der auch Ferienhäuser errichtet werden dürfen“ bzw. „Baufläche Mischgebiet“ gewidmeten Grundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der grafischen Darstellung des Bebauungsplans, Plan Nr. 8 mit Datum 02.05.2022 welcher einen Bestandteil dieser Verordnung bildet, entnommen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Baufläche Wohngebiet, in der auch Ferienhäuser errichtet werden dürfen
- 2.2 Baufläche Mischgebiet, Gastgewerbebetrieb
- 2.3 Freifläche Sondergebiet, Liftstation bzw. Kapelle
- 2.4 Neben den im Plan ausgewiesenen Ferienhausbauten ist bei entsprechendem Bedarf die Errichtung von landwirtschaftlichen Objekten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung in Baufläche Wohngebiet

- 3.1 Überbaute Fläche (ÜBF) nach §2, Bauvermessungsverordnung: max. 80 m²
- 3.2 Unterirdische Geschosse (UG) bzw. unterirdische Gebäude können auch eine größere Fläche aufweisen, sofern sie nicht in der Natur erkennbar sind und vollständig mit Erdrreich abgedeckt und begrünt werden.
- 3.3 Mindestbaunutzungszahl = 80
- 3.4 Geschosshöhe: max. 2 oberirdische Geschosse (OG)
- 3.5 Lichte Raumhöhen: im Regelgeschoss max. 2,40 m, im Dachgeschoss gilt eine Kniestockhöhe (gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Traufpfette) von max. 1,50 m
- 3.6 Unterirdische Geschosse (UG): Bei eingeschütteten Kellergeschoße darf der darüber liegende Fußboden an keiner Stelle mehr als 0,75 m über dem Gelände liegen.

4. Maß der baulichen Nutzung in Baufläche Mischgebiet

- 4.1 Mindestbaunutzungszahl = 50
- 4.2 Bei allfälliger Neuerrichtung oder bei Umbauten ist eine Vergrößerung der Baumaße um max.10 % zulässig.
- 4.3 Terrassenflächen bis zu einer max. Größe von 300 m² sind möglich.
- 4.4 Kellergeschosse bzw. unterirdische Gebäude können auch eine größere Fläche aufweisen, sofern sie nicht in der Natur erkennbar sind und vollständig mit Erdrreich abgedeckt und begrünt werden.
- 4.5 Geschosshöhe: max. 2 oberirdische Geschosse (OG)

5. Art der Bebauung

- 5.1 Offene oder gekuppelte Bebauung
- 5.2 Dachform: Satteldach
- 5.3 Dachneigung: 20 - 30°
- 5.4 Dachvorsprünge: Giebelseitig max. 1,0 m, Traufseitig max. 1,2 m
- 5.5 Firstrichtung: Laut Plan Nr. 8 mit Datum 02.05.2022
- 5.6 Wintergärten, Vorbauverglasungen, Erker und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.7 Balkone sind nur in den Bauflächen Mischgebiet (Gastronomiebetrieb) erlaubt und müssen mit der Dachtraufe abschließen.

6. Gestalterische Auflagen

- 6.1 Die Außenfassaden sind, und zwar auch bei Renovierungen, überwiegend in waagrecht oder senkrechter Täfelung aus Massivholz (Breite 10 – 25 cm) bzw. mit Schindeln auszuführen.
- 6.2 Maximal 50% der Fassade darf in Naturstein oder Putz ausgeführt werden.
- 6.3 Holzfarbe: dunkelbraun oder Natur



- 6.4 Dacheindeckung: Materialien in dunkelgrauen Farbtönen (z.B. Holzschindeln, Eternit-schiefer, Blech, etc.)
- 6.5 Dem Bauantrag ist jedenfalls ein Farbkonzept anzuschließen
- 6.6 Fenster dürfen eine maximale Größe (Mauerlichte) von 1,5 m² aufweisen.
- 6.7 Eckfenster sind nicht erlaubt.
- 6.8 Fenster ab einer Größe (Mauerlichte) von 1 m² sind mit verschließbaren Fensterläden zu versehen.

7. Freiraum

- 7.1 Die Situierung der Gebäude hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation, im Besonderen auf die gegebenen Geländebeziehungen, sowie auf den umgebenden Baubestand zu erfolgen.
- 7.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden (+/- 0,75 m), sofern nicht die Baubehörde nach § 3 Abs. 5 Baugesetz Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft.
- 7.3 Einfriedungen sind nicht erlaubt, davon ausgenommen sind temporäre Zäune, die für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind.

8. Straßenlinien

- 8.1 Verkehrsflächen: Errichtung von Zufahrtswegen zu den Häusern ist nur für Materialtransporte gestattet. Nach Baufertigstellung ist eine Wiederbegrünung erforderlich.
- 8.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur in den im Plan Nr. 8 mit Datum 02.05.2022 gekennzeichneten Bereichen zulässig. Bei den Ferienhäusern dürfen keine Kfz-Abstellmöglichkeiten errichtet werden.

9. Ausnahmen

- 9.1 Vor Erteilung von Ausnahmegenehmigungen nach § 35 Abs. 2 oder Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes ist eine Sachverständige / ein Sachverständiger für Fragen der Baugestaltung zu hören.



Siegel



Handwritten signature of the Mayor.

Der Bürgermeister