



Gemeinde ÜBERSAXEN

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012

**gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 24. September 2012**

Gemeinde ÜBERSAXEN GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 24. September 2012

Inhalt

Verordnung Gemeinde Übersaxen

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012

1.	Geltungsbereich	2
2.	Bebauungsbestimmungen	2
	<i>Tabelle: Höhe der Bauwerke, Geschoßzahl, Baunutzungszahl</i>	5
3.	Geländeveränderungen, Stützmauern, Bepflanzung	8
4.	Ausnahmen	9

Plan	BEBAUUNGSPLAN ÜBERSAXEN	5
-------------	--------------------------------	---

BERICHT, ERLÄUTERUNGEN

A	Planungsgrundsätze - Ziele	10
B	Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen zum Bebauungsplan	10
C	Generelle maximale Bebauungsmöglichkeiten	12

Bearbeitung

 **RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH**

A 6824 Schlins, Winkelweg 18
T 05524/2990, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

September 2012

Verordnung der Gemeinde Übersaxen

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012 (Gemeindevertretungsbeschluss 24.9.2012)

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für die gewidmeten Baumisch- und Bauwohngebiete im Gemeindegebiet Übersaxen gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan.

Plangrundlage ist der derzeit rechtsgültige Flächenwidmungsplan.

Mit Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes ist der derzeit rechtsgültige Gesamtbebauungsplan aus dem Jahre 2010 nicht mehr gültig.

Die Lage und Begrenzung der jeweiligen Baugebiete siehe im **Plan „Gemeinde Übersaxen, BEBAUUNGSPLAN 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 festgelegt:

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

Natürliches Gelände: die bestehende natürliche Oberfläche des Geländes an der Außenwand.

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

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

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

- **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.

- **Mindestgeschosszahl (MGZ)**

Die Mindestgeschosszahl gilt nur für Hauptbaukörper und nur in der Zone BM1 und BW1.

MGZ Mindestgeschosszahl, das ist die Zahl der Geschosse, die mindestens errichtet werden müssen (BBV § 6 Abs. 2 c), Berechnung der MGZ gemäß BBV § 6 Abs. 4; gilt nicht für Nebengebäude

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

Festlegung der mittleren max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach und Pultdach in allen Baugebieten mit Ausnahme der Ferienwohngebiete BWF4.

Diese mittlere Traufenhöhe und mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach 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 Vbgl. Baugesetz §5 Abs.2. Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flachdach. Die durchschnittliche maximale Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach 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°

- **Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche (GGF) gilt lt. BBV, LGBI. 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).

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosszahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung** – BBV, Vbgl. Lgbl. Nr. 29/2010 i.d.g.F.

Plandarstellung

Die Baugebiete, für die die maximale Baunutzungszahl, die Höchstgeschosszahl und die maximale Traufenhöhe 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):

B e b a u u n g s p l a n 2012

Tabelle

24.9.2012

zu 2.1. Bebauungsbestimmungen - Bebauungsart, Baunutzung, Geschosszahl, Höhe und Größe der Bauwerke

	Dorfkern	Dorf-Wohn- gebiet.	Sied- lungs- rand- Hang- lage	Sied- lungs- rand – steile Hang- lage	Landwirt- schaft	Ferien- wohn- gebiet
Baugebiet	BM1 BW1	BW2 BM2	BW3a BM3a BW3b	BW3c	BML3d	BWF4
max. Baunutzungszahl BNZ für Wohngebäude in offener Bebauung	60	50	45	45	keine Fest- legung	Siehe Punkt 2.8.
max. Baunutzungszahl BNZ für Wohngebäude in halboffener und geschlossener Bebauung und offener Bebauung mit 2 Wohnungen/Gebäude (Zubauten)	60	55	55	55	keine Fest- legung	Nicht zulässig
Art der Bebauung	offene, halboffene und geschloss- ene Bebauung	offene, halboffene und geschlosse- ne Bebauung	offene, halboffene und geschlossene Bebauung		Offene Bebau- ung	Offene Bebau- ung
Höchstgeschosszahl HGZ mit Dachneigung größer gleich 25°	3	3	2 + 1UG	2 + 1UG	2 + 1UG	Siehe Punkt 2.8
Höchstgeschosszahl HGZ mit Dachneigung kleiner 25°	Nicht zulässig (siehe 2.3.)	2 + 1UG	2 + 1UG	2 + 1UG	2 + 1UG	Nicht zulässig
Mindestgeschosszahl MGZ mit Dachneigung größer gleich 25°	2 (siehe 2.5.)	keine Festlegung	keine Festlegung		keine Fest- legung	keine Fest- legung
max. Gesamtgeschossfläche GGF in offener Bebauung pro Gebäude	500m²	400m²	300m²		Für Wohn- gebäude 300m²	Siehe Punkt 2.8
max. Gesamtgeschossfläche GGF in halboffener und geschlossener Bebauung pro Gebäude	250m²	200m²	200m²		Nicht zulässig	Nicht zulässig
max. Gesamtgeschossfläche GGF für Zubauten mit max. 2 Wohnungen/ Gebäude	keine Festlegung	keine Festlegung	350m²		Für Wohn- gebäude 300m²	Nicht zulässig
mittlere max. Traufenhöhe in Meter vom natürlichen Gelände	8,00m	8,00m	8,00m	9,00m	8,00m	Siehe Punkt 2.8

UG = unterirdisches Geschoss (siehe Erläuterung)

**Detailbestimmungen siehe Verordnung
gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
vom 24. September 2012**

BAUGRENZE

BAUGEBIETE

- BM1 Dorf Kern - Mischgebiet
- BW1 Dorf Kern - Wohngebiet
- BM2 Dorf - Mischgebiet
- BW2 Dorf - Wohngebiet
- BM3a Randlage - Mischgebiet
- BW3a Randlage - Wohngebiet
- BW3b Hanglage Kirchhölzer (Ensemble)
- BW3c steile Hanglage - Wohngebiet
- BML3d Landwirtschaft - Mischgebiet
- BWF4 Ferienwohngebiet
- VO1 Vorbehaltsfl. - Dorf Kern
- (BM)2 Bauernwartungsfläche
- (BW)2 Bauernwartungsfläche
- (BW)3a Bauernwartungsfläche
- (BW)3c Bauernwartungsfläche

**Gemeinde Übersachsen
Bebauungsplanung**

BEBAUUNGSPLAN 2012
gemäß Gemeindevertretungsbeschluss
24. September 2012

der Bürgermeister
Rainer Düell

Plan Nr. Übers. BPA 22/012
September 2012
1:10.000 (A3) 1:10.000 (A3) 1:10.000 (A3)

0 100 200 300 400 Meter

N

Seite 5

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. Baugrenze im BW3b (Kirchbühel)

Zum Schutz des Ensembles Kirche und im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden im Baugebiet BW3c (Vorgaben des Teilbebauungsplanes Kirchbühel) Baugrenzen festgelegt. Die Lage der Baugrenze siehe im Plan. Die Baugrenze ist die äußere Linie, die bei einer Bebauung nicht überschritten werden darf.

2.4. Dachform - Dachaufbauten

Im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind **im BM1 und BW 1 für das Hauptgebäude** (Hauptbaukörper ist der dominante Gebäudeteil mit einer überbauten Fläche größer gleich 60%) **nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig**. Für untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sich das Bauwerk gemäß Baugesetz §17 in die Umgebung einfügt.

Im BM1, BW1, BM2, BW2, BM3a, BW3a, BW3b und BW3c sind Dachaufbauten wie z.B. Gaupen nur dann zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 30% der ihnen zugeordneten Gebäudeansichtseite beträgt und mindestens 2,0m vom Ortgang und im Bereich der Traufe mindesten 1,0m von der Außenwand zurückgesetzt situiert wird. Auf Dächern mit Dachneigungen steiler 15° sind Solar- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zu integrieren.

Auf Flachdächern und Dächer mit einer Dachneigung kleiner 15° dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen max. 1,2m hoch (über der Dachfläche) sein und müssen mindestens die geplante Anlagenhöhe (Höhe über die Dachfläche) von der Außenwand abgerückt situiert werden.

2.5. Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude

Bestimmungen zur max. Gesamtgeschossfläche pro Gebäude siehe Punkt 2.1. (Tabelle)

Für Grundstücke größer gleich 500m² mit einer gewidmeten Baufläche zwischen 300 und 450m² im BM3a, BW3a und BW3c gelten nicht die Bestimmungen der max. Baunutzungszahl und der max. Gesamtgeschossfläche in offener Bebauung gemäß 2.1. (Tabelle). Für die oben erwähnten Grundparzellen ist eine **max. Gesamtgeschossfläche in offener Bebauung von 250m² je Grundstück** zulässig, sofern das geplante Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht.

Zukünftige Grundstücksteilungen müssen diese Bestimmungen im Zusammenhang mit der Festlegung der max. Baunutzungszahl berücksichtigen.

2.6. Mindestgeschosszahl

Für die Baugebiete **BM1 und BW1** beträgt die Mindestgeschosszahl nur für die Hauptbaukörper gemäß BBV §6 Abs.2c **2 Geschosse**.

2.7. Fassadenfarbe, Dachfarbe

Die Fassaden sind hinsichtlich Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht und dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen. **Nicht zulässig sind für Fassaden grelle Farbtöne**. Die Farbgebung ist zu bemustern und muss von der Baubehörde freigegeben werden.

Die Dacheindeckung ist, mit Ausnahme von bekiesten und begrünten Dachflächen, in **dunkler Farbe** (ziegelrot, braun bis dunkelgrau) **zu halten**. Helle, grelle und glänzende Dacheindeckungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig.

Gilt auch bei Sanierungsmaßnahmen und Umbauten bestehender Gebäude.

2.8. Weitere Bestimmungen für BW3b (Kirchbühel)

Im Interesse der Erhaltung der Blickbeziehungen - Ensemble Kirche (Berücksichtigung der Vorgaben des Teilbebauungsplanes Kirchbühel) - wird für das Baugebiet BW3b auch die max. Gebäudehöhe (absolut über dem Meeresniveau der Adria) unter Berücksichtigung der Lage und der Topographie festgelegt.

Für die nachfolgenden Parzellen in der KG Übersaxen gelten folgende maximalen Gebäudehöhen ü.A.:

Gst.Nr. 674/3 und 674/4	max. Gebäudehöhe 895,00m ü.A.
Gst.Nr. 675/1	max. Gebäudehöhe 896,00m ü.A.
Gst.Nr. 670/6, 672 und 673	max. Gebäudehöhe 897,00m ü.A.
Gst.Nr. 671/2 und 674/1	max. Gebäudehöhe 900,00m ü.A.

2.9. Weitere Bestimmungen für das Ferienwohngebiet BWF4

Für das Baugebiet BWF4 (Baufläche Wohngebiet nur für Ferienwohnhäuser) gelten folgende zusätzliche Bestimmungen:

Überbaute Fläche, Baukörperform

Die **überbaute Fläche** eines Gebäudes in Form eines schlicht ausgeführten Längsbaukörpers darf inklusive aller Nebengebäude z.B. Garage **maximal 80m²** betragen. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Zu- und Umbauten bei bestehenden Bauten, sofern ein solches Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht. Die Baukörper sind unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse als einfache Baukörper zu gestalten. Das Bauwerk muss weiters dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 17 Baugesetz gerecht werden.

Bebauungsdichte, Anzahl und Lage der Gebäude

- Pro Grundstück mit einer gewidmeten **Baufläche kleiner 1000 m² darf maximal 1 Ferienwohngebäude** errichtet werden.
- Pro Grundstück mit einer gewidmeten **Baufläche größer gleich 1000 m² dürfen maximal 2 Ferienwohngebäude** errichtet werden.

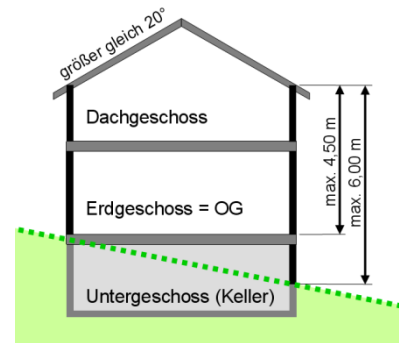
Die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück hat im Einvernehmen mit der Baubehörde zu erfolgen.

Max. mittlere Traufenhöhe

Es dürfen maximal zwei ganze Geschosse über dem ursprünglichen Gelände sichtbar sein.

Die **mittlere Traufenhöhe über dem natürlichen (ursprünglichen) Gelände darf maximal 6,0 m** betragen.

Weiters darf die **Traufenhöhe über dem Fußboden des Erdgeschosses (FOK EG) maximal 4,50 m** betragen.



Geschosszahl

Die maximale Geschosszahl beträgt 2 ohne Berücksichtigung eines UG (unterirdischen Geschosses).

Dachform und Dachfarbe

Als Dachform für den Hauptbaukörper sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung größer gleich 20° zulässig**.

Dachaufbauten (z.B. Gaupen) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Solaranlagen müssen in die Dach- oder Wandfläche integriert sein und dürfen das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht beeinträchtigen.

Die Dacheindeckung ist in **dunkler Farbe** (ziegelrot, braun bis dunkelgrau) **zu halten**. Helle, grelle und glänzende Dacheindeckungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Geländeveränderungen, Stützmauern, Bepflanzung

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

Stützmauern und Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen ortsübliche Einfriedungen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) sind gemäß Baugesetz § 19e anzeigepflichtig, soweit nicht eine Baubewilligung nach §18 des Baugesetzes erforderlich ist.

Zulässige Natursteinstützmauerwerke parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen sind regelhafte, lagerhafte und regellose Bruchsteinmauerwerke sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerk mit Gewichtsbereich unter 250kg - Abmessung kleiner 0,4m.

(Abbildungen der zulässigen Mauerwerke siehe in den Erläuterungen)

Flussbauähnliche Natursteinstützmauern mit Gewichtsbereich über 250kg - Abmessung größer 0,4m - (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.

Anzeige- und bewilligungspflichtige Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - **max. 1,00m hoch** sein.

Im **BW3a, BW3b, Bw3c und BWF4** dürfen anzeige- und bewilligungspflichtige Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - **max. 1,80m hoch** sein.

3.3. Bepflanzung

Bei Baumpflanzungen sind Obstbäume oder Laubbäume der heimischen Flora zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im gewidmeten Gebiet nicht erlaubt. Als Hecken dürfen nur heimische Sträucher verwendet werden.

4. Ausnahmen

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

* * * * *

BERICHT, ERLÄUTERUNGEN

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 2012 DER GEMEINDE ÜBERSAXEN

A Planungsgrundsätze - Ziele

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 Siedlungsbereichen;** Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes; charakteristische Gebäude und Straßenräume erhalten.

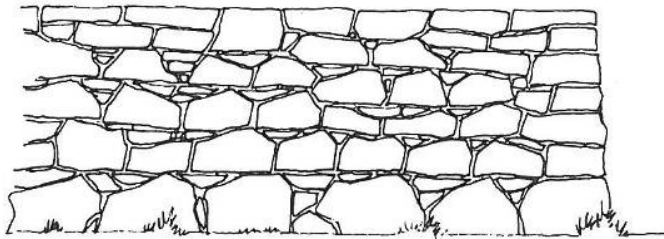
B Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen zum Bebauungsplan

Begriffsbestimmungen

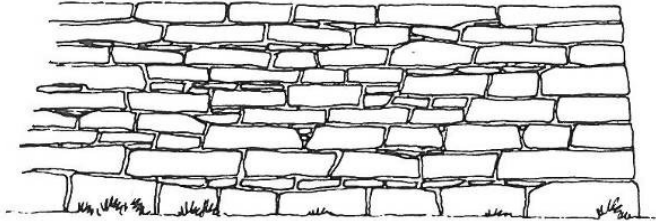
- UG unterirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV § 2d)
- OG oberirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden 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.

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

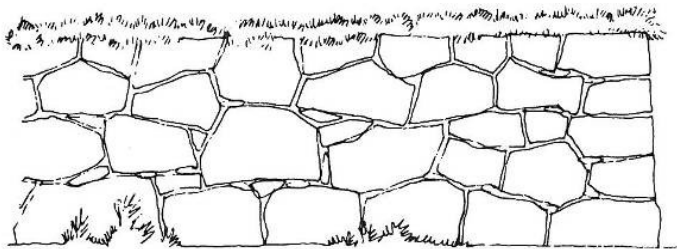
Gemäß dieser Verordnung sind regelhafte, lagerhafte und regellose Bruchsteinmauerwerke sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerke mit einem Gewichtsbereich unter 250kg pro Naturstein zulässig.



Regelhaftes Bruchsteinmauerwerk



Lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk



Regelloses Bruchsteinmauerwerk

Baubemessungsverordnung – Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Vorgaben

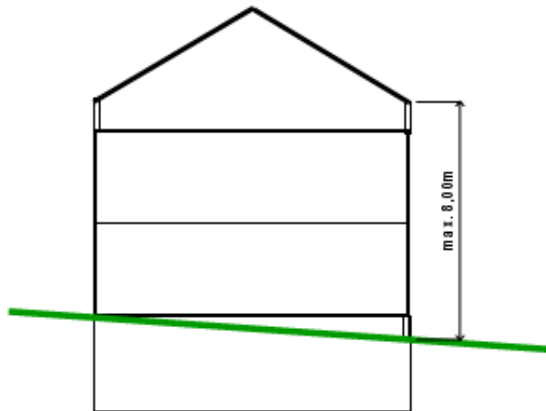
In der derzeit rechtsgültigen Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl.Nr. 29/2010 wird die Gesamtgeschossfläche neu geregelt. Gemäß BBV §2 j) dürfen bei der Berechnung der Gesamtgeschossfläche die Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche 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).

C Generelle maximale Bebauungsmöglichkeiten

Die generellen maximalen Bebauungsmöglichkeiten in den einzelnen Baugebieten:

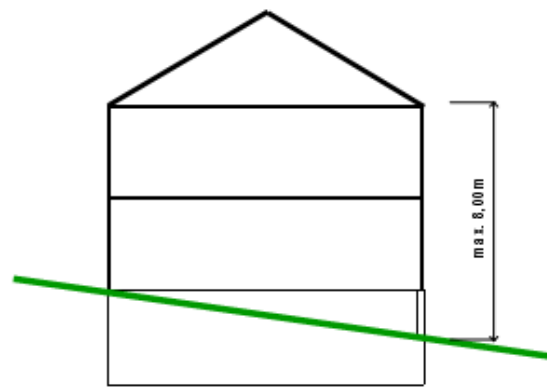
*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BM1 und BW1 Dorfkern*



Ebene Lage, leichte Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

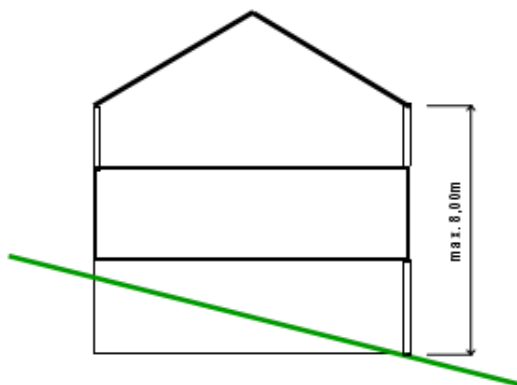
- 1 Dachgeschoss
- 2 oberirdische Geschosse



Ebene Lage, Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

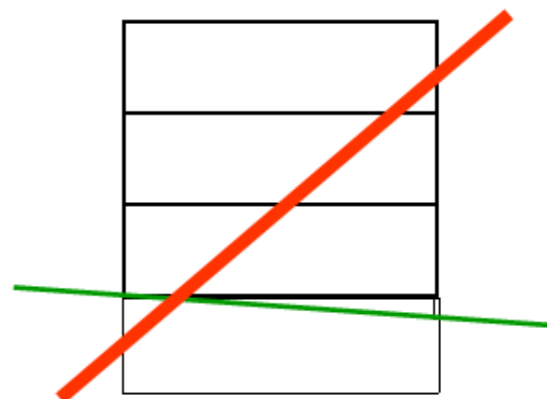
- 1/2 Dachgeschoss
- 2 oberirdische Geschosse
- 1/2 unterirdisches Geschoss



Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

- 1 Dachgeschoss
- 1 oberirdisches Geschoss
- 1 unterirdisches Geschoss oder 1 Hanggeschoss



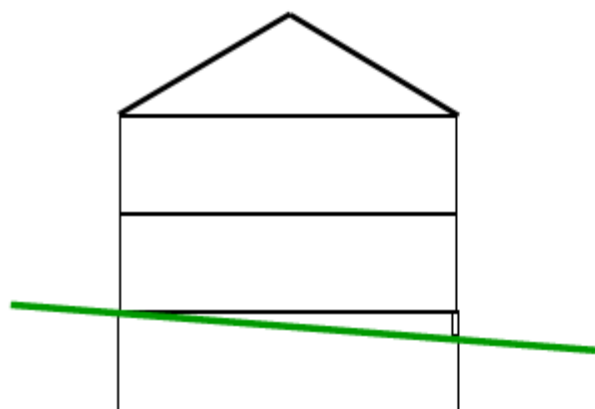
Ebene Lage, leichte Hanglage
Flachdach

Geschosszahl **3**

- 3 oberirdische Geschosse

**Flachdach für den Haupt-
baukörper nicht zulässig**

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BM2 und BW2 Wohngebiet um den Dorfkern**

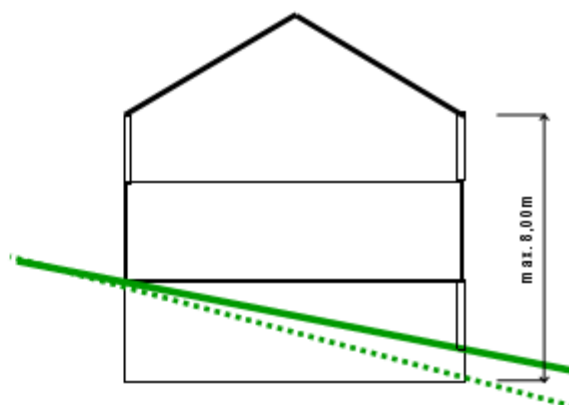


Ebene Lage, leichte Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **2,5**

1/2 Dachgeschoss

2 Obergeschosse



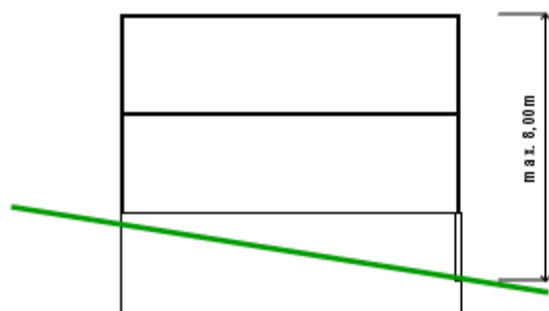
Hanglage
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

1 Dachgeschoss

1 Obergeschoss

1 unterirdisches Geschoss (bzw. 1 HG)

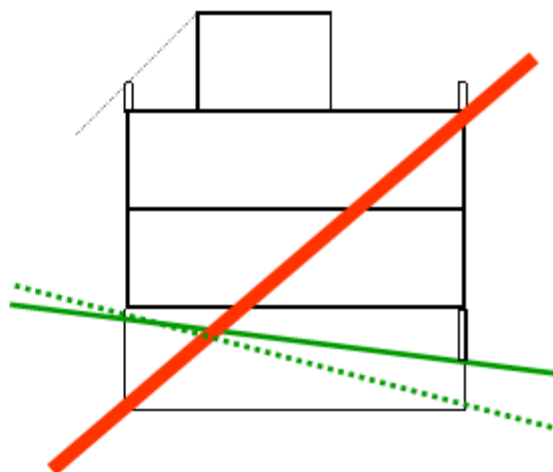


Ebene Lage, leichte Hanglage
Flachdach

Geschosszahl **3**

2 Obergeschosse

1 unterirdisches Geschoss



Ebene Lage, leichte Hanglage
Flachdach, Penthaus

Geschosszahl **3 (3,5)**

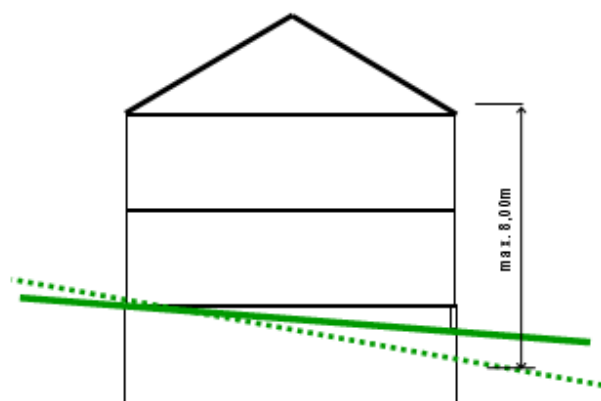
1/2 Dachgeschoss

2 Obergeschosse

1/2 unterirdisches Geschoss (bzw. 1HG)

**Flachdach - Penthaus
nicht zulässig**

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BM3a u. BW3a Siedlungsrandlage mit leichter bis mittlerer Hanglage**



Ebene Lage, leichte Hanglage

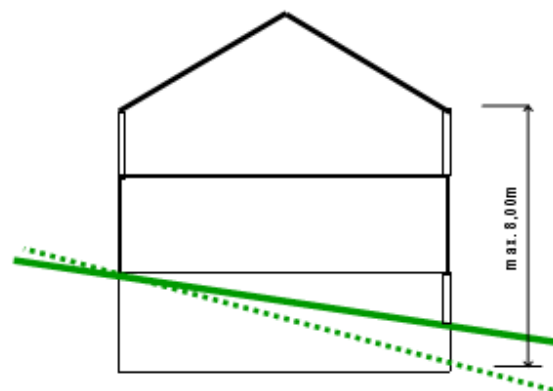
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

1/2 Dachgeschoss

2 Obergeschosse

1/2 unterirdisches Geschoss



Hanglage

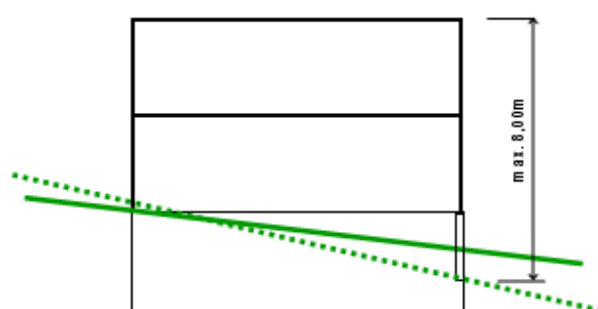
Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

1 Dachgeschoss

1 Obergeschoss

1 unterirdisches Geschoss



Ebene Lage, leichte Hanglage

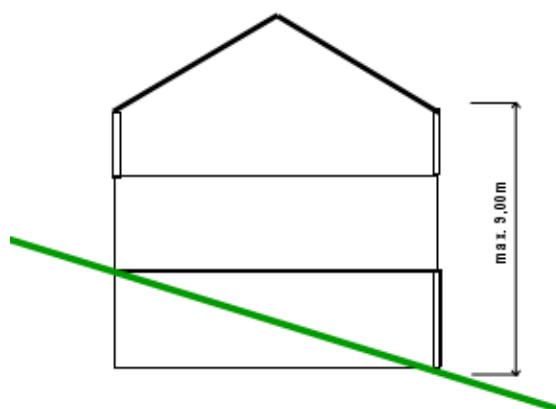
Flachdach

Geschosszahl **3**

2 Obergeschosse

1 unterirdisches Geschoss

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BW3b Siedlungsrandlage mit steiler Hanglage*

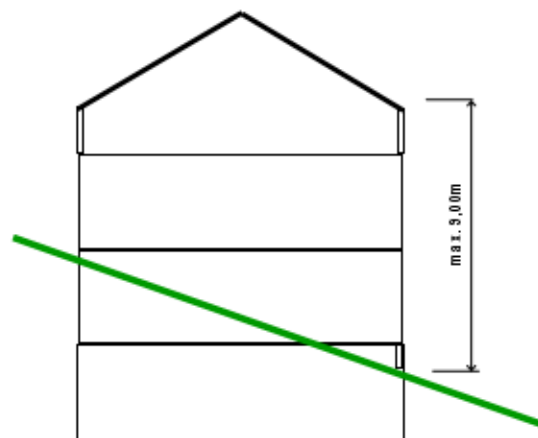


Steile Hanglage

Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

- 1 Dachgeschoss
- 1 Obergeschoss
- 1 unterirdisches Geschoss (oder HG)

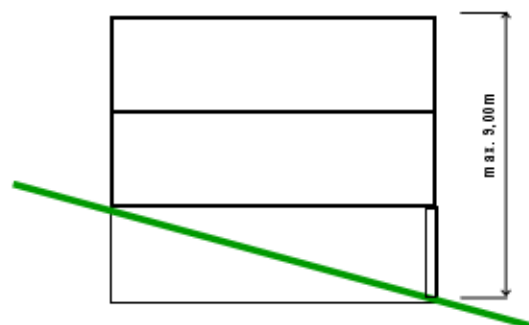


Sehr steile Hanglage

Satteldach 30°

Geschosszahl **3**

- 1 Dachgeschoss
- 1 Obergeschoss
- 1 Hanggeschoss



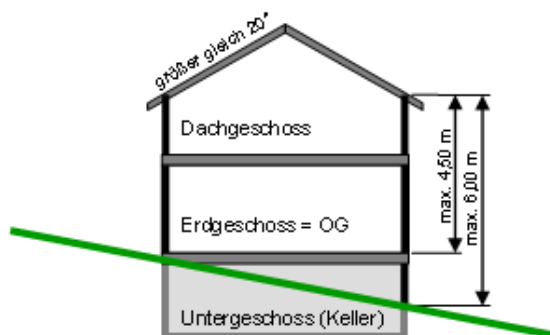
Steile Hanglage

Flachdach

Geschosszahl **3**

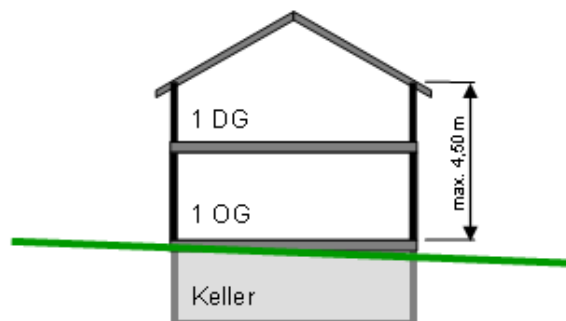
- 2 Obergeschosse
- 1 unterirdisches Geschoss

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet
BWF4 Ferienwohnggebiet**



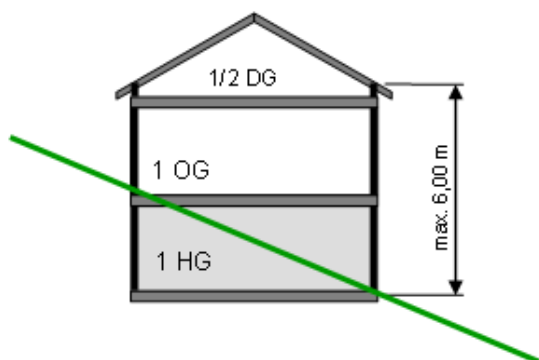
Hanglage
Satteldach 20°

Geschosszahl **2,5**
1 Dachgeschoss
1 Obergeschoss
1/2 unterirdisches Geschoss



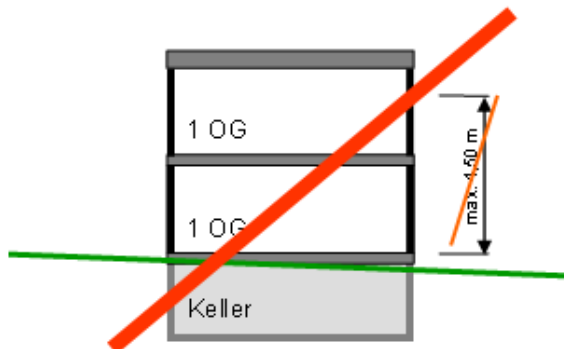
leichte Hanglage (Ebene)
Satteldach 20°

Geschosszahl **2**
1 Dachgeschoss
1 Obergeschoss



Steile Hanglage
Satteldach 20°

Geschosszahl **2,5**
1/2 Dachgeschoss
1 Obergeschoss
1 unterirdisches Geschoss



Leichte Hanglage
Flachdach,

Geschosszahl **3**
2 Obergeschosse

Flachdach nicht zulässig