



Lingenau, 09.04.2018

**Verordnung
der Gemeindevertretung
der Gemeinde Lingenau über
eine Änderung des
Gesamtbebauungsplanes**

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 09.04.2018 wird gemäß § 30 und 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, idF LGBl. Nr. 28/2011 und Nr. 72/2017, verordnet:

Der Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Lingenau wird wie folgt geändert:

1. Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan gilt für alle Bauwohn- und Baumischgebietsflächen laut Flächenwidmungsplan sowie für bestehende Gebäude in Freiflächen gemäß § 18 RPG. Die planliche Darstellung über die Festlegung des Geltungsbereiches vom 09.04.2018, Zl. 031-0/2018 ist ein Bestandteil dieser Verordnung.

2. Art der Bebauung

Offene und halboffene Bebauung gemäß § 32 RPG

3. Baukörpersituierung und Form des Baukörpers

a) Situierung

Die Situierung der Bauwerke hat **unter Bedachtnahme auf die vorhandene natürliche Situation**, im Besonderen auf die gegebenen Geländeverhältnisse, sowie auf den umgebenden Baubestand zu erfolgen.

b) Form der Baukörper

- Die **Baukörper** sind klar auszuformulieren, einfache gut ablesbare Formen entsprechen der Bautradition. Die Größe des Baukörpers in Bezug zur Grundstücksgröße und der Grundstücksform muss in einem ausgewogenen Verhältnis erfolgen. Die Proportionen sind der ortstypischen Baustruktur zu entnehmen, die Maßstäblichkeit in Bezug zu den umgebenden Gebäuden muss gegeben sein.

- **Balkone** sind als überdachter Außenraum in die Gesamtplanung mit einzubeziehen und im Hauptbaukörper zu integrieren.
- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte** und dgl. sind, sofern ortsbildliche Interessen nicht entgegenstehen, in untergeordneter Größenordnung, dh wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zur Dachfläche stehen, ausschließlich bei Wohnraumerweiterungen zulässig.
Massig bzw. dominant in Erscheinung tretende **Erker, Kreuzgiebel** und **Gaupen** sind nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Folgende Regelungen sind getroffen:

	HGZ	MGZ	BNZ
Ortskern:	3 ½	2	60 %
Sonstige Bauflächen:	2 ½	2	50 %

Abkürzungen.

HGZ = Höchstgeschosszahl

MGZ = Mindestgeschosszahl

BNZ = Baunutzungszahl

Hinweis: Der Ortskern ist im Plan vom 09.04.2018, Zl. 031-0/2018 festgelegt.

Ausnahmen bezüglich Bemessung der Höchstgeschosszahl:

Garagenzufahrt zu Kellergeschossen in Hanglage (Hangeinschnitt) müssen dann nicht in die Geschößzahl einberechnet werden, wenn eine angemessene Gestaltung als Geländeeinschnitt in geeigneter Lage sichergestellt ist und die Breite des Einschnittes am Fuße nicht mehr als 6 m beträgt.

5. Äußere Gestalt der Bauwerke

a) Dächer

- Bei den **Hauptbaukörpern** sind **nur Satteldächer** mit einer Dachneigung von **mindestens 25° und höchstens 35°** zulässig. Bei Nebenbaukörpern, gewerblichen Objekten und für öffentliche Bauten sind erforderlichenfalls, sofern öffentliche Interessen z.B. Ortsbild nicht entgegenstehen - auch andere Dachformen zulässig.
- Die **Dacheindeckung** hat in einer einheitlichen, dunklen Farbe zu erfolgen. Für die Dacheindeckung der Hauptdächer dürfen nur nichtglänzende, blendungsfreie Materialien verwendet werden. Die Verwendung von Welleternit und Trapezblech sind bei Wohngebäuden nicht zulässig, außer es handelt sich um eine Erweiterung, die dem Bestand angepasst wird.

b) Außenfassaden

- Die **Außenfassaden** der Hauptgebäude sind bei Neubauten sowie bei Sanierungen, sofern beim Bestand bereits eine Holzfassade angebracht war, in Holz auszuführen. Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind

zurückhaltende Farben zu verwenden. Dem Bauantrag ist ein Material- und Farbkonzept (RAL-Farbe, etc.) anzuschließen (§ 3 lit. j Baueingabeverordnung).

- **Solaranlagen und Photovoltaikanlagen** müssen in die Wand bzw. in Dachflächen integriert bzw. der Dachneigung angeglichen werden, sind in einer klaren, einfachen und rechteckigen Form anzuordnen und dürfen das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich beeinträchtigen.

Hinweis:

Sie sind nach § 20 Abs. 2 Baugesetz bewilligungsfrei, sofern die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden und die Anlage in die Dach- oder Wandfläche eingefügt oder in einem maximalen Abstand von bis zu 30 cm parallel zur Dach- oder Wandfläche angebracht wird und über diese nicht hinausragt; oder im Falle der Anbringung auf einem Flachdach der Dachüberstand maximal 1,2 m beträgt und der Abstand zum Dachrand mindestens der Höhe des Dachüberstandes entspricht.

c) Besondere Anlagen an Gebäuden

- Wird eine **Parabolantenne** am Gebäude angebracht, so ist sie Bestandteil des Gebäudes. Parabolantennen auf dem Dach des Hauptbaukörpers dürfen nur montiert werden, wenn sie das Dorf- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind farblich der Außenfassade oder der Dachhaut anzupassen.
- **Ankündigungen und Werbeanlagen** müssen hinsichtlich Größe, Form und Farbgestaltung so gestaltet sein, dass das Orts- und Landschaftsbild sowie insbesondere das Erscheinungsbild der einzelnen Bauwerke nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen über Dach und auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Werbeanlagen sind gemäß § 18 Abs. 2 des Baugesetzes bewilligungspflichtig.

- **Technische Geräte**, wie zB Luftwärmepumpen, Klimageräte, etc, dürfen nicht sichtbar im Außenbereich aufgestellt werden oder sind im Gebäude zu integrieren.

6. Geländeveränderungen und Stützmauern

Neben der Gestaltung der Gebäude sind auch der Umgang mit der Topographie und die Gestaltung des Außenraumes von entscheidender Bedeutung. Eine besondere Herausforderung stellt das „Bauen im Hang“ dar.

Ein landschaftsgerechter Entwurf eines Gebäudes zeichnet sich dadurch aus, dass möglichst geringe Geländeveränderungen, Stützmauern udgl. erforderlich sind.

a) Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden. Sofern nicht die Baubehörde nach §§ 3 Abs. 5 bzw. 29 Abs. 2 des Baugesetzes Verfügungen über die

Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft, muss die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksfläche natürlich angeglichen werden.

Hinweis:

Im Einreichplan sind gemäß § 2 der Baueingabeverordnung ua. das Naturgelände, das projektierte Gelände, das geplante Gebäude und die direkt angrenzenden Nachbargebäude einzuzeichnen.

b) Stützmauern

Grundsätzlich sind Drahtgitterkörbe (Gambionen) oder massive Mauern aus Flussbausteine nicht erwünscht.

Hinweis:

Stützmauern sind gemäß § 19 lit. d des Baugesetzes anzeigepflichtig, wenn sie keiner Abstandsnachsicht bedürfen, ansonsten sind sie nach § 18 Abs. 1 lit. f des Baugesetzes bewilligungspflichtig.

7. Ausnahmen

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach § 35 Abs. 2 oder Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung den örtlichen Bauausschuss oder den Gestaltungsbeirat oder einen Sachverständigen für Fragen der Baugestaltung zu hören.

Die Bürgermeisterin



Annette Sohler

Verlautbart an der
Gemeinde-Anschlagtafel
vom 12.6.18 bis 5.7.2018
Gemeinde Linggau

Anlagen:

- Anmerkungen zu den Bestimmungen des Gesamtbebauungsplanes
- Erläuterungsbericht zum Gesamtbebauungsplan

Anmerkungen zu den Bestimmungen des Gesamtbebauungsplanes

zu 1. Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet, sohin auch für Bauwerke, die in den Freiflächen - wie etwa landwirtschaftliche Bauwerke - errichtet werden.

zu 2. Art der Bebauung:

Zur besseren Ausnützung von Bauflächen soll neben der offenen Bauweise auch die halboffene Bauweise zulässig sein. Bei dieser dürften Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinandergelagert werden; Voraussetzung hierfür ist jeweils eine gemeinsame Planung der aneinander zu errichtenden Objekte.

zu 3. a) Situierung:

Die richtige Situierung des Gebäudes im Grundstück ist hinsichtlich seiner Gesamtwirkung von besonderer Bedeutung. Das Gebäude soll gewissermaßen „selbstverständlich“ im Gelände stehen und möglichst keine besonderen Geländeänderungen (Einschnitte, Anböschungen sowie entsprechende Bauwerke wie etwa Stützmauern) benötigen.

Ebenfalls soll die Zuordnung zu allenfalls vorhandenen Nachbarbauten so erfolgen, dass ein harmonisches Gesamtgefüge entsteht.

zu 3. b) Baukörper:

Die Baukörper sollen wie traditionell üblich als eindeutige Längsbaukörper in Erscheinung treten. Neben einer entsprechenden Proportionierung des Baukörpers erfordert dies eine Zurückhaltung beim „garnierenden“ Beiwerk Kreuzgiebel - wenn überhaupt - sind nur als kleine Dachraumbelichtungen möglich.

Die **Baukörper sind als einfache klar ausgeformte Längsbaukörper** mit einem Breiten- : Längenverhältnis von mindestens 1 : 1,15 und maximal 1 : 2,5 auszubilden und in ihrem Volumen auf die Struktur der baulichen Umgebung abzustimmen. Landwirtschaftliche Objekte sind vom angegebenen Breiten- : Längenverhältnis ausgenommen. Der First sollte über die Längsseite des Gebäudes ausgerichtet sein.

zu 4. Maß der baulichen Nutzung:

Auch die Regelungen über die Dächer knüpfen an die bisher weitgehend üblichen Gepflogenheiten bei der Ausbildung der Dächer an.

Höchstgeschosszahl

Die Höchstgeschosszahl soll gewährleisten, dass durch Höhenbeschränkung der Bauwerke ein ruhiges und einheitliches Ortsbild entsteht.

Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungszahl):

Grundsätzlich wird im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf die Verordnung der Landesregierung über die Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung und deren Anwendung (Baubemessungsverordnung) verwiesen.

Die Baunutzungszahl gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche an und soll die obere Grenze der baulichen Nutzung definieren. Im verdichteten Ortsbereich erfolgt die Begrenzung der Verdichtung durch die Bestimmung des Baugesetzes (Abstandsflächen).

zu 5. a) Dachformen:

Auch die Regelungen über die Dächer knüpfen an die bisher weitgehend üblichen Gepflogenheiten bei der Ausbildung der Dächer an.

zu 5. b) Außenfassade:

Erfreulicherweise hat sich in den letzten Jahren wieder das Holz als Außenwandmaterial durchgesetzt. Die Forderung, dass die Fassaden überwiegend in Holz auszuführen sind, deckt sich sowohl mit dem herrschenden Trend als auch den traditionellen Gestaltungsweisen.

Nach Möglichkeit sollten die Holzoberflächen naturbelassen bleiben. Falls aber Holzteile der Außenfassaden deckend oder lasierend gestrichen werden, ist auf eine zurückhaltende Farbgebung zu achten. Dies gilt im Besonderen auch bei der Renovierung von bestehenden Bauten.

Angesichts der Bedeutung einer befriedigenden farblichen Gestaltung der Außenfassaden ist dem Bauantrag jeweils ein Farbkonzept anzuschließen. Die Erstellung des Farbkonzeptes dürfte in der Regel keinen besonderen Aufwand darstellen. Der Bauwerber wird aber dadurch angehalten, sich schon bei der Planung des Vorhabens Gedanken über die farbliche Gestaltung zu machen.

zu 5. b) Solaranlagen:

Solaranlagen sind selbstverständlich zulässig. Sie müssen allerdings so gestaltet werden, dass sie nur als untergeordnete Gebäudeteile/Bauwerke in Erscheinung treten.

zu 5. c) Ankündigungen und Werbeanlagen:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch überdimensionierte und „schreiende“ Ankündigungen und Werbeanlagen mitunter mehr beeinträchtigt als durch unzureichend gestaltete Bauwerke. Im Besonderen ist Zurückhaltung im Bereich wertvoller Baubestände gefordert.

zu 6. b) Stützmauern:

Wie wird eine Stützmauer definiert?

Eine Stützmauer ist primär durch ihre Stützfunktion bestimmt und gilt einschließlich allfälliger Absturzsicherungen nicht als Einfriedung*. Stützmauern dienen zur Erhöhung und Absenkung der Geländeoberfläche des gesamten Grundstückes oder Teile desselben und stehen mit der Anschüttung oder Abgrabung des Geländes in funktionaler Verbindung.

*Eine Einfriedung ist primär durch ihre Funktion bestimmt: Sie dient der Abgrenzung eines Grundstückes oder Grundstücksteils, insbesondere auch der Absicherung gegen das Betreten, um eine ungestörte Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten (zB Zäune...).

Vorgehensweise:

Für die Errichtung einer Stützmauer ist bei der Gemeinde um die Erteilung der Bewilligung nach dem Baugesetz unter Anschluss von Plan- und Beschreibungsunterlagen (3-fach)

anzusuchen bzw. eine Anzeige einzubringen. In weiterer Folge wird das Vorhaben im Bauausschuss beurteilt.

Folgende Kriterien werden für eine Beurteilung definiert:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Einsichtigkeit / Auffälligkeit / ortsräumliche Lage des Bauvorhabens
- Höhe, Ausdehnung und Angemessenheit
- Art und Weise der Ausführung, Materialisierung der Mauer
- Notwendigkeit (für Hangsicherung, Zufahrten)

zu 7. Ausnahmen:

Obwohl die im Gesamtbebauungsplan enthaltenen Festlegungen nicht ins Detail gehen und eher Rahmencharakter haben, können immer wieder Umstände gegeben sein, die es notwendig oder zumindest zweckmäßig erscheinen lassen, von bestimmten Festlegungen ausnahmsweise abzugehen, wenn dadurch das öffentliche Interesse am Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Das Raumplanungsgesetz sieht im § 35 Abs. 2 die Möglichkeit vor, über Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von den Festlegungen eines Bebauungsplanes zuzulassen, wenn sie den Zielen der von den Ausnahmen betroffenen Verordnungen, den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen.

Für die Erteilung der Ausnahme ist der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung zuständig.

Um zu gewährleisten, dass die Entscheidung über die beantragte Ausnahme auf einer den Anforderungen entsprechenden fachlichen Grundlage gefällt wird, ist hier ausdrücklich festgelegt, dass der Bauausschuss oder Gestaltungsbeirat oder ein Sachverständiger für Fragen der Baugestaltung zu hören ist. Diese Vorgangsweise dient auch der gleichartigen und ausgewogenen Beurteilung der Ausnahmeanträge.

Erläuterungsbericht zum Gesamtbebauungsplan

A) Vorbemerkungen

Der örtliche Bauausschuss will in seinen Zielvorstellungen neben der generellen Verbesserung der Lebensqualität, Fragen der Erschließung (Wasser, Kanal, Verkehr, Strom, Telefon, u.a.) die vorhandenen dörflichen und baulichen Strukturen erhalten. Im Hinblick auf die gegebene Landschaftsstruktur ist eine gezielte Bauflächenwidmung (Baulücken in den Ensembles) zu erarbeiten. Ebenfalls ist aus landschafts- und ortsgestalterischen Gründen eine entsprechend qualitätsvolle Bearbeitung der örtlichen Situationen bei künftigen Bauvorhaben entscheidend. Bei der Behandlung von Bauvorhaben ist in der täglichen Praxis festzustellen, dass der Kontakt von Bauherr und Planverfasser mit der Behörde oft zu spät zustande kommt. Meist werden bereits zu weit entwickelte Vorstellungen vorgelegt, die dann nur schwer im Sinne der ortsbildlichen Notwendigkeiten korrigierbar sind. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber den Bebauungsplan und das Instrument der Baugrundlagenbestimmung geschaffen.

B) Fragen der Baugestaltung

Die befriedigende Gestaltung von Neu- und Umbauten innerhalb der gewidmeten Bauflächen, aber auch von landwirtschaftlichen Bauvorhaben in den Freiflächen, stellte auch in Lingenau die Verantwortlichen immer wieder vor Probleme. Der zu einem Teil wertvolle Baubestand im Ortskern, aber auch in den Weilern, verlangt eine behutsame Einpassung von neuen Bauten und Zurückhaltung bei Umbauten und Renovierungen. Andererseits haben sich die neuen Bauformen samt den verwendeten Baumaterialien weitgehend von den übernommenen Bautraditionen gelöst und sind rasch wechselnden Moden unterworfen. Moderne Betriebsweisen in der Landwirtschaft und im Gewerbe erfordern vielfach Baukubaturen, die im traditionellen Wälderhaus nicht mehr untergebracht werden können.

Trotzdem gelang es im Verlauf der Jahre, die bauliche Gestaltung zu verbessern und ins Gewicht fallende Fehler zu vermeiden. Zu verdanken ist dies dem wachsenden Verständnis der Bauwerber für Fragen der Baukultur und der damit zunehmenden Bereitschaft, bei baulichen Aktivitäten auf den umgebenden Baubestand Rücksicht zu nehmen. Von Seiten der Gemeinde wurden diese Bemühungen vor allem durch eine Beratung der Bauwerber unterstützt.

Die auf den Einzelfall abgestellte Beratung und Prüfung von Bauvorhaben durch die Baubehörde hat sich zwar grundsätzlich bewährt, ist aber sehr aufwändig. Andererseits haben die Bauwerber und deren Planer ein wachsendes Interesse daran, schon vor Inangriffnahme der Planung die für sie maßgebenden Vorgaben in Erfahrung zu bringen. Diesen geht es vor allem darum, dass sie bei Einhaltung solcher Vorgaben mit einer positiven Beurteilung des Bauvorhabens rechnen dürfen. Auch für die baubehördlich Verantwortlichen erleichtert ein vorgegebener Rahmen die Beurteilung von Bauvorhaben.

C) Rechtsinstrument „Bebauungsplan“

Für Vorgaben der beschriebenen Art bietet sich das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes nach §§ 28 ff. des Raumplanungsgesetzes an. Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung zu erlassen. Seine rechtliche Wirkung besteht darin, dass Bescheide auf Grund des Baugesetzes - also vor allem Baubewilligungen - dem Bebauungsplan nicht widersprechen dürfen.

Die einschlägigen Bestimmungen bieten die Möglichkeit, Bebauungspläne zu erlassen, die sich mit wenigen grundsätzlichen Festlegungen begnügen, aber auch Pläne, in denen die Einzelheiten der Bauführung weitestgehend vorgegeben werden. Ob die Regelungsdichte mehr oder weniger intensiv sein soll, hängt von den jeweiligen Umständen ab. Für Pläne, die das ganze Gemeindegebiet oder größere Teile davon erfassen, werden nach den bisherigen Erfahrungen nur solche mit wenigen grundsätzlichen Festlegungen in Frage kommen können: man bezeichnet diese meist als Gesamtbebauungspläne im Gegensatz zu Teilbebauungsplänen mit einem eher beschränkten Plangebiet.

D) Gesamtbebauungsplan, Entwurf

Der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes für einen Gesamtbebauungsplan gingen die Anlegung einer Dokumentation über Beispiele von positiver und problematischer Baugestaltung in Gemeinden des ländlichen Raumes sowie ausführliche Gespräche mit dem Amtssachverständigen des Landes für Raumplanung und Baugestaltung sowie privaten Fachleuten voraus. Er baut zudem auf den Erfahrungen auf, die im Verlaufe der Zeit bei der Prüfung und baurechtlichen Behandlung von Bauwerken gewonnen wurden.

Die Festlegungen beschränken sich auf das für Lingenau Wesentliche und Typische.

Bei der ortsbildlichen Charakterisierung von Lingenau ist neben der stolzen Häusergruppe rund um die Lingenauer Kirche vor allem auf die noch immer vorhandene Vielfalt an traditionellem Baubestand zu verweisen, der in unverwechselbarer Weise das Erscheinungsbild des Ortes prägt.

Um eine befriedigende Integration neuer Bauten in das vorhandene bauliche Gefüge zu erreichen und somit die vorhandene Qualität des Ortsbildes von Lingenau zu halten, ist eine Bezugnahme auf die skizzierten Grundprinzipien der traditionellen Hauslandschaft erforderlich. Dies schließt jedoch keineswegs aus, dass neue Bauten nicht als solche erkennbar sind und zeitgemäße technische und gestalterische Konzeptionen zur Anwendung kommen.

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 15.05.2018
Zl.: VIIa-50.030.51-6//29

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag



Dipl Ing Lorenz Schmidt