



MARKTGEMEINDE GÖTZIS

Götzis, am 05.07.2007

Verordnung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Glattensteinmoos werden gemäß RPG § 28 die anschließenden Bebauungsbestimmungen festgelegt. Diese sind für alle Wohn- und Mischgebiete gemäß RPG § 14, Abs. 3 und Abs. 4 sowie für Bauerwartungsflächen gemäß § 17 gültig.

Folgende Bebauungsbestimmungen werden festgelegt:

Art der baulichen Nutzung gemäß RPG § 14, Abs. 3 und Abs. 4 - Wohngebiete und Mischgebiete, entsprechend dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan;

Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungszahl BNZ) und Geschoßanzahl (Höchstgeschoßzahl HGZ, Mindestgeschoßzahl MGZ) gemäß RPG § 31:

Gebietsklasse I:	BNZ max. = 50	HGZ = 2 OG
Gebietsklasse II:	BNZ max. = 55	HGZ = 2 OG + 1DG,
wobei der ausbaubare Teil des Dachgeschosses maximal 60 % des darunter liegenden Geschoßes einnehmen darf;		
Gebietsklasse III:	BNZ max. = 60	HGZ = 3 OG
Gebietsklasse IVa:	BNZ max. = 75	MGZ = 3 OG, HGZ = 4 OG
Gebietsklasse IVb:	BNZ max. = 65	MGZ = 2 OG, HGZ = 3 OG

Die Eingrenzung der Gebietsklassen erfolgt über öffentliche Erschließungsflächen und allenfalls durch im Bebauungsplan dargestellten Trennlinien.

Bonusbestimmungen gültig für alle Gebietsklassen:

BNZ +5 bei ausschließlich unterirdischen Einstellplätzen (Tiefgaragen);

Bestandsregelung für Gebietsklasse I, II und III (Zubauten, Umbauten, Aufbauten):

Eine Erhöhung der BNZ um 5 ist zulässig. Dies gilt für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Teilbebauungsplanes schon bebaut sind und deren um 5 erhöhte BNZ über dem zulässigen Wert gemäß Gebietsklasse liegt.

Art der Bebauung gemäß RPG § 32:

Offene, halboffene oder geschlossene Bebauung im gesamten Planungssperimeter (Geltungsbereich);

Höhenlage der Baukörper:

Fußboden Erdgeschoß maximal 50 cm über der öffentlichen Erschließungsfläche im Bereich der Zufahrt zum Haus;

Baugrenzen gemäß BauG § 2, Abs.1 lit. b);

Erforderliche PKW – Stellflächen:

1 Einstellplatz pro Wohneinheit
1 Abstellplatz pro Wohneinheit

Geländeveränderungen:

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmeregelung:

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäß RPG § 35 hat der Gemeindevorstand den Raumplanungsausschuss und/oder einen Sachverständigen für Fragen der Baugestaltung bzw. Raumplanung anzuhören. Insbesondere gilt dies bei Standortaufwertungen von betrieblich genutzten Grundflächen (Betriebsverweiterung o.Ä.).“

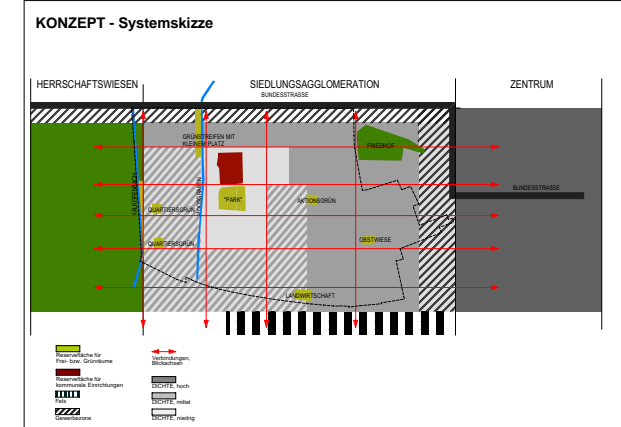


Werner Huber, Bürgermeister



- ### ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES GLATTENSTEINMOOS
1. Erhaltung und Stärkung der bestehenden Qualität des Lebensraumes. Langfristig soll eine unverwechselbare Raumqualität erzielt werden (privater Raum, halböffentlicher Raum, öffentlicher Raum).
 2. Erzielung einer ablesbaren Siedlungsstruktur durch Festlegung von differenzierten Bebauungsdichten und Bebauungshöhen.
 3. Qualitätsvolle Gestaltung der Erschließungsflächen als öffentlich genutzte Räume.
 4. Erhaltung bzw. Schaffung von öffentlich nutzbaren Grünräumen mit entsprechender Aufenthaltsqualität (grüne Trittsteine).
 5. Minimierung von Nutzungskonflikten.
 6. Förderung der unterirdischen Parkierungsflächen durch Gewährung eines BNZ-Bonus.
 7. Förderung von maßvollen Verdichtungen.
 8. Erlangung von Rechtssicherheit hinsichtlich möglicher Bebauungen bei beabsichtigten Grundkäufen.

- ### BESCHREIBUNG GLATTENSTEINMOOS
- Größtenteils zentrumsnahes Siedlungsgebiet, geprägt durch Einfamilienhausstrukturen und einzelne Geschloßwohnbauten.
 - Gerasterte Form der Aufschließungsachsen als größtenteils öffentliche Verkehrsflächen.
 - Lineare Durchdringung des Siedlungsraumes mit Baumreihen als Begleitgrünraum zu Erschließungsflächen.
 - 2 Flurgärten als ebenfalls lineare Grünraumelemente ohne besondere Nutzung.
 - Größerer zusammenhängender öffentlicher und kirchlicher Grundbesitz in Gebietsmitte.



AMTLICHE VERMERKE

Korrekturen bezüglich Stand 02.07.2007 (GV-Beschluß):

- Umlagegebiet aus Planungserimeter ausgeklammert
- GSt.Nr. 695 auf 696 geändert
- GSt. Nr. 843/3 eingefügt

durchgeführt am 13.08.2007

MARKTGEMEINDE
GÖTZIS

MARKTGEMEINDE
GÖTZIS

Teilbebauungsplan
Glattensteinmoos

TEILBEBAUUNGSPLAN GLATTENSTEINMOOS - MARKTGEMEINDE GÖTZIS

A. Planungserimeter: --- Geltungsbereich

B. Bebauungsbestimmungen:
gültig für alle Wohn- und Mischgebiete gemäß RPG § 14, Abs.3 und Abs.4 sowie für Bauerwartungsflächen gemäß § 17.

B.1. Art der baulichen Nutzung: gemäß RPG § 14, Abs.3 und Abs.4 (Wohngebiete und Mischgebiete)

B.2. Maß der baulichen Nutzung und Geschoszahl: gemäß RPG § 31

B.2.1. Gebietsklasse I : BNZ max. = 50, HGZ = 2 OG
 Gebietsklasse II : BNZ max. = 55, HGZ = 2 OG + 1 DG, wobei der ausbaubare Teil des Dachgeschosses max. 60% des darunter liegenden Geschosses einnehmen darf.
 Gebietsklasse III : BNZ max. = 60, HGZ = 3 OG
 Gebietsklasse IVa : BNZ max. = 75, MGZ = 3 OG, HGZ = 4 OG
 Gebietsklasse IVb : BNZ max. = 65, MGZ = 2 OG, HGZ = 3 OG
 Die Eingrenzung der Gebietsklassen erfolgt über öffentliche Erschließungsflächen und allenfalls durch Trennlinien

B.2.2. Bonusbestimmungen gültig für Gebietsklasse I + II + III + IV:
 BNZ = + 5 bei ausschließlich unterirdischen Einstellplätzen (Tiefgaragen)

B.2.3. Bestandsregelung für Gebietsklasse I + II + III (Zubauten, Umbauten, Aufbauten):
 Eine Erhöhung der BNZ um 5 ist zulässig. Dies gilt für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Teilbebauungsplanes schon bebaut sind und deren um 5 erhöhte BNZ über dem zulässigen Wert gemäß Gebietsklasse liegt.

B.3. Art der Bebauung: gemäß RPG § 32
 offene Bebauung oder halboffene Bebauung oder geschlossene Bebauung im gesamten Planungserimeter möglich.

B.4. Höhenlage der Baukörper
 Fußboden Erdgeschosß generell max. 50 cm über der öffentlichen Erschließungsfläche im Bereich der Zufahrt zum Haus.

B.5. Baugrenzen: gemäß § 2, lit b, Baugesetz

B.6. Erforderliche PKW - Stellflächen
 1 Einstellplatz pro Wohneinheit
 1 Abstellplatz pro Wohneinheit

B.7. Geländeänderungen
 Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden.

- ### C. Ersichtlichmachungen:
- C.1. Bebauung**
- C.1.1. Gebäude Bestand 1-2 geschosßig
 - C.1.2. Gebäude Bestand 2-3 geschosßig
 - C.1.3. Gebäude Bestand mehr als 3 Geschosße
- C.2. Verkehrsflächen**
- C.2.1. Mischfläche Bestand (Motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radweg)
 - C.2.1. Mischfläche Planung (Motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radweg)
 - C.2.3. Fuß- und Radwege Bestand gemäß Flächenwidmungsplan
 - C.2.4. Fuß- und Radwege Planung gemäß Flächenwidmungsplan
 - C.2.5. Fuß- und Radwege Planung gemäß Flächenwidmungsplan entfällt (= Änderung Flächenwidmungsplan)
 - C.2.4. Fuß- und Radwege Planung gemäß Teilbebauungsplan Entwurf
- C.3. Grünraum**
- C.3.1. Öffentlicher Grünraum Bestand
 - C.3.2. Öffentlicher Grünraum Planung - zeitlich befristet
Widmung gemäß Flächenwidmungsplan bleibt
 - C.3.3. Privater Grünraum öffentlich nutzbar - zeitlich befristet (Basis: Privatvereinbarung)
Widmung gemäß Flächenwidmungsplan bleibt
 - C.3.4. Hochstamm Bestand
Empfehlung zur Erhaltung
 - C.3.5. Hochstamm Planung
Empfehlung zur Neuanpflanzung (Lage nur ca. Angabe)
 - C.3.6. Flurgärten Bestand
 - C.3.7. Flurgärten Bestand - Ausweitung, Renaturierung

D Ausnahmeregelung

Vor Erteilung von Ausnahmeregelungen gemäß RPG § 35 hat der Gemeindevorstand den Raumplanungsausschuss und/oder einen Sachverständigen für Fragen der Baugestaltung bzw. Raumplanung anzuhören.

Insbesondere gilt dies bei Standortaufwertungen von betrieblich genutzten Grundflächen (Betriebsverlagerung o. Ä.)

E Bemessungsgrundlagen

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosßzahl und Gesamtgeschosßfläche ist die Baubemessungsverordnung (BBV) Vg. Lbl. Nr. 32/1976, 67/1998, 66/2004

Abkürzungen, Erklärungen:

BNZ: Die Baunutzungszahl gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschosßfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:
 $BNZ = \frac{\text{Gesamtgeschosßfläche (GGF)}}{\text{Nettogrundfläche (NGF)}} \cdot 100$ (BBV § 4) x 100

HGZ: Höchstgeschosßzahl, das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosße; (BBV § 6 Abs 2 lit a)
 Berechnung der HGZ gemäß § 6 Abs 4

MGZ: Mindestgeschosßzahl, das ist die Zahl der Geschosße, die mindestens errichtet werden müssen (BBV § 6 Abs 2 lit c)

NGF: Nettogrundfläche: der Teil des Baugrundstückes, 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 § 2 lit b)

GGF: Gesamtgeschosßfläche: die Summe aller Geschosßflächen - gemessen in 1,5m über dem Fußboden, wobei Wände aller Art, Dachkonstruktionen einschließlich Dachhaut und ähnliche Bauteile einzurechnen sind; sofern in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung nach § 31 des Raumplanungsgesetzes nichts anderes bestimmt wird, sind Balkone, Loggen, Laubengänge und dgl. sowie innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, in die Gesamtgeschosßfläche nicht einzurechnen; bei Hang- und Unterschosßflächen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschosßflächen - gemessen 1,5m über dem darüber liegenden Fußboden - einzurechnen (BBV § 2 lit k)

OG: Obergeschosß: ein Geschosß, dessen Fußboden ganzflächig über dem Gelände liegt, das aber kein Dachgeschosß ist (BBV § 2 lit l)

DG: Dachgeschosß: das oberste ausbaubare Geschosß über einem Ober- oder Hanggeschosß (BBV § 6 lit g)

Kontakt:
ArGe Raumplanung
 Küssel - Hörburger, Bregenz
 Architekt Dr. Helmut Küssel
 Einweggässl. 8 6900 Bregenz
 T 05574 42845 F 42845-4
 buero @ architektur-kuessel.at
 MItab.: KHM Küssel GmbH
 Datum: 13.08.2007
 File: G 01 pr
 M 1:1500 **G 01**