

nenzing
MARKTGEMEINDE



BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 11.12.2012

BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 11.12.2012

Inhalt

Verordnung der Marktgemeinde Nenzing

BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012 **2**

1. Geltungsbereich 2

2. Bebauungsbestimmungen 2

Tabelle: Höhe der Bauwerke, Geschosszahl, Baunutzungszahl 4

3. Geländeänderungen, Stützmauern, Bepflanzung 6

4. Ausnahmen 6

Plan BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012 8

Bericht – Erläuterung

BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012 **9**

A Planungsgebiet 9

B Bestand 9

C Planungsgrundsätze 11

D Die Baugebiete – Ziele, Umsetzung 12

E Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen 22

Bearbeitung  **RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH**

A 6824 Schlins, Winkelweg 18, Tel. 05524/2990
Fax 05524/29904, e.mail: rauch.g@aon.at

Dezember 2012

Verordnung der Marktgemeinde Nenzing

BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan für das Ortsgebiet Nenzing gilt für die rot umrandeten Bauern-, Baumisch- Bauwohn- und Baubetriebsgebiete Kategorie I gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan.

Plangrundlage ist der derzeit rechtsgültige Flächenwidmungsplan.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nenzing 2012 sind der Teilbebauungsplan westlich der Meng 2008, der Teilbebauungsplan östlich der Meng 2006 und der Teilbebauungsplan Simmesgasse – Im Winkel 2004 nicht mehr rechtsgültig.

Die Lage und Begrenzung der jeweiligen Baugebiete siehe im **Plan „Marktgemeinde Nenzing, BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012“**.

2. Bauungsbestimmungen

2.1. Höchstgeschoßzahl, Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Bauwerke

In diesem Gesamtbebauungsplan werden folgende grundsätzliche Bauungsbestimmungen unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Bauungsgebiete und Zielvorstellungen (siehe Erläuterungen) festgelegt:

- **Natürliches Gelände** - für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchst-, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl, mittlere max. Traufenhöhe und der 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 max. BNZ wird unter Berücksichtigung der Nutzung

- Wohnnutzfläche größer 80 % und
- Wohnnutzfläche kleiner/gleich 80 %

und der Art der Bebauung (Raumplanungsgesetz § 32)

- offene Bebauung
- halboffene und geschlossene Bebauung

festgelegt.

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.

- **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 im BM2, BW2,BML2, BM3, BW3, BM4, BW4, BW5a und BW5b.

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 VbG. 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.

- **Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche (GGF) gilt lt. BBV, LGBl. 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, VbG. LgBl. Nr. 29/2010 i.d.g.F.

Plandarstellung

Die Baugebiete, für die die maximale Baunutzungszahl, die Höchstgeschosszahl und die maximale Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhen festgelegt werden, sind im beiliegenden Plan

„**BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012**“, als Bestandteil dieser Verordnung, dargestellt.

Baugebiete

Für die im Plan abgegrenzten Baugebiete gelten folgende Festlegungen (siehe nachfolgende Tabelle und weitere Bestimmungen):

zu 2.1. Geschosshöhe, Höhe der Bauwerke, Baunutzungszahl

Nr. Bez.	Baugebiet	Art der Bebauung	HGZ ¹⁾		mittlere max. TH u. max. GH beim Flachdach vom natürlichen Gelände bis zum schattenwerfenden Punkt	BNZ ¹⁾ gilt für BW, BM + BK mit	BNZ ¹⁾ gilt für BK + BM mit	Hinweise zu sonstigen besonderen Bestimmungen im jeweiligen Baugebiet
			mit			WOHNNUTZUNG	MISCHNUTZUNG	
			Dachneigung unter 25°	Dachneigung größer gleich 25°		Wohnnutzfläche größer 80%	Wohnnutzfläche kleiner 80%	
BK 1 BM 1	Zentrum - Kerngebiet	Offene, halboffene und geschlossene Bebauung	3	3,5	keine Bestimmung	65	75	2.5. Mindestgeschosshöhe 2.7. Baugrundlagenbestimmung
BK 2 BM 2 BW 2 BML 2	Zentrumsnähe - intakte dörfliche Struktur	Offene, halboffene und geschlossene Bebauung	nicht zulässig	3	7,5m	60	60	2.3. Dachform 2.5. Mindestgeschosshöhe 2.7. Baugrundlagenbestimmung
BM 3 BW 3	Hauptwohngebiete – Zentrumsnähe - dichte Bebauung	Offene, halboffene und geschlossene Bebauung	3	3	8,0m	55	55	2.7. Baugrundlagenbestimmung
BM 4 BW 4	Wohngebiet -dörfliche Struktur	Offene, halboffene und geschlossene Bebauung	2 OG + 1/2 UG	2,5	7,5m	50	50	2.4. Max. Gesamtgeschosshöhe / Gebäude
BW 5a	Wohngebiet in Rand- / Hanglage	Offene und halboffene Bebauung	2 OG + 1 UG	2 OG + 1 UG	7,5m	45	nicht zulässig	2.4. Max. Gesamtgeschosshöhe / Gebäude
BW 5b	Wohngebiet in Rand- / steiler Hanglage	Offene Bebauung	2 OG + 1 UG	2 OG + 1 UG	8,5m	45	nicht zulässig	2.4. Max. Gesamtgeschosshöhe / Gebäude
BM 6a	Dienstleistung, Gewerbe / zentrale Lage	Offene, halboffene und geschlossene Bebauung	3OG + 1UG	3OG + 1UG	keine Bestimmung	55	75	
BM 6b	Gewerbliche Nutzung - Baumischgebiet	Offene, halboffene und geschlossene Bebauung	2 für Geb. mit Wohnnutzung 2,5 ²⁾ f. Geb. mit Gewerbenutzung	3	keine Bestimmung	45	55	
BB I 7	Betriebsgebiet mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzung	Baugrundlagenbestimmung				nicht zulässig	nicht zulässig	2.7. Baugrundlagenbestimmung

HGZ = Höchstgeschosshöhe

UG = unterirdisches Geschoss gemäß BBV

BNZ = Baunutzungszahl

max.TH = maximale Traufhöhe

OG = oberirdisches Geschoss

GGF = Gesamtgeschosshöhe

¹⁾ Berechnung der HGZ u. BNZ gemäß Baubemessungsverordnung und Einhaltung d. baugesetzlichen Bestimmungen
 GH = max. Gebäudehöhe beim Flachdach an der Außenmauer

²⁾ die HGZ von 2,5 Geschossen für Gebäude mit Gewerbenutzung gilt nur, wenn die Raumhöhe im Erdgeschoss über 3m geplant ist.

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. Dachform, Dachaufbauten

Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes sind **im BM2, BW 2 und BML 2 für den Hauptbaukörper nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig**. Dachaufbauten wie z.B. Gaupen sind nur dann zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 30% der ihnen zugeordneten Gebäudeansichtseite beträgt. Für untergeordnete Baukörper sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sich das Bauwerk gemäß Baugesetz §17 in die Umgebung einfügt.

Bei Gebäuden mit Penthausbebauung sind für den Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

Auf **Dächern mit Dachneigungen steiler gleich 20° sind Solar- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zu integrieren bzw. unmittelbar auf die Dachfläche zu errichten**. Aufgeständerte Anlagen sind auf Dächer mit Dachneigung steiler gleich 20° nicht erlaubt.

Auf Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung kleiner 20° dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen max. 1,2m hoch sein (über der Dachfläche). Über dem Dach aufgebaute Solar- und Photovoltaikanlagen müssen mindestens 1,5 m innerhalb der Außenmauern aufgestellt werden.

2.4. Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude

Im **BM 4 und BW4** darf die Gesamtgeschossfläche je Wohngebäude **in offener Bebauung max. 500 m², in halboffener Bebauung oder geschlossener Bebauung max. 250 m²** betragen.

Im **BW 5a und BW 5b** darf die Gesamtgeschossfläche je Wohngebäude in offener Bebauung **max. 400 m², in halboffener Bebauung oder geschlossener Bebauung max. 200 m²** betragen.

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

2.5. Mindestgeschosszahl

Für die Baugebiete **BK 1, BM 1, BM 2 und BW 2** beträgt die **Mindestgeschosszahl** für die Hauptbaukörper gemäß BBV §6c **2 Geschosse**.

2.6. Stellplätze

Bei Gebäuden und Wohnanlagen mit mehr als 7 Wohnungen pro Baugrundstück sind alle erforderlichen Einstellplätze in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten. Auf Grund der bestehenden Grundwassersituation gelten diese Bestimmungen - alle erforderlichen Einstellplätze in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten - für die Baugebiete nördlich der Bahnlinie nicht.

Für Gebäude mit Mischnutzung gelten für die gewerblich genutzten Bereiche die Bestimmungen der VlbG. Stellplatzverordnung LGBl 31/1976, 37/1995, 65/2001 i.d.g.F

2.7. Baugrundlagenbestimmung für die Baugebiete BK1, BM1 (Zentrum), BM2, BW2, BML2, BB I 7 und für geplante Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche größer 500 m² im BM3 und BW3

Für die Baugebiete BK 1, BM1, BM 2, BW 2, BWL2, BB I 7 sowie für geplante Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche größer gleich 500 m² pro Baugrundstück im BM3, BW3, muss im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes vor der Einbringung eines Bauantrages für Vorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a (Baugesetz LGBl. Nr. 52/2001) bei der Behörde ein **Antrag auf Baugrundlagenbestimmung** gemäß § 3 Baugesetz gestellt werden.

2.8. Fassadenfarbe, Dachfarbe

Die Fassaden sind hinsichtlich Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht. Sie sollen sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen. Nicht zulässig sind für Fassaden grelle Farben insbesondere in blauen, violetten, roten, grünen und gelben Farbtönen.

Die Dacheindeckung ist, mit Ausnahme von begrüntem 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.

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

Zulässige Natursteinstützmauerwerke parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen sind regelhaftes und lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerk mit Gewichtsbereich unter 250kg.

(Abbildungen der zulässigen Mauerwerke siehe im Bericht – Erläuterung).

Flussbauähnliche Natursteinstützmauern mit Gewichtsbereich über 200kg wie z.B. Steinschüttungen, 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.

Im BW5a und BW5b dürfen anzeige- und bewilligungspflichtige Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - **max. 1,80m** hoch sein, sofern eine solche Stützmauer den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen (z.B. Schutz des Ortsbildes, Verkehrssicherheit) nicht widerspricht.

In allen Baugebieten müssen anzeige- und bewilligungspflichtige Mauern und Einfriedungen von 1,2 bis 1,8m Höhe entlang von

- öffentlichen Straßen mindestens 0,40m von der Grundstücksgrenze und
- entlang der L190 mindestens 0,70m von der Grundstücksgrenze

zurückversetzt errichtet werden, sofern eine solche Einfriedung den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen und der Verkehrssicherheit (z.B. Schutz des Ortsbild, Ausfahrts-, Kreuzungsbereich) nicht widerspricht. Die Höhenangaben werden berechnet vom angrenzenden Straßenniveau.

Einfriedungen und Mauern über 1,80m sind entlang von öffentlichen Straßen nicht zulässig.

3.3. Bepflanzung

Bei Baumpflanzungen sind Obst- oder Laubbäume der heimischen Flora zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im gewidmeten Gebiet nicht erwünscht. Als Hecken sollten heimische Sträucher verwendet werden.

4. Ausnahmen

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

* * * * *

Detailbestimmungen und Erläuterungen siehe
Verordnung - Bericht "Bebauungsplan Nenzing 2012"
gemäß Gemeindevertretungsbeschluss 10.10.2012

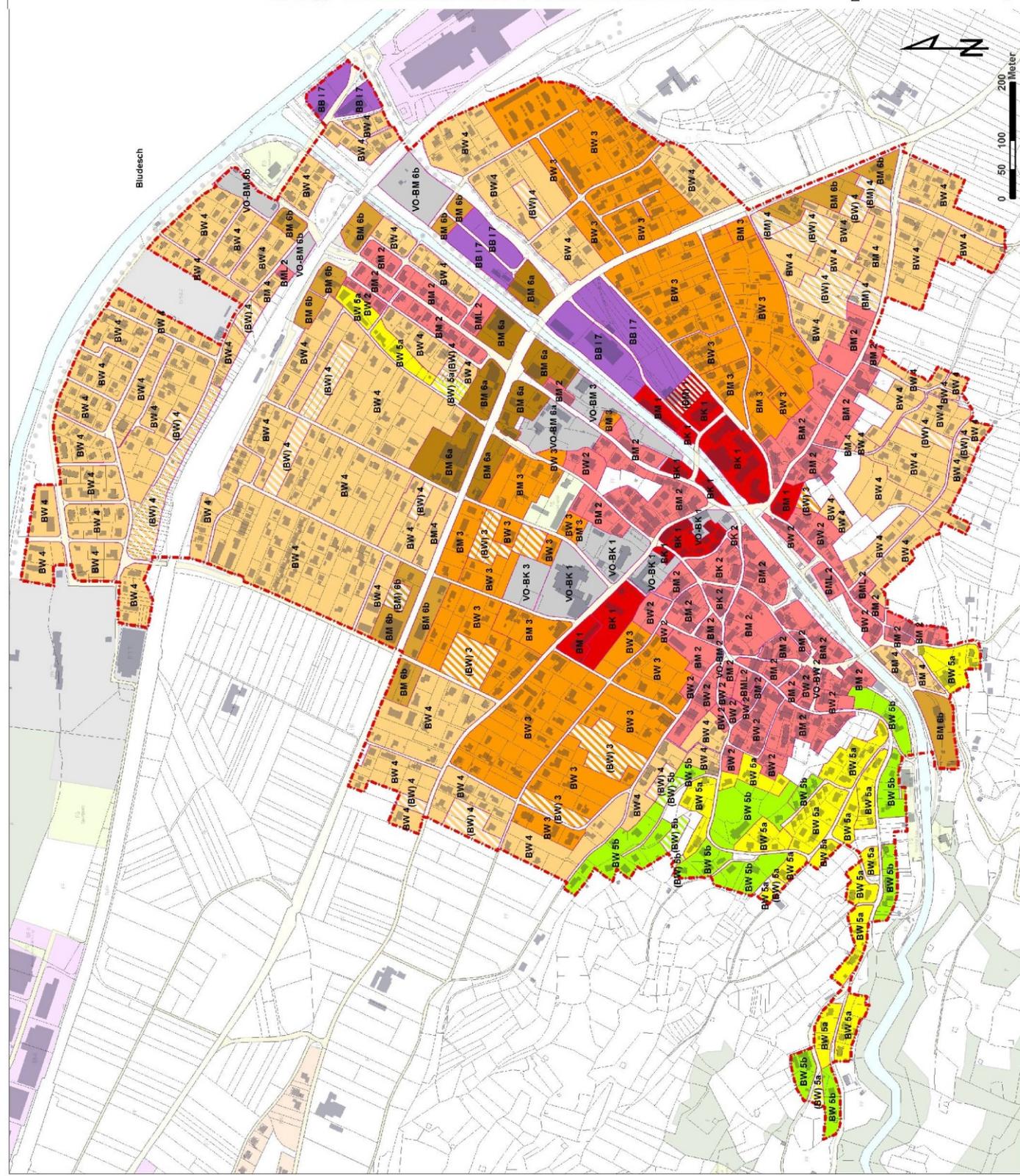
PLANUNGSGEBIET

- BAUGEBIETE**
- BK 2 Intakte Dorfstruktur - Kerngebiet
 - BML 2 Intakte Dorfstruktur - Landwirtschaft
 - BM 2 Intakte Dorfstruktur - Mischgebiet
 - BW 2 Intakte Dorfstruktur - Wohngebiet
 - BK 1 Zentrum - Kerngebiet
 - BM 1 Zentrum - Baumschichtgebiet
 - BM 3 Hauptwohngebiet - Baumschichtgebiet
 - BM 3 Hauptwohngebiet - Baumschichtgebiet
 - BM 4 Dörfliche Struktur - Baumschichtgebiet
 - BW 4 Dörfliche Struktur - Baumschichtgebiet
 - BW 5a Wohngebiet stiele Hang- / Randlage
 - BW 5b Wohngebiet stiele Hang- / Randlage
 - BM 6a Dienstleistung, Gewerbe / zentrale Lage
 - BM 6b gewerbliche Nutzung
 - BB 17 Betriebsgebiet, Dienstleistung, Gewerbe
 - VO-BK 1 (Vorbehaltsfläche BK 1)
 - VO-BW 2 (Vorbehaltsfläche BW 2)
 - VO-BM 2 (Vorbehaltsfläche BM 2)
 - VO-BK 3 (Vorbehaltsfläche BM 3)
 - VO-BM 3 (Vorbehaltsfläche BM 3)
 - VO-BW 3 (Vorbehaltsfläche BW 3)
 - VO-BW 4 (Vorbehaltsfläche BW 4)
 - VO-BM 6a (Vorbehaltsfläche BM 6a)
 - VO-BM 6b (Vorbehaltsfläche BM 6b)
 - (BM) 1 (Bauwartungsfläche BM 1)
 - (BW) 3 (Bauwartungsfläche BW 3)
 - (BM) 4 (Bauwartungsfläche BM 4)
 - (BM) 4 (Bauwartungsfläche BM 4)
 - (BW) 5a (Bauwartungsfläche BW 5a)
 - (BW) 5b (Bauwartungsfläche BW 5b)
 - (BM) 6a (Bauwartungsfläche BM 6a)
 - (BM) 6b (Bauwartungsfläche BM 6b)

nenzing
MARKTGEMEINDE
Bebauungsplanung Nenzing
Bebauungsplan Nenzing
gemäß
Gemeindevertretungsbeschluss 11. Dezember 2012

Der Bürgermeister
Kasimir Florian

PH: 3075BR, Neuzing 2,12
November 2012



Bericht - Erläuterung

BEBAUUNGSPLAN NENZING 2012

A. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet für diesen Bebauungsplan umfasst alle Bauflächen im Ortsgebiet Nenzing. In diesem Hauptsiedlungsgebiet ist zukünftig eine starke Bauentwicklung zu erwarten.

B Bestand

B1 Baunutzungszahl

Die Baunutzungszahl ist wegen der verschiedenen Parzellen- und Bebauungsstrukturen sehr unterschiedlich. Die Durchschnittswerte sind für

Einfamilienwohngebäude	BNZ 25 bis 45
Doppelwohngebäude	BNZ 45 bis 55
Reihenhäuser	BNZ 50 bis 60
Mehrfamilienwohngebäude	BNZ 55 bis 65

In zentralen Lagen mit älteren dörflichen Siedlungsstrukturen gibt es vereinzelt sehr dichte Bebauungen mit einer Nutzungszahl von über 100.

B2 Geschosszahl

Je nach Lage und Nutzung ist die Geschosszahl sehr unterschiedlich. Im Planungsgebiet gibt es Gebäude mit 1 bis 4 Geschosse. Vor allem im Zentrum und im Bereich der älteren Siedlungsstruktur sind die höchsten Geschosszahlen. Einzelne Wohngebäude aus den 70er Jahren in den Siedlungsrandlagen weisen 4 Geschosse auf. Diese hohen Wohngebäude entsprechen nicht dem dörflichen Charakter.

Die durchschnittliche Geschosszahl der Ein- und Zweifamilienwohngebäude beträgt 2 bis 2,5, der Mehrfamilienwohngebäude 3 Geschosse.



Die Einfamilienwohngebäude mit 2 Geschossen prägen das Hauptsiedlungsgebiet.

B3 Ortsbild – intakte ältere dörfliche Siedlungsstruktur

Die intakte dörfliche ältere Siedlungsstruktur im Bereich Grav, Im Winkel, Bahnhofstraße, Grienegg und Johanniterstraße wird in diesem Zusammenhang als ortsbildliche Besonderheit verstanden. Entlang dieser Straßenachsen gibt es einen hohen Anteil an historischer Bausubstanz. Vorwiegend die traditionellen Hausformen, wie das Doppelhaus sowie alte Blockbauten und jüngere Fachwerkbauten, prägen diese Siedlung. Charakteristisch sind die Dachform, die Raumbildung, die Situierung der Gebäude und die Sichtbeziehungen in den Straßen und Plätzen. Ein Gesamterlebnis, das dieses Gebiet attraktiv, prägnant und erlebbar macht, wie es selten in anderen Vorarlberger Orten zu finden ist.



Lebendige Anordnung der Baukörper in offener bis geschlossener Bauweise bildet das Charakteristikum dieses ortsbildlich besonders wertvollen Straßenraumes (Grav, Bazulstraße).



Die einheitliche Bauform und Baukörpersituierung mit dem Satteldach prägt das intakte Ortsbild (Bahnhofstraße, Gartenstraße).

Die wesentlichen Aufgaben des Bebauungsplanes für dieses Gebiet liegen in der Erhaltung, Pflege und Fortführung der Charakteristika im Hinblick auf die Bauvolumsentwicklung mit dem lang gestreckten Satteldach (die bestimmende charakteristische Dachlandschaft). Die Straßenraumstruktur mit der Raumabfolge, durch die freie Anordnung der Baukörper in lockerer Beziehung zum Straßenraum, ist ebenfalls zu beachten.

Neben dem bebauten Gebiet sind der Mengbach sowie der in Teilen noch vorhandene Obstbaumgürtel charakteristisch und ortstypisch.



Das ältere Siedlungsgebiet mit der ortsbildlich intakten Dachlandschaft.

C Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan versteht sich als weiteres Instrument, welches die Bauentwicklung in seiner emotionalen und funktionalen Bedeutung für die Bewohner unterstützt und fördert. Durch die Beschränkung auf eine geringe Anzahl von Festlegungen, soll ein derartiges Maß an Freiheiten bewahrt bleiben, so dass lebendige Individualität der Bauenden möglich ist und Interessen und Entfaltungsmöglichkeiten der Allgemeinheit berücksichtigt werden.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze:

- **Erhaltung des dörflichen Charakters;** Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes; charakteristische Gebäude mit ortsbildlich intakter wertvoller Bausubstanz und Straßenräume im Bereich älterer dörflicher Siedlungsstrukturen erhalten.
- Halten der äußeren Siedlungsränder; **angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung** unter Berücksichtigung der **Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.**
- **Sparsamer Umgang mit dem Baugrund** – Festlegung von Verdichtungsgebieten unter Berücksichtigung der Lage, der bestehenden Baustruktur und Topographie und der **Richtlinien für verdichtete Wohnbauförderung.**
- **Minimierung von Nutzungskonflikten** zwischen Gewerbe, Verkehr, und der Wohnnutzung.

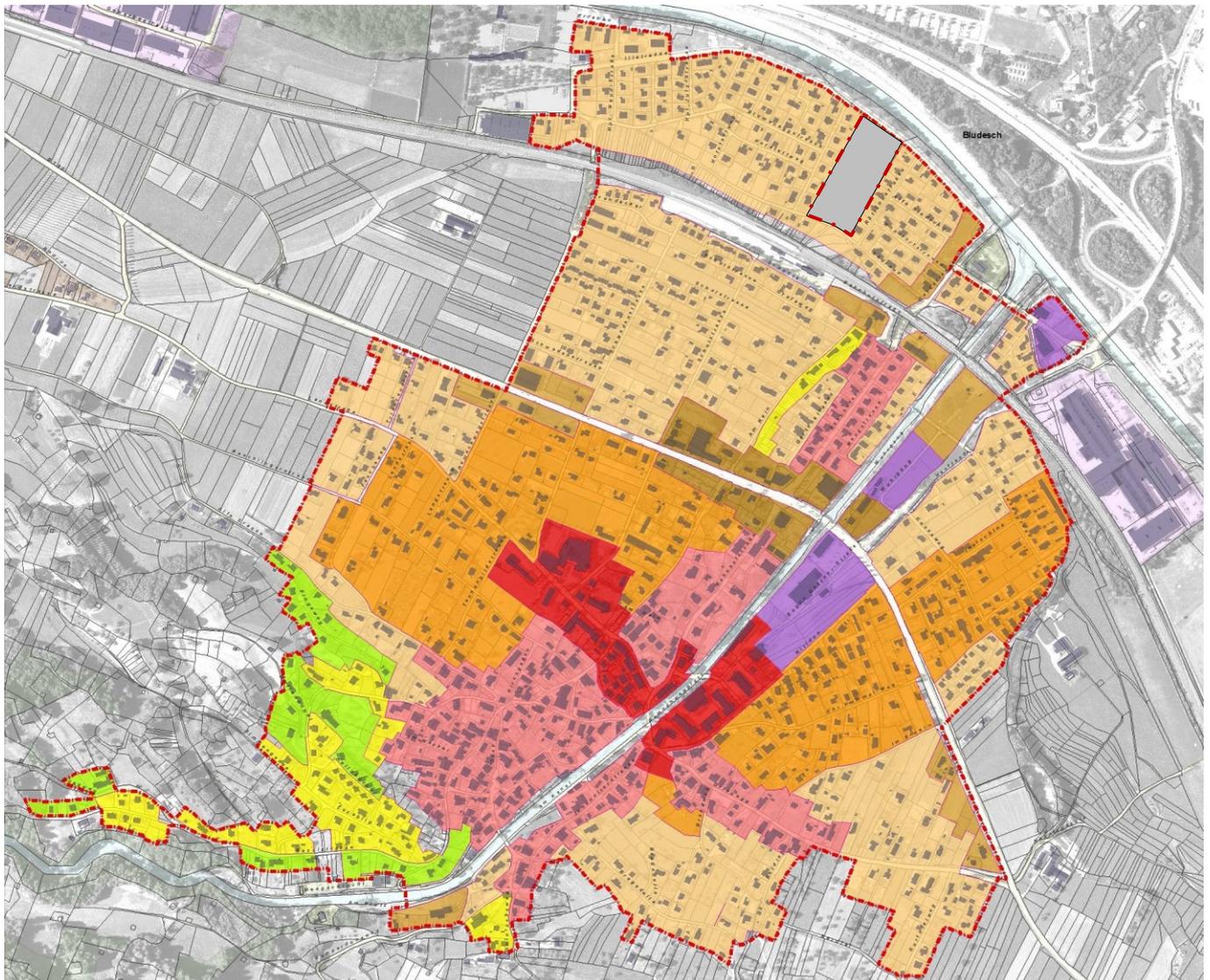
D Die Baugebiete - Ziele, Umsetzung

Das Planungsgebiet lässt sich in 9 strukturell sowie inhaltlich zusammenhängende Baugebiete klassifizieren:

- 1** Zentrum - Kerngebiet
- 2** Intakte ältere dörfliche Siedlungsstruktur
- 3** Hauptwohngebiet – Zentrumsnähe, dichte Bebauung
- 4** Wohngebiet – dörfliche Struktur
- 5a** Wohngebiet - Rand-, Hanglage
- 5b** Wohngebiet - steile Hanglage - Siedlungsrand
- 6a** Baumischgebiet - Gewerbe-, Dienstleistungsnutzung
- 6b** Baumischgebiet - Gewerbenutzung
- 7** Betriebsgebiete entlang der Meng – Dienstleistung, Gewerbe

Nachfolgender Plan zeigt die Übersicht der generellen Baugebietsgliederung.

Plan: Die generelle Baugebietsgliederung – Ziele



Die einzelnen Baugebiete - Ziele, Umsetzung

BK1, BM1 Zentrum - Kerngebiet

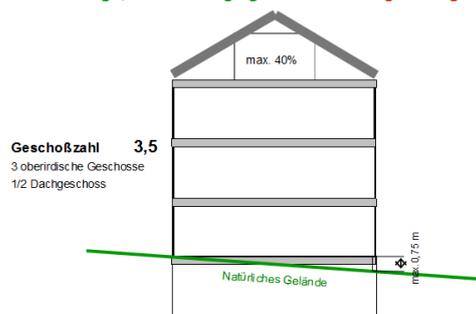
Leitziel

Zentrumscharakter unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur erhalten und stärken.

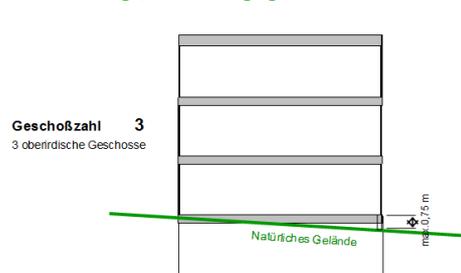
Bestand	Ziel	Umsetzung
Die Aufgabe des Ortskernes wird als lebendiger Mittelpunkt mit emotionalem und funktionalem Bezug für die Nenzinger Bevölkerung verstanden. Das Ortszentrum ist geprägt durch Dienstleistungseinrichtungen und öffentliche Gebäude mit Entwicklungsmöglichkeiten. Der Mengbach gibt dem Zentrum, zusammen mit dem umliegenden alten Dorfkern, einen städtebaulich besonderen wertvollen dörflichen Charakter.	Zentrumsentwicklung und Belebung des Zentrums für die Bewohner und Besucher der Marktgemeinde fördern und unterstützen. Förderung von Zentrumsfunktionen und Dienstleistungsnutzungen.	Hohe Baunutzung in dieser Zentrumslage. <i>Höhere BNZ für Bauten mit Zentrums- und Dienstleistungsfunktionen.</i> <i>Festlegung einer Mindestgeschosszahl (MGZ 2).</i>
Öffentliche Gebäude und Dienstleistungseinrichtungen durchmischt mit Wohnnutzung; 3 bis 3,5 Geschosse mit teilweiser hoher Baudichte.	Ortsbild Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur (öffentliche Gebäude, Dienstleistungseinrichtung und Wohnbebauung). Berücksichtigung der Gebäudesituierung im Straßenraum.	<i>Festlegung der Höchstgeschosszahlen unter Berücksichtigung der Dachform. Vor allem im Bereich der Landstraße bei zukünftigen Baumaßnahmen die städtebaulich bedeutenden Faktoren bei der Festlegung der Baugrundlagenbestimmung berücksichtigen (z.B. Gebäudesituierung, Baumassen, Umgebungsgestaltung, Dachform) - Gestaltungsbeirat einbinden.</i>

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BK1, BM1

1 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach größer gleich 25°



1 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach



BK 2a, BM2a, BW2a, BM2b
Intakte ältere dörfliche Siedlungsstruktur – Grav, Im Winkel, Bahnhofstraße, Grienegg, Johanniterstraße

Leitziel

Bebauung um das Zentrum unter Berücksichtigung der erhaltenswerten intakten dörflichen Siedlungsstruktur.

<i>Bestand</i>	<i>Ziel</i>	<i>Umsetzung</i>
Historisch geprägte, ortsbildlich besonders wertvolle dörfliche Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Gebäuden und einzelnen Einfamilienhausbebauungen. Dieser alte Dorfkern um das Zentrum stellt ein besonders wertvolles Siedlungsgebiet dar. Das Dorfbild wird geprägt durch die freie Anordnung der Baukörper in lockerer Beziehung zum Straßenraum. Dadurch entstehen häufig Durchblicke zu bestimmenden Straßen- und Landschaftsräumen. Prägend für das Ortsbild ist vielfach das lang gestreckte Satteldach.	Weitestgehende Erhaltung dieser ortsbildlich besonderen Siedlungsstruktur mit historischen Hausformen. Pflege und Fortführung der für dieses Gebiet wesentlichen Raumstrukturen, Raumfolgen und Volumsentwicklungen.	<i>Mittlere bis höhere Baunutzung. Umbauten und Nutzungsänderungen bestehender Bauten fördern – Bestandsregelung.</i> <i>Berücksichtigung der besonderen Ortsbild- und raumbildenden Faktoren bei der Festlegung der Baugrundlagenbestimmung – Situierung der Gebäude usw.</i> <i>Festlegung einer Mindestgeschoßzahl für den Hauptbaukörper (MGZ 2).</i>
Ältere größere 2 bis 3 geschossige Wohn- und Stallgebäude sowie traditionelle Doppelgebäude mit Satteldach; vereinzelt Einfamilienwohngebäude.	Ortsbild Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes in dem dörflich intakten alten Siedlungsgebiet. Die bestehende dominante Satteldachform fördern und die ortsbildlich maßgebende Traufenhöhe bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigen.	<i>Festlegung von Höchstgeschosszahlen unter Beachtung des Bestands.</i> <i>Festlegung der zulässigen Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach steiler 25°) für den Hauptbaukörper.</i> <i>Baugrundlagenbestimmungen können weitere spezielle auf die örtliche Situation zugeschnittene Bebauungsbestimmungen (z. B. Stellung des Baukörpers im Straßenraum) festlegen.</i> <i>Festlegung der max. Traufenhöhe im Interesse der Erhaltung der intakten dörflichen Siedlungsstruktur.</i>

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM2a, BW2a

2 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach größer gleich 25° **2 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach**

Geschoßzahl 3
 1/2 Dachgeschoss
 2 oberirdische Geschosse
 1/2 unterirdisches Geschoss

Geschoßzahl 3
 1 Dachgeschoss
 2 oberirdische Geschosse

Geschoßzahl 3
 3 oberirdische Geschosse

Flachdach für den Hauptbaukörper nicht zulässig

**BM3, BW3 Hauptwohngebiet – Rund um das Zentrum
(Beschlingerstr., Landstraße bis Bundesstraße, Nitidon, Inatschina)**

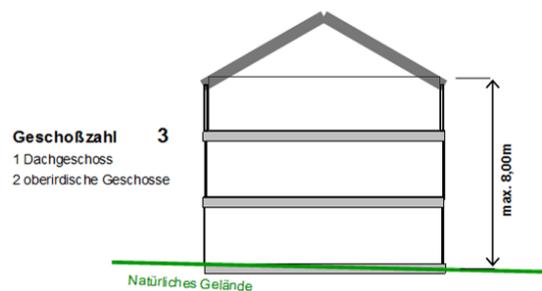
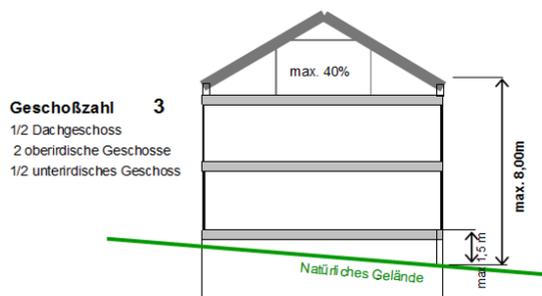
Leitziel

Qualifizierte dichte Wohnbebauung. Angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden dörflichen Struktur.

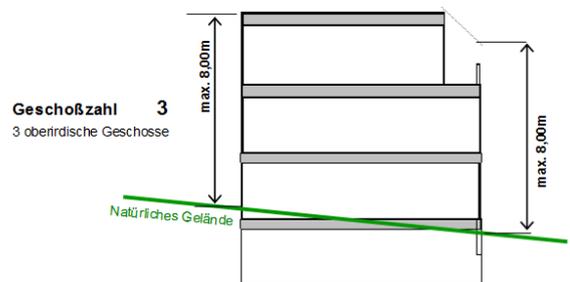
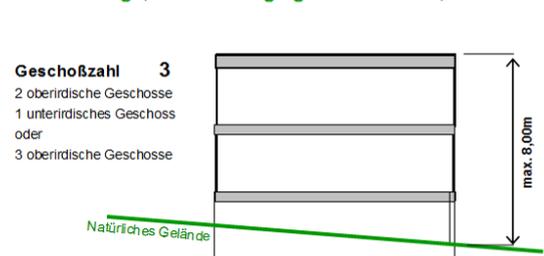
Bestand	Ziel	Umsetzung
Der Bereich rund um das Dorfzentrum wurde in den letzten 30 Jahren stark bebaut. Größere Bereiche sind in diesem Gebiet noch unbebaut. Dieses Gebiet stellt für diesen Planungsbereich das Hauptwohngebiet mit einer Durchmischung von Einfamilienwohn-, Doppel- und Mehrfamilienwohnbauten dar.	Bestehende Wohnqualität erhalten. Verdichtete Wohnformen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und Wohnqualität ermöglichen. Gegenüber dem Zentrum Festlegung einer etwas geringeren Baunutzung.	Festlegung der BNZ unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur - verdichtete Wohnbauformen (Landesförderung berücksichtigen). Penthausbebauungen (2,5 Geschosse beim Flachdach) unter Einhaltung baugesetzlicher Bestimmungen und ortsbildlicher Kriterien ermöglichen. Im Interesse des Ortsbildes und/oder Vermeidung von Nutzungskonflikten Festlegung von Baugrundlagenbestimmungen für größere Mehrfamilienwohnanlagen.
Überwiegend 2 bis 2,5 geschossige Wohngebäude mit unterschiedlich dichter Baunutzung.	Ortsbild Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden größtenteils offenen Siedlungsstruktur.	Da die Traufhöhe das Ortsbild wesentlich prägt, Festlegung der Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der Dachform.

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM3, BW3

3 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach größer gleich 25°



2 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach, Penthaus



BM4, BW4 Wohngebiet mit dörflicher Struktur nördlich der Bundesstraße und Bahn, westlicher Siedlungsrand, Bragadella, Brühl, Hanfland

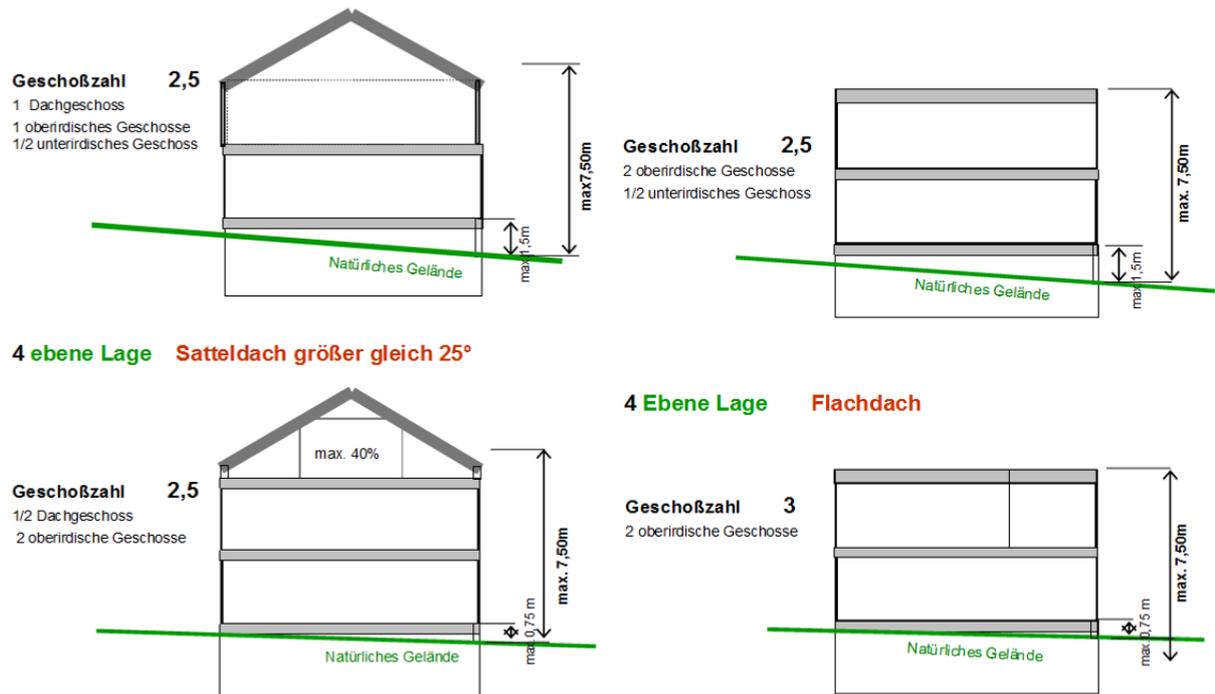
Leitziel

Angemessene Siedlungsverdichtung unter Einhaltung des dörflichen Wohnsiedlungscharakters mit dominanter Einfamilienhausstruktur.

Bestand	Ziel	Umsetzung
Wohnsiedlungsgebiet in ebener Lage in Siedlungsrandlagen, angrenzend an das Hauptwohngebiet. Dominante Einfamilienhausstruktur mit teilweise dazwischenliegenden größeren Freiflächen (Bauerwartungsfläche). Überwiegend Einfamilien- und einige Doppelwohngebäude mit geringer bis mittlerer Baudichte; 2 bis 2,5 Geschosse.	Maßvolle Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der dörflichen Siedlungsstruktur mit dominanter Einfamilienhausbebauung. Keine großen Wohnanlagen, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes stören.	Festlegung einer mittleren Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der Förderung für verdichteten Wohnbau z.B. Doppelwohngebäude. Festlegung einer max. Gebäudegröße - Gesamtgeschossfläche pro Gebäude max. 500 m ² .
	Orts- und Landschaftsbild Erhaltung des Einfamilienhauscharakters. Erhaltung, bzw. Berücksichtigung der ortsbildlich wertvollen Streuobstgärten bei zukünftigen Baumaßnahmen.	Festlegung einer Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der bestehenden Situation mit dominanter Einfamilienhausstruktur (2 Geschosse beim Flachdach, 3 Geschosse beim Satteldach).

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM4, BW4

4 ebene - leichte Hanglage Satteldach größer gleich 25° **4 ebene bis leichte Hanglage Flachdach**



BW5a Wohngebiet Rand-, Hanglage – Lutzbild, Bazulstraße, Simmesgasse, Am Rain, Galetschaweg

Leitziel

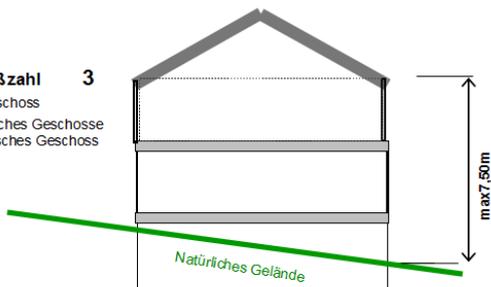
Erhaltung des Einfamilienhauscharakters am Siedlungsrand- und in leicht geneigter bis mittelsteiler Hanglage.

<i>Bestand</i>	<i>Ziel</i>	<i>Umsetzung</i>
Attraktives Einfamilienhaussiedlungsgebiet am Siedlungsrand in leicht geneigter bis mittelsteiler Hanglage.	Erhaltung dieser lockeren Einfamilienhausbebauung. Keine verdichtete und/oder größere Wohnbebauung.	Niedere Baunutzungszahl Festlegung der GGF je Gebäude (Einfamilienwohngebäude mit Anliegerwohnung ermöglichen – max. GGF 400 m ²). Berücksichtigung der Richtlinien für verdichtete Wohnbauförderung - für halboffene und geschlossene Bebauung höhere BNZ.
Einfamilien- und Doppelwohngebäude mit geringer bis mittlerer Baudichte, 2 bis 2,5 Geschosse.	<i>Ortsbild</i> Bebauung unter Berücksichtigung der Hanglage. Schaffung und Erhaltung eines angepassten Überganges zwischen Siedlung und Landschaft. Erhaltung der orts- und landschaftsbildlich wertvollen Streuobstgärten in diesen Siedlungsrandlagen.	Festlegung der Höchstgeschosshöhe (2 oberirdische Geschosse plus ein unterirdisches Geschoss) sowie der max. Traufenhöhe.

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BW5a

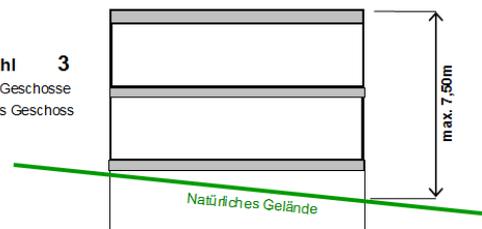
5a Hanglage Satteldach größer gleich 25°

Geschoßzahl 3
1 Dachgeschoss
1 oberirdisches Geschosse
1 unterirdisches Geschoss



5a Hanglage Flachdach

Geschoßzahl 3
2 oberirdische Geschosse
1 unterirdisches Geschoss



BW5b Wohngebiet in steiler Hang- und Randlage – Fingaweg, Bazulstraße, Burgweg, Simmesgasse

Leitziel

Erhaltung des Einfamilienhauscharakters in steiler Hanglage am Siedlungsrand

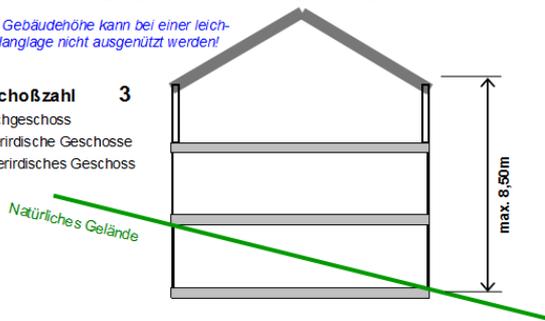
<i>Bestand</i>	<i>Ziel</i>	<i>Umsetzung</i>
Einfamilienhaussiedlungsgebiet in steiler Hanglage am Siedlungsrand	Erhaltung dieser lockeren Einfamilienhausbebauung. Keine verdichtete und/oder größere Wohnbebauung.	Niedere Baunutzungszahl Festlegung der GGF je Gebäude (Einfamilienwohngebäude mit Anliegerwohnung ermöglichen – max. GGF 400 m ²). Berücksichtigung der Richtlinien für verdichtete Wohnbauförderung - für halboffene und geschlossene Bebauung höhere BNZ.
Einfamilien- und Doppelwohngebäude mit geringer bis mittlerer Baudichte, 2 bis 2,5 Geschosse.	<i>Ortsbild</i> Bebauung unter Berücksichtigung der Hanglage. Schaffung und Erhaltung eines angepassten Überganges zwischen Siedlung und Landschaft. Erhaltung der orts- und landschaftsbildlich wertvollen Streuobstgärten in diesen Siedlungsrandlagen.	Festlegung der Höchstgeschosshöhe (2 oberirdische Geschosse plus ein unterirdisches Geschoss) sowie der max. Traufenhöhe unter besonderer Berücksichtigung der Hangsituation.

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet **BW5b***

5b steile Hanglage Satteldach größer gleich 25°

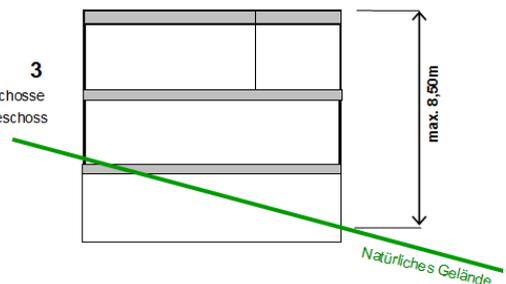
Max. Gebäudehöhe kann bei einer leichten Hanglage nicht ausgenützt werden!

Geschoßzahl 3
1 Dachgeschoss
1 oberirdische Geschosse
1 unterirdisches Geschoss



5b Ebene Lage, steile Hanglage Flachdach

Geschoßzahl 3
2 oberirdische Geschosse
1 unterirdisches Geschoss



BM 6a Baumischgebiet Dienstleistung, Gewerbe / zentrale Lage – Bundesstraße zwischen Schulstraße und L87

Leitziel

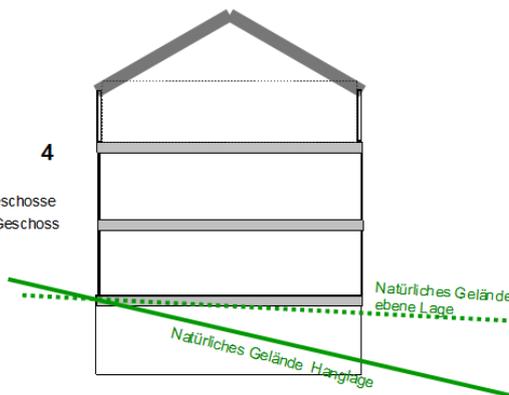
Dienstleistung und Gewerbe in zentraler Lage mit guter Verkehrserschließung fördern – Nutzungskonflikte vermeiden

Bestand	Ziel	Umsetzung
Dominante Dienstleistungs-, und Gewerbenutzung.	Förderung von Dienstleistungs- und Gewebestrukturen. Kein verdichteter Wohnbau entlang der stark frequentierten Bundesstraße (Nutzungskonflikt vermeiden).	Hohe Baunutzung für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Festlegung einer niederen Nutzungszahl für reine Wohngebäude.
Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude mit 1 bis 3 Geschosse.	Ortsbild Den Dienstleistungscharakter in dieser regional bedeutenden zentralen Lage stärken.	Festlegung der Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der zukünftigen Stärkung eines Dienstleistungszentrums mit regionaler Bedeutung (Region Walgau) und der Topographie.

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM6a

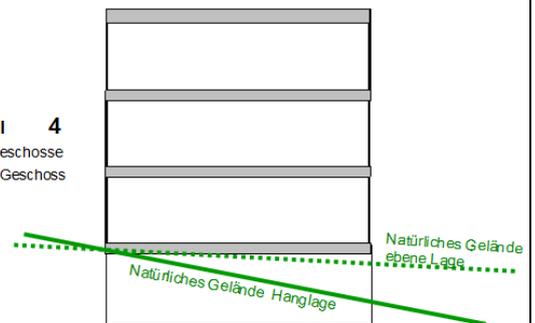
6a Ebene Lage / Hanglage Satteldach größer gleich 25°

Geschoßzahl 4
1 Dachgeschoss
2 oberirdische Geschosse
1 unterirdisches Geschoss



6a Ebene Lage / Hanglage Flachdach

Geschoßzahl 4
3 oberirdische Geschosse
1 unterirdisches Geschoss



BM 6b Baumschgebiet mit Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzung – Bundesstraße, Bahnhofstraße, Wuhrgang, Am Platz

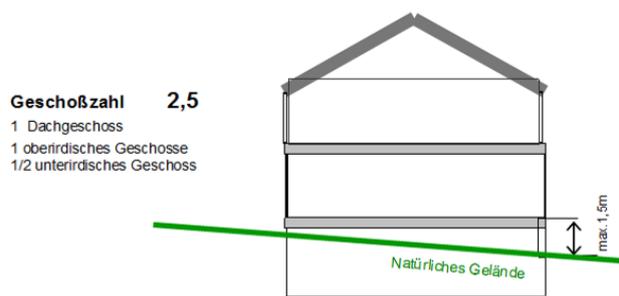
Leitziel

Förderung von Kleingewerbe- und Dienstleistungsstrukturen – Nutzungskonflikte vermeiden.

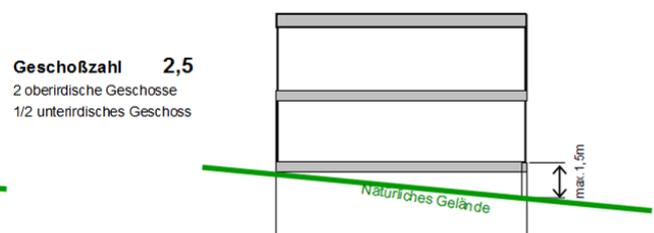
<i>Bestand</i>	<i>Ziel</i>	<i>Umsetzung</i>
Kleingewerbliche Nutzung durchmischt mit einzelnen Wohngebäuden.	Förderung von Kleingewerbe- und Dienstleistungsstrukturen. Kein verdichteter Wohnbau entlang der stark frequentierten Bundesstraße und im Nahbereich der Bahnterrasse (Nutzungskonflikt vermeiden).	<i>Für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen höhere BNZ. Festlegung einer niederen Nutzungszahl für reine Wohnbauten.</i>
Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude mit geringer Baudichte; 2 Geschosse.	Ortsbild Den bestehenden Gewerbecharakter erhalten bzw. stärken. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Siedlung und Landschaft.	<i>Höchstgeschosshöhe in Abstimmung mit bestehenden kleingewerblichen Strukturen und Baunutzung.</i>

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für das Baugebiet BM6b

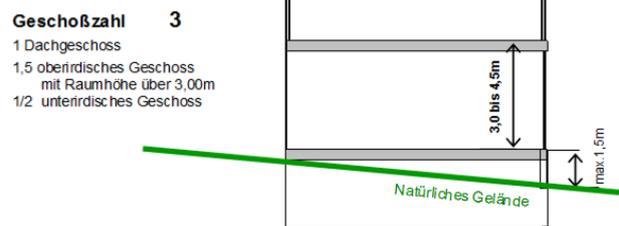
6b Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach 30°



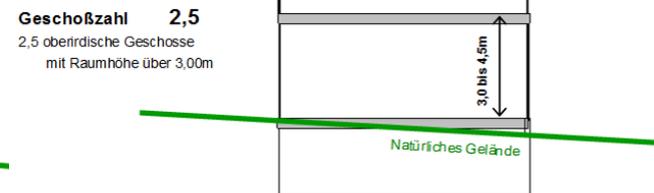
6b Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach



Raumhöhe über 3,00m Mischnutzung



Raumhöhe über 3,00m Mischnutzung



BB I 7 Betriebsgebiet für Dienstleistungsnutzung – Zentrumsnähe – Eugen Getzner-Straße, Wuhrgang, Austraße

Leitziel

Dienstleistungsnutzung fördern unter Berücksichtigung der angrenzenden Zentrumsstruktur und dem Hauptwohnsiedlungsgebiet. Förderung kleingewerblicher Strukturen (Bereich Wuhrgang und Austraße)

<i>Bestand</i>	<i>Ziel</i>	<i>Umsetzung</i>
<p>Attraktives Betriebsgebiet in Zentrumsnähe, verkehrstechnisch gut erschlossen, in der Nähe des Mengbaches mit besonderem landschaftsbildlichem Reiz. Dominantes, ortsbildlich wertvolles Industriegebäude (Getzner); einstöckiger Handelsbetrieb mit großen Parkplatzflächen.</p> <p>Hochwassergefahrenzone (Bereich Austraße)</p>	<p>Förderung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie hochwertige Gewerbebetriebe mit geringer Flächeninanspruchnahme in Zentrumsnähe - Zentrumsenerweiterung mit repräsentativem regional bedeutendem Angebot in verkehrstechnisch guter Lage. Nutzungskonflikte vermeiden - Berücksichtigung bei der generelle Erschließung und Bebauung der nicht bebauten Flächen.</p> <p>Förderung kleingewerblicher Strukturen (Bereich Wuhrgang und Austraße).</p>	<p>Keine Festlegung der Baunutzungszahl, und Höchstgeschosshöhe und Gebäudehöhe.</p> <p>Baugrundlagenbestimmung verbindlich.</p> <p>Auf Grund der nicht bekannten Nutzungen können erst nach Bekanntgabe der zukünftigen Nutzungswünsche detailliertere Bauungsbestimmungen festgelegt werden. Dabei sind besonders Ortsbild-, Erschließungs- und Baunutzungskriterien sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten zu berücksichtigen.</p>
<p>Altes Industriegebäude mit 4 Geschossen; größere zusammenhängende nicht verbaute Flächen mit Entwicklungspotential.</p>	<p><i>Ortsbild</i></p> <p>Erhaltung Nutzungsaufwertung der ortsbildlich dominanten alten Getznergebäude – Revitalisierungsmaßnahme.</p> <p>Integration und Aufwertung des Mengbachareals als wichtiges städtebaulich gliederndes und verbindendes Element.</p>	<p>Bei der Festlegung der Baugrundlagenbestimmung sind besondere ortsbildliche Kriterien wie z.B. erhaltungspflichtige Gebäude, Bauhöhen, Höchstgeschoss- bzw. Mindestgeschosshöhe festzulegen.</p>

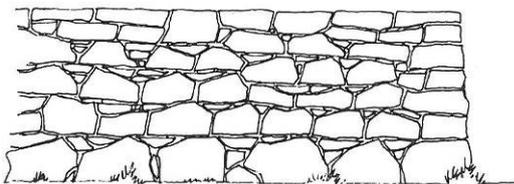
E Begriffsbestimmungen und ergänzende Bemerkungen zum Bebauungsplan

Begriffsbestimmungen

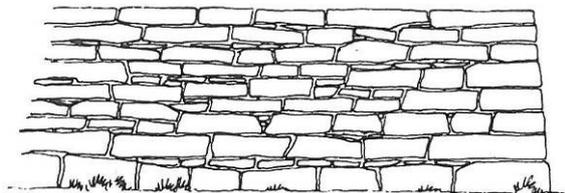
- UG unterirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen (BBV § 2d)
- OG oberirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden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

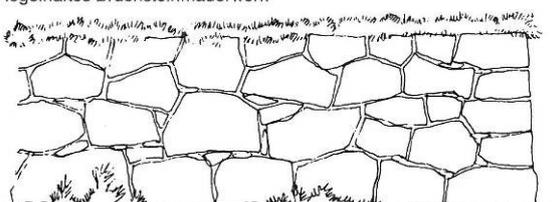
Gemäß dieser Verordnung sind regelhafte, lagerhafte und regellose Bruchsteinmauerwerke sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerke mit einem Gewichtsbereich unter 250kg pro Naturstein zulässig.



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).

Diese generell zu erwartende Erhöhung der BNZ aufgrund der geänderten gesetzlichen Bestimmungen entspricht nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nenzing. Insbesondere der dörfliche Charakter und die Siedlungsqualität würden durch diese generelle BNZ-Erhöhung zukünftig negativ beeinflusst. Bei einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche um bis zu 20% müsste außerdem auch die maximal zulässige Geschosshöhe bzw. die Traufenhöhe erhöht werden. Eine Erhöhung der Geschosshöhe bzw. der Traufenhöhe entspricht ebenfalls nicht den Zielsetzungen.

Aufgrund dieser Überlegungen bzw. der Änderung der gesetzlichen Bestimmungen ist es im Sinne der Zielsetzungen des Bebauungsplanes notwendig, die ursprüngliche (alte) Baunutzungszahl größtenteils um 5 Punkte zu reduzieren. Auch die max. zulässige Gesamtgeschossfläche für die offene Bebauung wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Änderungen bzw. Zielsetzungen um ca. 10% reduziert. Diese BNZ und GGF-Reduzierung bedeutet trotzdem generell eine geringe Erhöhung der max. zulässigen Gesamtgeschossfläche.