



Gemeinde S A T T E I N S

## **GESAMTBEBAUUNGSPLAN 1.2018**

Handout mit Verordnungstext und Erläuterung

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 18.06.2018

Gemeinde



## GESAMTBEBAUUNGSPLAN 1.2018

aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Satteins vom 18.06.2018 TOP 5 gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011

Der Bürgermeister

Anton Metzler

### Inhalt

<b>Verordnung der Gemeinde Satteins</b>	
GESAMTBEBAUUNGSPLAN 1.2018	<b>2</b>
§1 Geltungsbereich	2
§2 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen BK1, BM1, BW1, BK2a, BM2a, BW2a, BK2b, BM2b, BW2b, BK3, BM3, BW3, BM4, BW4, BW5 und BW6	2
§3 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen BW7a und BW7b	5
§4 Geländeveränderungen, Stützmauern, Bepflanzung	7
<b>Plan-Nr. GBPL-2018-01, Gemeinde Satteins Gesamtbebauungsplan 1.2018</b>	
Übersicht M 1 : 5000	8
Planausschnitt Zentrumsbereich M 1 : 2500	9
<b>Tabelle</b>	
Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen gem. §2	10
<b>Plan Nr. GBPL-Gelände-2018-01</b>	
Plan betreffend die Lage und die Begrenzung des Geländes 7a und 7b	11
<hr/>	
<b>Erläuterungen</b>	
zur Verordnung Gesamtbebauungsplan 1.2018, Gemeinde Satteins	<b>12</b>
A Geltungsbereich/Planungsgebiet	12
B Bestand	12
C Planungsgrundsätze, allgemeine Ziele	14
D Die einzelnen Bauflächen – Ziele, Umsetzung	15
D Begriffsbestimmungen	24
E Erläuterungen/Empfehlungen	25
E1 Bemerkungen betreffend Ausbau von ungenutzten / mindergenutzten baul. Ressourcen	25
E2 Erläuterung zur Ermittlung der mittleren max. Traufenhöhe	25
E3 Erläuterung zu §2(9) und §3(5) Zahl der erforderlichen Stellplätze	26
E4 Ausgleichsabgaben für Kinderspielplätze	26
E5 Erläuterungsskizze Mauern und Einfriedungen gem. §4(2)	26
E6 Empfehlungen zu Stützmauern gem. §4 (2)	27
E7 Erläuterungen/Empfehlungen zu Bepflanzungen gem. §4 (3)	28

Bearbeitung

 RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

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

Beschluss 18.06.2018



## Gemeinde Satteins

### Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Satteins über die Erlassung des Gesamtbebauungsplanes 1.2018

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Satteins vom 18.06.2018 TOP 5 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, verordnet:

#### §1 Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan gilt für die im **Plan Nr. GBPL-2018-01** schwarz strichlierten umrandeten Bauflächen mit Ausnahme der Betriebsgebiete und Vorbehaltsflächen.

#### §2 Bauungsbestimmungen für die Bauflächen

**BK1, BM1, BW1, BK2a, BM2a, BW2a, BK2b, BM2b, BW2b, BK3, BM3, BW3, BM4, BW4, BW5 und BW6**

##### (1) Bestehende Oberfläche des Geländes

Für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosshöhe, der Mindestgeschosshöhe, der Gesamtgeschossfläche, der Baunutzungszahl und der max. Gebäudehöhe ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. Baubemessungsverordnung (BBV) die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

##### (2) Art der Bebauung

Festgelegt wird die Art der Bebauung in den Bauflächen BW5 und BM6. Die zulässige Art der Bebauung in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bauungsbestimmungen für die Bauflächen gem. §2).

##### (3) Max. Baunutzungszahl (max. BNZ)

Die max. BNZ wird in den Bauflächen BK1, BM1, BW1 und BM6 unter Berücksichtigung der Geschossflächennutzung differenziert. Festgelegt wird die max. BNZ für

- Gebäude mit einem Gesamtgeschossflächenanteil für Wohnzwecke größer 70 % u.
- Gebäude mit einem Gesamtgeschossflächenanteil für Wohnzwecke kleiner/gleich 70 % (der Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil der Gesamtgeschossfläche ist größer/gleich 30%).

Die max. zulässige Baunutzungszahl in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bauungsbestimmungen für die Bauflächen gem. §2).

##### (4) Höchstgeschosshöhe (HGZ)

Die Höchstgeschosshöhe wird in den einzelnen Bauflächen festgelegt für

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 20°,
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 20° (Flach- u. flach geneigte Dächer) und
- Gebäude mit gewerblicher Nutzung im BM6 – die gewerbliche Nutzung ist größer/gleich 30% der Gesamtgeschossfläche und die Geschosshöhen im Erdgeschoss ist größer 3,60m.

Die zulässige Höchstgeschosshöhe in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bauungsbestimmungen für die Bauflächen gem. §2).

In den Bauflächen BK3, BM3 und BW3 darf das dritte Obergeschoss (Dachgeschoss, Penthaus) für Gebäude mit Flachdächern max. 70% der Geschossfläche des darunterliegenden Obergeschosses betragen.

**(5) Mindestgeschosszahl (MGZ)**

Für die Bauflächen BK1, BM1, BW1, BK2a, BM2a und BW2a beträgt die Mindestgeschosszahl gemäß BBV §6 Abs.2c für den Hauptbaukörper 2 Geschosse.

Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude gemäß Baugesetz § 2 Abs. 1l.

**(6) Mittlere maximale Traufenhöhe und mittlere max. Gebäudehöhe beim Flachdach von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter**

Festgelegt wird die mittlere max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach auf Grundlage des Baugesetzes §5 (Abstandsflächen) von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter in den Bauflächen BK2a, BM2a, BW2a, BK2b, BM2b, BW2b, BK3, BM3, BW3, BM4 und BW4. Die zulässige max. mittlere Traufenhöhe und max. mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen gem. §2).

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 5°.

Die mittlere Traufenhöhe bzw. die mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen bzw. Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter an den Außenmauern, zwischen dem Fußpunkt von der bestehenden Oberfläche des Geländes (gemäß Baugesetz §5 Abs. 4) und dem schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3. Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flachdach.

Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers. Für untergeordnete Bauteile und Anlagen (z.B. Kamine, technische Gebäudeanlagen) über Dach mit einer Grundfläche bis max. 8,0m<sup>2</sup> gelten diese max. Bauhöhenbestimmungen nicht.

**(7) Dachform, Dachaufbauten**

Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes sind im BK2a, BM2a und BW2a für den Hauptbaukörper nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. In diesen Bauflächen sind für untergeordnete Bauwerke auch andere Dachformen zulässig, wenn sich das Bauwerk gemäß VlbG. Baugesetz §17 in die Umgebung einfügt.

Dachaufbauten bei geneigten Dächern größer 10° wie z.B. Gaupen sind in allen Bauflächen nur dann zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 50% der ihnen zugeordneten Gebäudeansichtsseite beträgt.

**(8) Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude**

Im **BM4 und BW4** darf die Gesamtgeschossfläche je Wohngebäude in offener Bebauung max. 500m<sup>2</sup>, in halboffener Bebauung oder geschlossener Bebauung max. 250 m<sup>2</sup> betragen.

Im **BW5** darf die Gesamtgeschossfläche je Wohngebäude in offener Bebauung max. **400m<sup>2</sup>**, in halboffener Bebauung max. 200 m<sup>2</sup> betragen.

Berechnung der Geschossflächen gemäß Baubemessungsverordnung LGBl.Nr. 51/2016. Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes gemäß §2 Abs.1.

### **(9) Zahl der erforderlichen Stellplätze**

Bei Gebäuden und Wohnanlagen mit einer Gesamtgeschossfläche größer 500 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück sind alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in unterirdischen, oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zu errichten.

### **(10) Fassadenfarbe, Dachfarbe, Dacheindeckung und Dachbegrünung**

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 Fassaden mit grellen Farben.

Die Farbgebung ist zu bemustern und muss von der Behörde freigegeben werden.

Die Dacheindeckung ist, mit Ausnahme von begrünten Dachflächen, in dunkler Farbe (ziegelrot, braun bis dunkelgrau) zu halten.

Helle, grelle und glänzende Dacheindeckungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig.

Bei Neubauten sind mindestens 80% der Dachfläche von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 5°) größer gleich 200 m<sup>2</sup> dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrünung). Flachdächer kleiner 200m<sup>2</sup> sind zu bekiesen oder zu begrünen.

### **(11) Höhenlage der Baukörper im BW5 - von oben erschlossen**

Bei Baugrundstücken im BW5 deren Erschließung im oberen Hangbereich erfolgt (von oben erschlossen), darf max. 1 oberirdisches Geschoss über dem angrenzenden Straßenniveau errichtet werden.

Ausgangspunkt betreffend die Festlegung der Höhenlage (FOK des oberirdischen Geschosses über dem angrenzenden Straßenniveau) ist das höchste Straßenniveau im angrenzenden Bereich der geplanten Gebäude.

## **§3 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen BW7a, BW7b und BW7c (Viola) gemäß Plan Nr. GBPL-2018-01**

### **(1) Maßgebendes Gelände / Geländeänderung für die Bauflächen BW7a, BW7b und BW7c**

Die Lage und Begrenzung des Geländes 7a und 7b siehe Plan Nr. GBPL-Gelände-2018-01 (Plan „Lage und Begrenzung des maßgebenden Geländes 7a und Gelände 7b für die Bauflächen BW7a und BW7b“).

Im **Gelände 7a** ist für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosshöhe, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl und der mittleren max. Traufenhöhe in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. BBV, LGBl. Nr. 29/2010 §2 Abs. g die **bestehende Oberfläche des Geländes** maßgebend.

Im **Gelände 7b** ist für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosshöhe, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl und der mittleren max. Traufenhöhe in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. BBV, LGBl. Nr. 29/2010 §2 Abs. g das **verfügte Gelände** maßgebend.

Das verfügte Gelände 7b ist die gerade Linie zwischen den Höhen der bestehenden Verkehrsfläche Viola (talseitiger Straßenrand) und der bestehenden Oberfläche der Geländehöhe im Bereich des äußeren südwestlichen Gelände-Randes 7b.

Das verfügte Gelände 7b gilt auch für die Festlegung der Höhenlage der Baukörper gemäß §3 (6).

**(2) Max. Baunutzungszahl (max. BNZ) für BW7a, BW7b und BW7c**

Für die Bauflächen **BW7a** und **BW7b** beträgt die **max. Baunutzungszahl 45** (gemäß BBV §4).

Für die Baufläche **BW7c** beträgt die **max. Baunutzungszahl 50** (gemäß BBV §4).

Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes für das Gelände 7a und das verfügte Gelände für das Gelände 7b gemäß §3 (1).

**(3) Höchstgeschosszahl (HGZ) für BW7a, BW7b und BW7c**

Für die Baufläche **BW 7a und BW7c** beträgt die **H ö c h s t g e s c h o s s z a h l** gemäß BBV §6 **4 oberirdische Geschosse und 1 unterirdisches Geschoss**.

Bei geplanten Gebäuden in den Bauflächen BW7a mit mehr als 3 Geschossen müssen die Gebäude in der Höhe max. einmal gestaffelt werden (Terrassenbebauung). Der Höhenversatz muss mindestens 2 Stockwerke betragen. Die Breite des Versatzes (zwischen den Terrassen) muss mindestens 10m betragen.

Für die Baufläche im **B W 7 b** beträgt die **H ö c h s t g e s c h o s s z a h l** gemäß BBV §6 **3 Geschosse** (unterirdische und oberirdische Geschosse).

Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes für das Gelände 7a und das verfügte Gelände für das Gelände 7b gemäß §3 (1).

**(4) Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude im BW7a, BW7b und BW7c**

In der Baufläche **BW 7a** darf die **Gesamtgeschossfläche** je Wohngebäude in offener Bebauung **max. 850 m<sup>2</sup>**, in halboffener Bebauung oder geschlossener Bebauung **max. 250 m<sup>2</sup>** betragen.

In der Baufläche **B W 7 b und B W 7 c** darf die **Gesamtgeschossfläche** je Wohngebäude in offener Bebauung **max. 550 m<sup>2</sup>**, in halboffener Bebauung oder geschlossener Bebauung **max. 250 m<sup>2</sup>** betragen.

Jedes oberirdische als einzelstehend erkennbares Wohngebäude wird als offene Bebauung berechnet, unabhängig ob die Gebäude miteinander unterirdisch verbunden sind.

Berechnung der Geschossflächen gemäß Baubemessungsverordnung LGBl.Nr. 51/2016. Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes für das Gelände 7a und das verfügte Gelände für das Gelände 7b gemäß §3 (1).

**(5) Zahl der erforderlichen Stellplätze im BW7a, BW7b und BW7c**

Bei Gebäuden und Wohnanlagen im BW7a, BW7b und BW7c mit einer Gesamtgeschossfläche größer 500 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück sind alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in unterirdischen oder oberirdischen Garagen zu errichten.

**(6) Höhenlage der Baukörper im BW7a, BW7b und BW7c - von oben erschlossen**

Bei Bauflächen im **BW7a, BW7b** und **BW7c** deren Erschließung im oberen Hangbereich erfolgt (von oben erschlossen), **darf max. 1 oberirdisches Geschoss über dem angrenzenden Straßenniveau Viola errichtet werden**.

Ausgangspunkt betreffend Festlegung der Gebäude-Höhenlage ist das höchste Straßenniveau im Bereich der geplanten Gebäude. Die Fußbodenoberkante (FOK) des letzten oberirdischen Geschosses (Dachgeschoss) darf max. 0,20 m über dem angrenzenden höchsten Straßenniveau liegen.

Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes für das Gelände 7a und das verfügte Gelände für das Gelände 7b gemäß §3 (1).

**(7) Mittlere maximale Traufenhöhe und mittlere max. Gebäudehöhe beim Flachdach für im BW7a, BW7b und BW7c**

In der Baufläche **BW7a, BW7b und BW7c** beträgt die mittlere **max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe** beim Flachdach an den zwei höchsten Gebäudeeckpunkten **9,0m**.

Bei in der Höhe gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) in der Baufläche **BW7a und BW7c** beträgt die mittlere max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach an den zwei höchsten Gebäudeeckpunkten des höhenmäßig abgesetzten Baukörpers **11,5m**.

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner/gleich 5°.

Die mittlere Traufenhöhe bzw. die mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen bzw. Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter an den Außenmauern, zwischen dem Fußpunkt von der bestehenden Oberfläche des Geländes (gemäß Baugesetz §5 Abs. 4) und dem schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz §5 Abs.3.

Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flachdach.

Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes für das Gelände 7a und das verfügte Gelände für das Gelände 7b gemäß §3 (1).

**(8) Max. Länge pro Gebäude im BW7a, BW7b und BW7c**

In der Baufläche **BW7a** und **BW7c** darf die hangparallele Gebäudelänge des Baukörpers in der offenen und halboffenen Bebauung **25,0m** nicht überschreiten.

Im **BW7b** darf die hangparallele **Gebäudelänge** des Baukörpers in der offenen und halboffenen Bebauung **30,0m nicht überschreiten**.

Jedes oberirdische als einzelstehend sichtbare Wohngebäude in offener Bebauung wird bei der Festlegung der Länge des Gebäudes als einzelnes Gebäude betrachtet, unabhängig ob die Gebäude miteinander unterirdisch verbunden sind (z.B. mit einer Tiefgarage).

**(9) Dachfarbe, Dacheindeckung und Dachbegrünung im BW7a, BW7b und BW7c**

In der Baufläche **BW7a, BW7b und BW7c** ist die Dacheindeckung, mit Ausnahme von begrünten Dachflächen, **in dunkler Farbe** (ziegelrot, braun bis dunkelgrau) zu halten. **Helle, grelle und glänzende Dacheindeckungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig**.

Bei Neubauten sind mindestens 80% der Dachfläche von **Flachdächern** bzw. flach geneigte Dächer (bis 5°) **größer gleich 200 m<sup>2</sup> dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen** (extensive oder intensive Dachbegrünung). Flachdächer kleiner 200m<sup>2</sup> sind zu bekieseln oder zu begrünen.

## §4 Geländeänderungen, Stützmauern, Bepflanzung

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für den Geltungsbereich, alle Bauflächen gemäß Plan Nr. GBPL-2018-01.

### (1) Geländeänderungen

Die **bestehende Oberfläche** des Geländes darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes **nicht wesentlich verändert** werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Eingangs- und Einfahrtsbereiche und im Bereich des verfügteten Geländes gemäß §3 (1) in der Baufläche BW7b.

Die Geländeoberfläche ist dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen natürlich anzugleichen, sofern nicht die Baubehörde nach §29 Abs.2 des Baugesetzes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft.

### (2) Stützmauern, Mauern und Einfriedungen

**Flussbauähnliche Natursteinmauern** wie Steinschüttungen, Steinwurf, Steinschichtung und Steinsatz sind parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen (im verkehrsrelevanten Nahbereich der Verkehrsfläche) **nicht zulässig**.

**Zulässige Natursteinstützmauerwerke** parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen sind regelhaftes und lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk sowie **unregelmäßiges und regelhaftes Bruchsteinmauerwerk mit Gewichtsklassen unter 200kg**.

In allen Bauflächen **müssen anzeige- und bewilligungspflichtige Stützmauern, Mauern und Einfriedungen** bis 1,8m Höhe entlang von

- öffentlichen **Gemeindestraßen und öffentlichen Privatstraßen mindestens 0,40m** von der Grundstücksgrenze und
- entlang von **Landesstraßen 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 Ortsbildes, Ausfahrts-, Kreuzungsbereich) nicht widerspricht. Die Höhenangaben werden berechnet vom angrenzenden Straßenniveau. Straßenrechtliche Vorschriften über Mindestabstände werden von dieser Regelung nicht berührt.

**Einfriedungen und Mauern über 1,80m** sind entlang von Landesstraßen, Gemeindestraßen und öffentlichen Privatstraßen **nicht zulässig**.

### (3) Bepflanzung

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

Der **äußere Rand der Bepflanzung** muss bei **Gemeinde- und öffentlichen Privatstraßen einen Mindestabstand von 0,4m** und bei **Landesstraßen von 0,7m betragen** und darf der Verkehrssicherheit und dem öffentlichen Interesse nicht widersprechen.

**Sträucher und Hecken** entlang Gemeinde-, öffentlichen Privatstraßen und Landesstraßen müssen in einem Abstand von **mindestens 1,0m von der Grundstücksgrenze gepflanzt** werden.

\* \* \* \* \*



Gemeinde Satteins

Plan Nr.: GBPL-2018-01

# Gesamtbebauungsplan 1.2018

*Übersicht*

## zur Verordnung Gesamtbebauungsplan 1.2018

aufgrund des Beschlusses der Gemeinde-  
vertretung der Gemeinde Satteins vom 18.6.2018  
TOP 5 gem. §28 Abs.1 VlbG. RPG

Der Bürgermeister

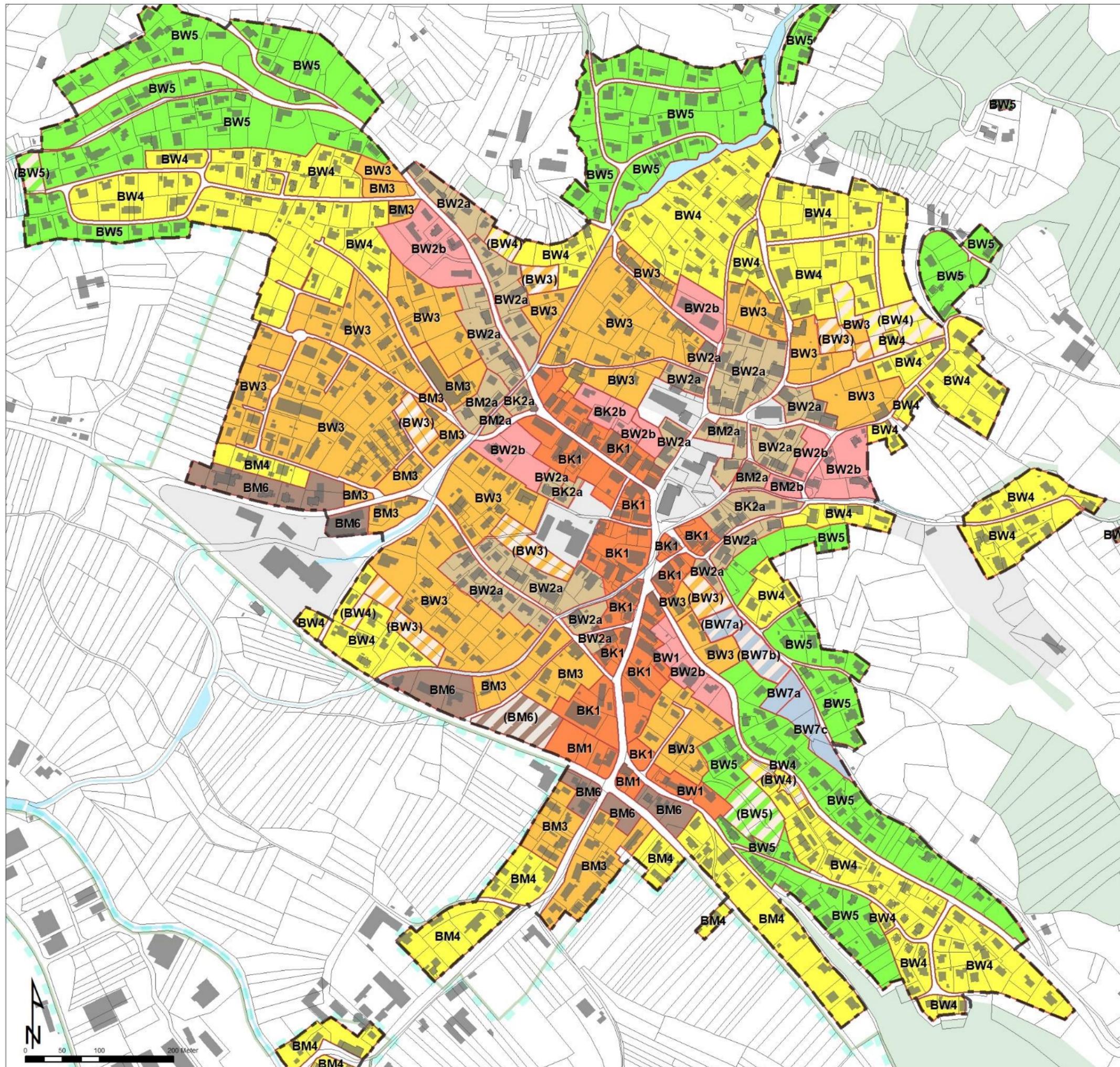
Anton Metzler

18. Juni 2018

Maßstab **1:5.000**

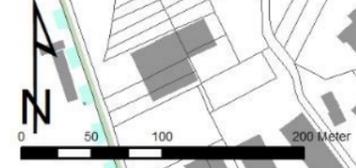
Quelle: BEV (DKM, Stand 07. 2017); VlbG. Energienetze (Naturbestand);  
VOGIS Geobasisdaten © Land Vorarlberg; Gemeinde; eigene Erhebung

*Genehmigung der Landesregierung*



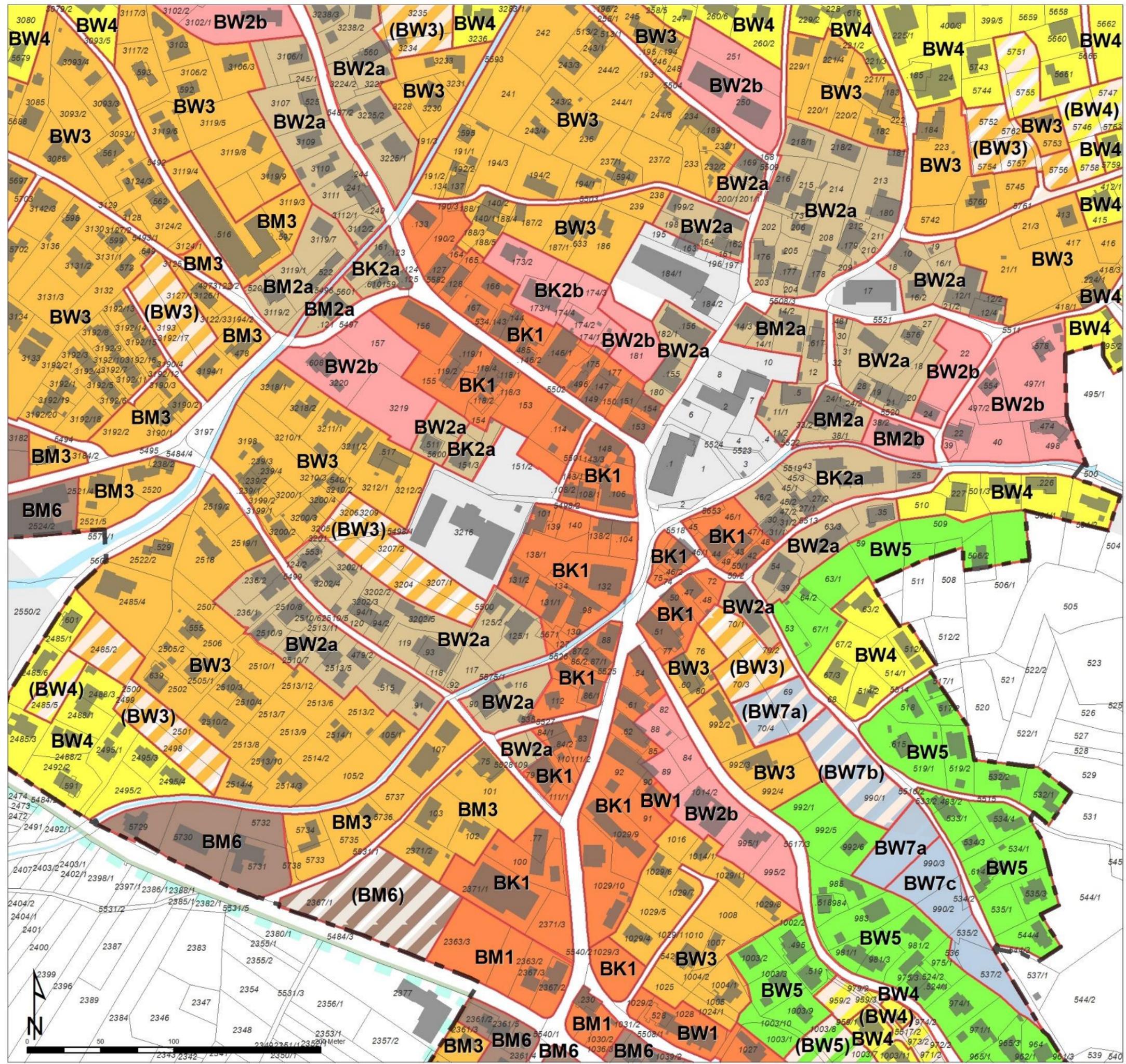
- BAUGEBIETE**
- BK1 Zentrum Dorfkern - Kerngebiet
  - BM1 Zentrum Dorfkern - Mischgebiet
  - BW1 Zentrum Dorfkern - Wohngebiet
  - BK2a Intakte Dorfstruktur - Kerngebiet
  - BM2a Intakte Dorfstruktur - Mischgebiet
  - BW2a Intakte Dorfstruktur - Wohngebiet
  - BK2b Zentrumsnahes Siedlungsgebiet - Kerngebiet
  - BM2b Zentrumsnahes Siedlungsgebiet - Mischgebiet
  - BW2b Zentrumsnahes Siedlungsgebiet - Wohngebiet
  - BM3 Hauptwohngebiet - Baumischgebiet
  - (BW3) (Bauerwartungsfläche - Hauptwohngebiet)
  - BW3 Hauptwohngebiet - Bauwohngebiet
  - BM4 Rand-/ Hanglage - Baumischgebiet
  - (BW4) (Bauerwartungsfläche Rand-/ Hanglage)
  - BW4 Rand-/ Hanglage - Bauwohngebiet
  - BW5 Siedlungsrand / steile Hanglage - Wohngebiet
  - (BW5) (Bauerwartungsfläche Rand-/ Steile Hanglage)
  - BM6 Gewerbe - Baumischgebiet
  - (BM6) (Bauerwartungsfläche - Gewerbe)
  - BW7a Viola steile Hnglage
  - (BW7a) Viola steile Hanglage (Bauerwartungsfl.)
  - (BW7b) Viola Kuppenlage (Bauerwartungsfl.)
  - BW7c Viola Hanglage

**Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen  
siehe in der Verordnung und in der Tabelle zur Verordnung.**



18. Juni 2018 Maßstab **1:2.500**  
 Quelle: BEV (DKM, Stand 07. 2017); VlbG. Energienetze (Naturbestand);  
 VOGIS Geobasisdaten © Land Vorarlberg; Gemeinde; eigene Erhebung

Genehmigung der Landesregierung



**BAUGEBIETE**

- Geltungsbereich §1
- BK1 Zentrum Dorfkern - Kerngebiet
- BM1 Zentrum Dorfkern - Mischgebiet
- BW1 Zentrum Dorfkern - Wohngebiet
- BK2a Intakte Dorfstruktur - Kerngebiet
- BM2a Intakte Dorfstruktur - Mischgebiet
- BW2a Intakte Dorfstruktur - Wohngebiet
- BK2b Zentrumsnahes Siedlungsgebiet - Kerngebiet
- BM2b Zentrumsnahes Siedlungsgebiet - Mischgebiet
- BW2b Zentrumsnahes Siedlungsgebiet - Wohngebiet
- BM3 Hauptwohngebiet - Baumischgebiet
- (BW3) (Bauerwartungsfläche - Hauptwohngebiet)
- BW3 Hauptwohngebiet - Bauwohngebiet
- BM4 Rand-/ Hanglage - Baumischgebiet
- (BW4) (Bauerwartungsfläche Rand-/ Hanglage)
- BW4 Rand-/ Hanglage - Bauwohngebiet
- BW5 Siedlungsrand / steile Hanglage - Wohngebiet
- (BW5) (Bauerwartungsfläche Rand-/ Steile Hanglage)
- BM6 Gewerbe - Baumischgebiet
- (BM6) (Bauerwartungsfläche - Gewerbe)
- BW7a Viola steile Hnglage
- (BW7a) Viola steile Hanglage (Bauerwartungsfl.)
- (BW7b) Viola Kuppenlage (Bauerwartungsfl.)
- BW7c Viola Hanglage

**Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen siehe in der Verordnung und in der Tabelle zur Verordnung.**

Planung  
 RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

**Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen gemäß §2 Abs. (2) bis (4) und (6)**

Nr. Bez.	B a u f l ä c h e n	Art der Bebauung	HGZ <sup>1)</sup>		mittlere max. TH und GH	max. BNZ <sup>1)</sup> gilt für BW, BM + BK mit	max. BNZ <sup>1)</sup> gilt für BK + BM mit	Hinweise zu sonstigen besonderen Bestimmungen
			mit					
			Dachneigung unter 20° (Flachdach)	Dachneigung größer gleich 20°	von der bestehenden Oberfläche des Geländes	WOHNNUTZUNG Wohnungsflächenanteil größer 70%	MISCHNUTZUNG Wohnungsflächenanteil kleiner gleich 70%	In den jeweiligen Bauflächen
BK1 BM1 BW1	Zentrum – Dorfkern	Keine Bestimmung	3	3,5	keine Bestimmung	70	75	§2 (5). Mindestgeschosszahl
BK2a BM2a BW2a	Zentrumsnähe – intakte ältere dörfliche Struktur	Keine Bestimmung	nicht zulässig	3 (1DG+2OG oder 2 OG+½ DG+½ UG)	8,2m	65	65	§2 (7) Dachform §2 (5) Mindestgeschosszahl
BK2b BM2b BW2b	Zentrumsnahe Wohngebiete	Keine Bestimmung	3 (3 OG, 2 OG+1UG oder 2,5 OG [Penthaus] + ½ UG)	3 (2 OG+1DG oder 2 OG+½ DG+½ UG)	8,2m bei Dachneigung größer 5° 9,0m beim Flachdach	60	60	
BK3 BM3 BW3	Hauptwohngebiete um den Dorfkern	Keine Bestimmung	3 <sup>2)</sup> [Penthaus max. 70%]	3 (2 OG+1DG oder 2 OG+½ DG+½ UG)	8,2m	55	55	§2 (4) Dachgeschoss (Penthaus) max. 70%
BM4 BW4	Wohngebiet – Rand-, Hanglage	Keine Bestimmung	2 OG + ½ UG	2,5 (1 OG+1DG+ ½ UG oder 2 OG +½ UG)	7,2m	50	50	§2 (8) Max. Gesamtgeschossfl. / Gebäude
BW5	Wohngebiet - Siedlungsrand, steile Hanglage	Offene und halboffene Bebauung	2 OG + 1 UG <sup>3)</sup>	3 <sup>3)</sup> (1 OG+1DG+1UG oder ½ DG, 2 OG + ½ UG)	keine Bestimmung	50	nicht zulässig	§2 (8) Max. Gesamtgeschossfl. / Gebäude §2 (11) Höhenlage der Baukörper – von oben erschlossen
BM 6	Baumischgebiet, gewerbliche Nutzung	Offene und halboffene Bebauung	2 OG + ½ UG	2,5 OG + ½ UG	keine Bestimmung	50	60	
	Baumischgebiet mit gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von 3,60 bis 5,4m	Offene und halboffene Bebauung	2,5 OG + ½ UG	2,5 OG + ½ UG	keine Bestimmung	50	60	

HGZ = Höchstgeschosszahl  
 UG = Unterirdisches Geschoss  
 OG = Oberirdisches Geschoss  
 GGF = Gesamtgeschossfläche  
 FOK = Fußboden-Ober-Kante

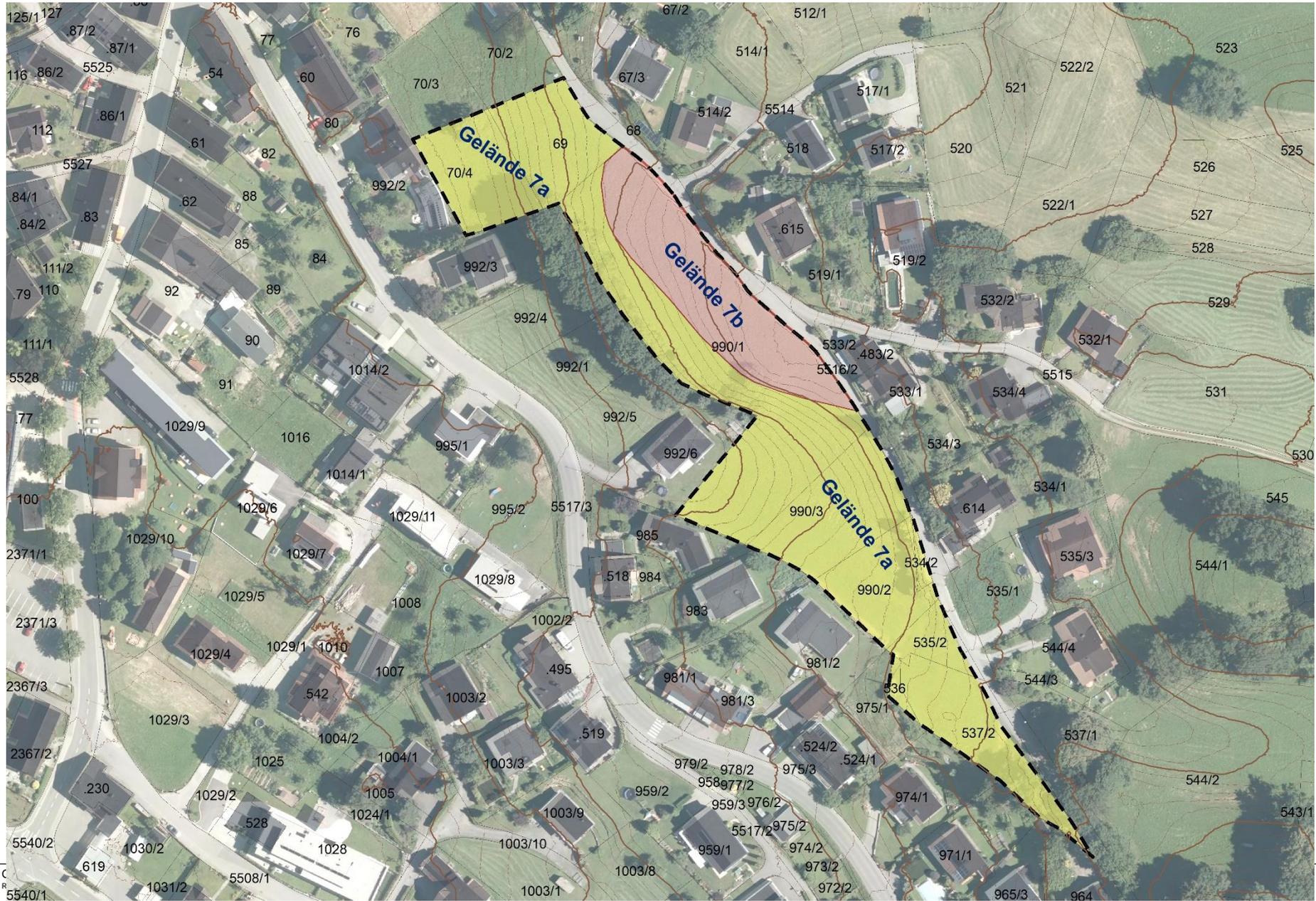
BNZ = Baunutzungszahl  
 max.TH = maximale Traufenhöhe  
 max. GH = maximale Gebäudehöhe

<sup>2)</sup> Für Gebäude mit Flachdächern darf das 3. oberirdische Geschoss max. 70.% der darunterliegenden Geschossfläche betragen (siehe §2 (4) letzter Absatz).

<sup>1)</sup> Bei der Berechnung der HGZ, MGZ, BNZ und GGF ist die bestehende Oberfläche des Geländes nach § 2 Abs.1 maßgeblich.

<sup>3)</sup> Weitere Bestimmungen betreffend Höhenlage und Höchstgeschosszahl im BW 5 für von oben erschlossene Grundstücke siehe §2 (11).

**Plan Nr. GBPL-Gelände-2018-01** zur Verordnung Gesamtbebauungsplan Satteins 1.2018  
**Plan zur Lage und Begrenzung des Geländes 7a und Gelände 7b für die Bauflächen BW7a, BW7b und BW7c gem. §3 (1)**





**ERLÄUTERUNGEN ZUR**  
*Verordnung Gesamtbebauungsplan 1.2018*

**A Geltungsbereich/Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet umfasst die Baukern-, Baumisch-, Bauwohngebiete und die Bauerwartungsflächen im Gemeindegebiet Satteins. Ausgenommen sind die Vorbehaltsflächen und die Freiflächen im Geltungsbereich. Für die Vorbehaltsflächen gibt es keine Bebauungsbestimmungen.

Die Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches sowie die einzelnen Bauflächen siehe im Plan-Nr. GBPL-2018-01 der Verordnung Gemeinde Satteins, Gesamtbebauungsplan 1. 2018.

**B Bestand**

**B1 Baunutzungszahl**

Die Baunutzungszahl ist wegen der verschiedenen Parzellen- und Bebauungsstrukturen unterschiedlich. Die Durchschnittswerte sind auf Grundlage der aktuellen Baubemessungsverordnung für

Einfamilienwohngebäude	BNZ 20 bis 45
Doppelwohngebäude, Reihenhäuser	BNZ 45 bis 55
Mehrfamilienwohngebäude	BNZ 50 bis 65

Im älteren dörflichen Siedlungsgebiet gibt es vereinzelt sehr dichte Bebauungen mit einer Nutzungszahl bis 100.

**B2 Geschosszahl**

Je nach Lage und Nutzung ist die Geschosszahl sehr unterschiedlich. Im Planungsgebiet gibt es Gebäude mit 1 bis 3,5 Geschossen. Im Zentrum, im Bereich der älteren Siedlungsstruktur und in den sehr steilen Siedlungsrandlagen gibt es die höchsten Geschosszahlen.

Die durchschnittliche Geschosszahl der Ein- und Zweifamilienwohngebäude in den Hauptsiedlungsgebieten beträgt 2 bis 2,5, einzelne Wohngebäude sind 3-geschossig.

**B3 Ortsbild – intakte ältere dörfliche Siedlungsstruktur**

Die intakte dörfliche ältere Siedlungsstruktur im Bereich Oberdorf, Hollagaß und Herrengasse, prägt dieses ortsbildlich besondere Siedlungsgebiet. Entlang dieser Straßenachsen weist diese dörfliche Siedlungsstruktur einen hohen Anteil an historischer Bausubstanz auf. Charakteristisch dafür sind die Dachform, die Raumbildung, die Situierung der Gebäude und die Sichtbeziehungen in den Straßen und Plätzen. Ein Gesamterlebnis, das dieses Siedlungsgebiet attraktiv und prägend macht.



*Lebendige Anordnung der Baukörper in offener bis geschlossener Bauweise bildet das Charakteristikum dieses ortsbildlich besonders wertvollen Straßenraumes.*



*Das Ensemble Kirche sowie die Baukörpersituierung mit dem Satteldach prägt ortsbildlich den Dorfkern und die älteren Siedlungsstrukturen.*

Die wesentlichen Aufgaben des Bebauungsplanes für diese ortsbildlich bedeutenden Gebiete liegen in der Erhaltung, Pflege und Fortführung der wesentlichen 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.



*Das ältere Siedlungsgebiet, der Dorfkern mit der ortsbildlich intakten Dachlandschaft.*

## **C Planungsgrundsätze, gesetzliche Vorgaben**

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, 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.

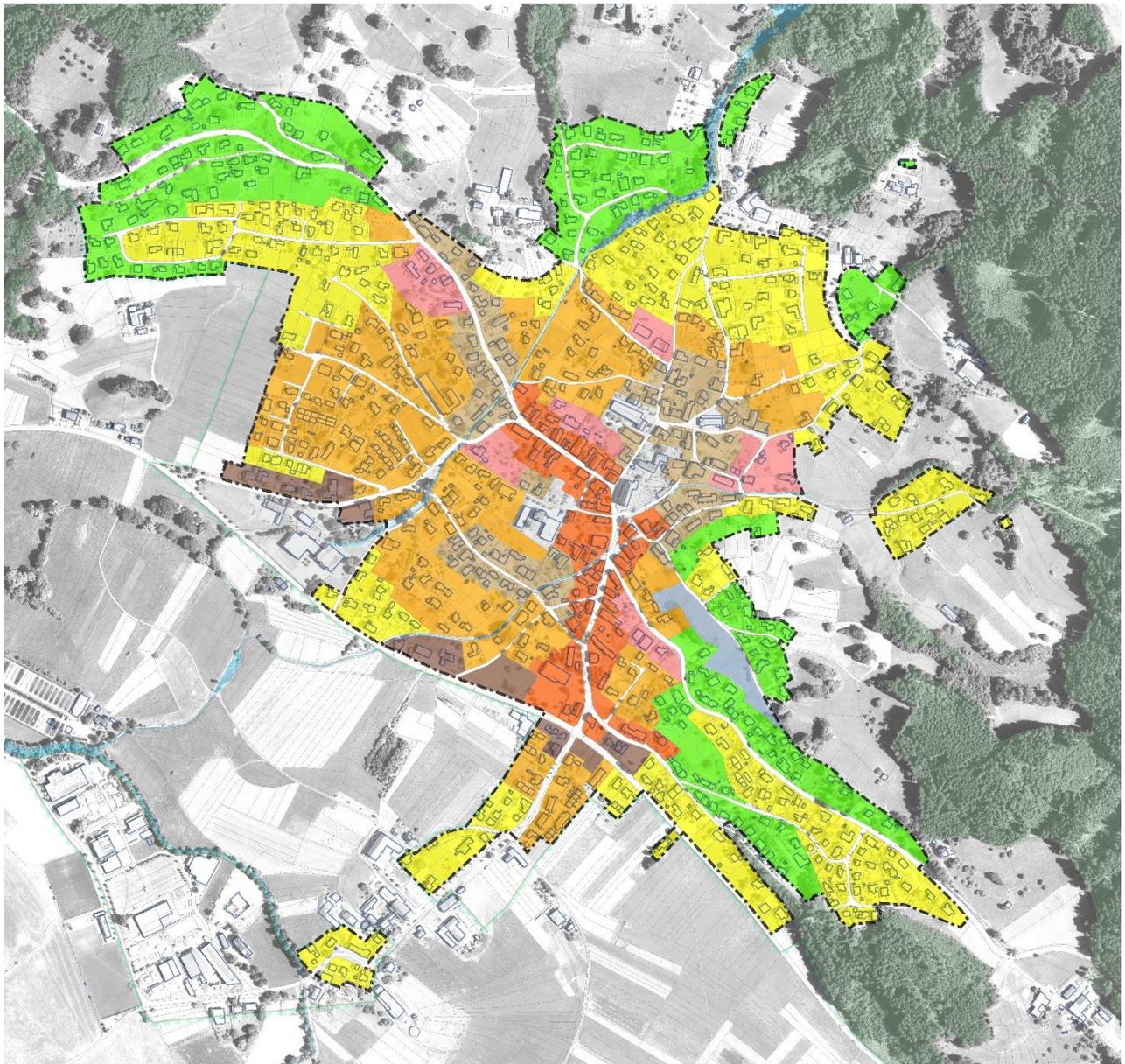
## D Die einzelnen Bauflächen - Ziele, Umsetzung

Das Planungsgebiet lässt sich in 7 strukturell sowie inhaltlich zusammenhängende Bauflächen klassifizieren:

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>1</b>  | Zentrum, Dorfkern - Kerngebiet                            |
| <b>2a</b> | Zentrumsnähe - intakte ältere dörfliche Siedlungsstruktur |
| <b>2b</b> | Zentrumsnahe Wohngebiete                                  |
| <b>3</b>  | Hauptwohngebiet um den Dorfkern                           |
| <b>4</b>  | Wohngebiet – Rand-, Hanglage                              |
| <b>5</b>  | Wohngebiet - Siedlungsrand, steile Hanglage               |
| <b>6</b>  | Gewerbliche Nutzung - Baumischgebiet                      |
| <b>7</b>  | Viola, steile Hanglage                                    |

Nachfolgender Plan zeigt die Übersicht dieser generellen Bauflächengliederung.

Plan: Die generelle Bauflächengliederung



## Die Bauflächen - Ziele, Umsetzung

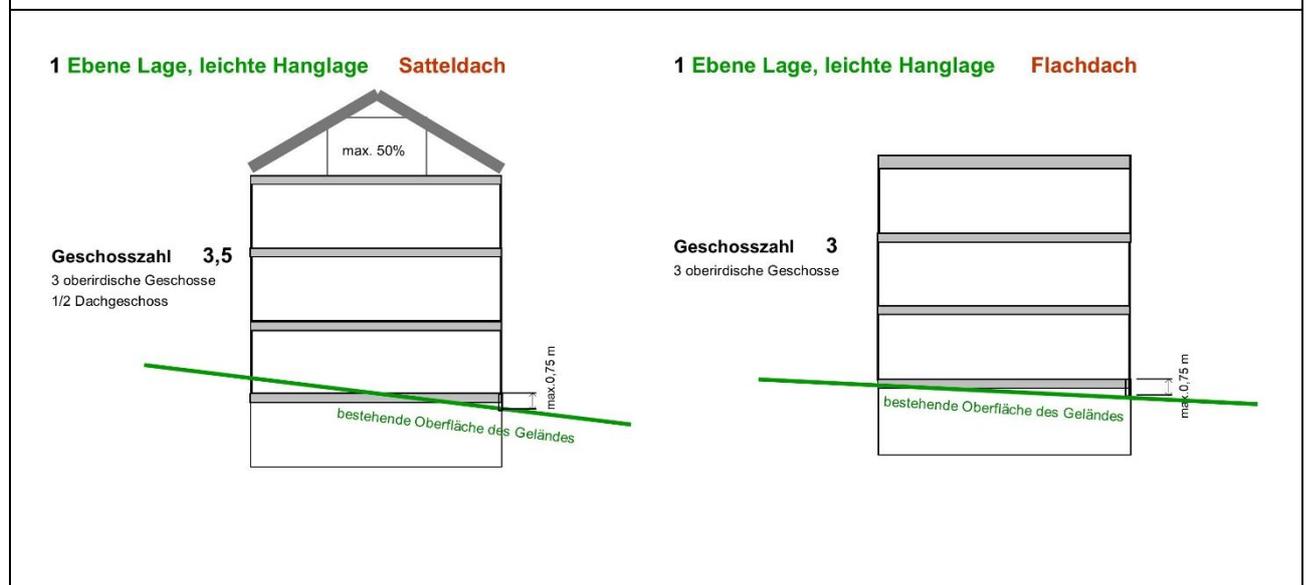
### BK1 Zentrum, Dorfkern - Kerngebiet

#### 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 Bevölkerung verstanden. Der Dorfkern ist geprägt durch Dienstleistungseinrichtungen und öffentliche Gebäude mit Entwicklungsmöglichkeiten. Das Kirchenensemble gibt dem Ortskern, zusammen mit den umliegenden alten Siedlungsgebieten, einen städtebaulich besonderen wertvollen dörflichen Charakter.	<b>Zentrumsentwicklung und Belebung des Zentrums für die Bewohner und Besucher der Gemeinde fördern und unterstützen.</b>  <b>Förderung von Zentrumsfunktionen und Dienstleistungsnutzungen.</b>	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 teilweise hoher Baudichte.	<b>Ortsbild</b> <b>Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur (öffentliche Gebäude, Dienstleistungseinrichtung und Wohnbebauung). Berücksichtigung der Gebäudesituierung im Straßenraum.</b>	<i>Festlegung der Höchstgeschosszahlen unter Berücksichtigung der Dachform. Wichtig ist, vor allem im Bereich der Kirchstraße, Kirchplatz und Rankweilerstraße, bei zukünftigen Baumaßnahmen (Baugenehmigung) die städtebaulich bedeutenden Faktoren zu berücksichtigen (z.B. Gebäudesituierung, Baumassen, Umgebungsgestaltung, Dachform).</i>

### Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen BK1



**BK 2a, BM2a, BW2a**

**Zentrumsnähe - intakte ältere dörfliche Siedlungsstruktur**

(Oberdorf, Hollagaß, Feschgasse, Herrengasse, Rankweilerstraße)

*Leitziel*

Bebauung um den Dorfkern unter Berücksichtigung der erhaltenen intakten dörflichen Siedlungsstruktur.

Bestand	Ziel	Umsetzung
Historisch geprägte, ortsbildlich wertvolle dörfliche Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Gebäuden und einzelnen Einfamilienhausbebauungen. Dieses ältere Siedlungsgebiet stellt zusammen mit dem Dorfkern städtebaulich ein besonders wertvolles Siedlungsgebiet dar. Das Dorfbild wird geprägt durch die freie Anordnung der Baukörper in lockerer Beziehung zum Straßenraum. Prägend für das Ortsbild ist vielfach das lang gestreckte Satteldach.	Weitestgehende Erhaltung dieser ortsbildlich prägenden Siedlungsstruktur mit historischen Hausformen. Pflege und Fortführung der für dieses Gebiet wesentlichen Raumstrukturen, Raumfolgen und Volumsentwicklungen.	Mittlere bis höhere Baunutzung. Umbauten und Nutzungsänderungen bestehender Bauten fördern – siehe Bemerkungen E1 in diesen Erläuterungen (Ausnahme max. BNZ von mindergenutzten baulichen Ressourcen). Festlegung einer Mindestgeschosszahl für den Hauptbaukörper (MGZ 2).
Ältere größere 2 bis 3 geschossige Wohn- und Stallgebäude sowie traditionelle Doppelgebäude mit Satteldach; vereinzelt Einfamilienwohngebäude.	<i>Ortsbild</i> Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes in dem dörflich alten Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der topographischen Situation. Die bestehende dominante Satteldachform fördern und die ortsbildlich maßgebende Traufenhöhe bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigen.	Festlegung von Höchstgeschosszahlen unter Beachtung des Bestands. Festlegung der zulässigen Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach steiler gleich 20°) für den Hauptbaukörper. Festlegung der max. Traufenhöhe im Interesse der Erhaltung der intakten dörflichen Siedlungsstruktur.  Bei zukünftigen Baumaßnahmen (Baugenehmigung) die städtebaulich bedeutenden Faktoren - Erhaltung der intakten dörflichen Siedlungsstruktur - berücksichtigen (z.B. Gebäudestellung, Baumassen, Dachform).

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen BK2a, BM2a, BW2a**

**2a Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach 30°**

**Geschosszahl 3**  
1/2 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss

max. 8,20m

max. 1,8 m

bestehende Oberfläche des Geländes

**2a Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach, Penthaus**

**Flachdach - Penthaus nicht zulässig**

**Geschosszahl 3**  
1/2 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss

max. 8,20m

bestehende Oberfläche des Geländes

**Geschosszahl 3**  
1 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse

max. 8,20m

bestehende Oberfläche des Geländes

**Flachdach für den Hauptbaukörper nicht zulässig**

**Geschosszahl 3**  
2 oberirdische Geschosse  
1 unterirdisches Geschoss

max. 8,20m

bestehende Oberfläche des Geländes

**BK 2b, BM2b, BW2b** **Zentrumsnahe Wohngebiete**  
 (Frastanzerstraße, Rankweilerstraße, Oberdorf, Hollagaß, Am Bühel, Rönserstraße)

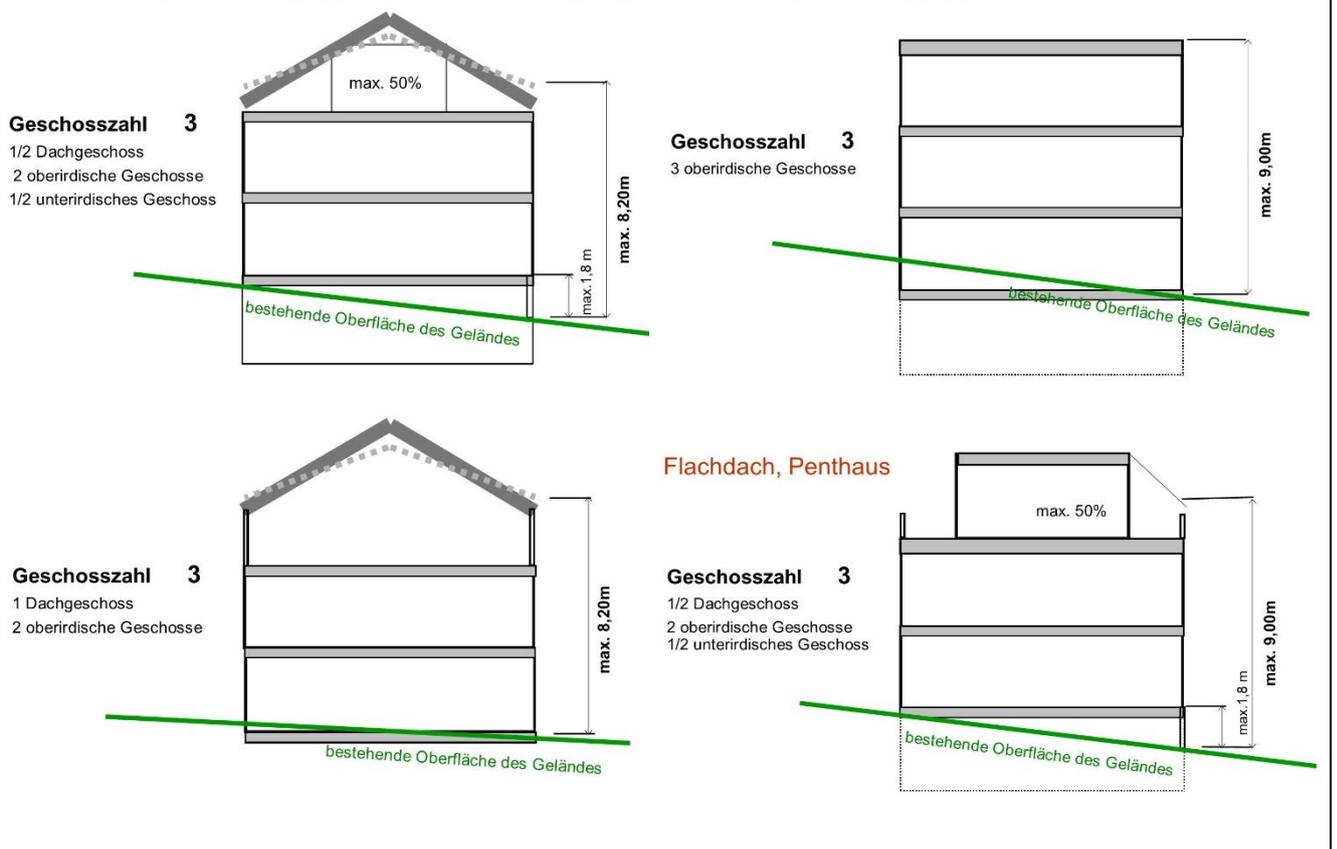
**Leitziel**

Qualifizierte dichte Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden dörflichen Zentrumstruktur und topographischen Situation.

Bestand	Ziel	Umsetzung
Zentrumsnahe Siedlungsgebiete in Hanglage mit größeren Baulandreserven. Diese Baufläche stellen zusammen mit dem Dorfkern und den intakten älteren dörflichen Siedlungsstrukturen die zentralen Siedlungsbereiche dar.	<b>Bestehende Wohnqualität erhalten. Verdichtete Wohnformen unter Berücksichtigung der Topographie ermöglichen.</b>	<i>Festlegung der BNZ unter Berücksichtigung verdichteter Wohnbebauung im Nahbereich des Zentrums. Im Interesse des Ortsbildes und/oder Vermeidung von Nutzungskonflikten, max. 3 OG.</i>
Bis 3 geschossige Wohngebäude mit einzelnen Wohnanlagen. Überwiegend 2 bis 3 geschossige Wohngebäude mit unterschiedlich dichter Baunutzung.	<b>Ortsbild</b> Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Topographie der dörflichen Siedlungsstruktur.	<i>Da die Traufenhöhe das Ortsbild wesentlich prägt, Festlegung der max. Traufen- bzw. Gebäudehöhe differenziert nach Dachform (max. 3 sichtbare Geschosse beim Flachdach).</i>

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen BK2b, BM2b, BW2b**

**2b Ebene Lage bis Hanglage Satteldach 30° (20°) 1 Ebene Lage bis Hanglage Flachdach**



**BK3 BM3, BW3 Hauptwohngebiet – um den Dorfkern**  
 (Tifiliera, Fohnstraße, Rönserstraße, Fälle, Storchennest, Außerfeld, Frastanzerstraße)

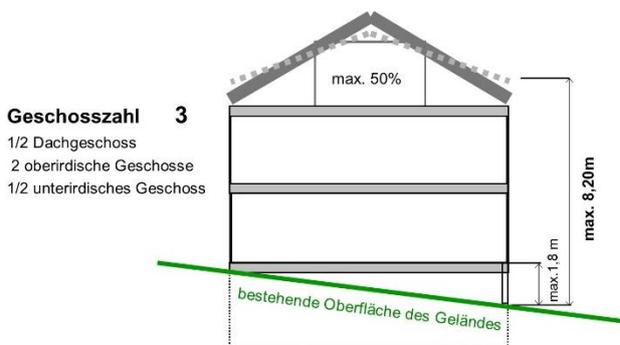
*Leitziel*

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

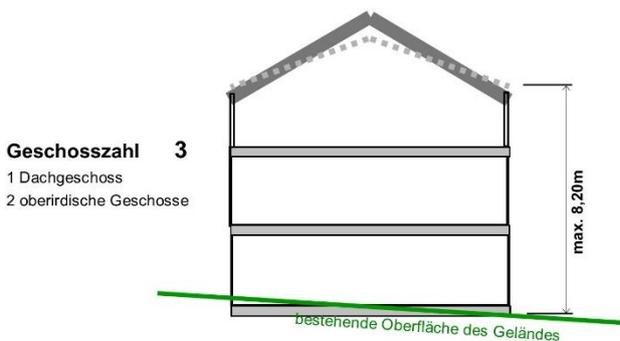
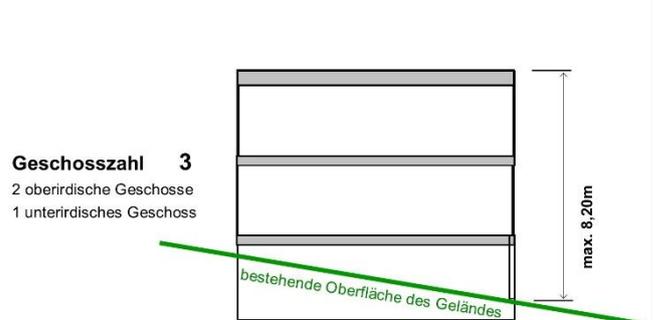
Bestand	Ziel	Umsetzung
Der Bereich rund um das Dorfzentrum wurde in den letzten 30 Jahren stark bebaut. Größere Bereiche sind in diesem Gebiet noch unbebaut. Dieses Gebiet stellt für diesen Planungsbereich das Hauptwohngebiet mit einer Durchmischung von Einfamilienwohn-, Doppel- und Mehrfamilienwohngebäuden dar.	<b>Bestehende Wohnqualität erhalten. Verdichtete Wohnformen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und Wohnqualität ermöglichen. Gegenüber dem Dorfkern und älterem Siedlungsgebiet Festlegung einer etwas geringeren Baunutzung.</b>	<i>Festlegung der BNZ unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur - verdichtete Wohnbauformen. Penthausbebauungen (70% der darunterliegenden Geschossfläche beim Flachdach) unter Einhaltung baugesetzlicher Bestimmungen und ortsbildlicher Kriterien ermöglichen.</i>
Überwiegend 2 bis 3 geschossige Wohngebäude mit unterschiedlich dichter Baunutzung.	<b>Ortsbild</b> Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden größtenteils offenen Siedlungsstruktur.	<i>Da die Traufenhöhe das Ortsbild wesentlich prägt, Festlegung der Traufenhöhe sowie der Höchstgeschosszahl unter Berücksichtigung der Dachform.</i>

*Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen **BK3, BM3, BW3***

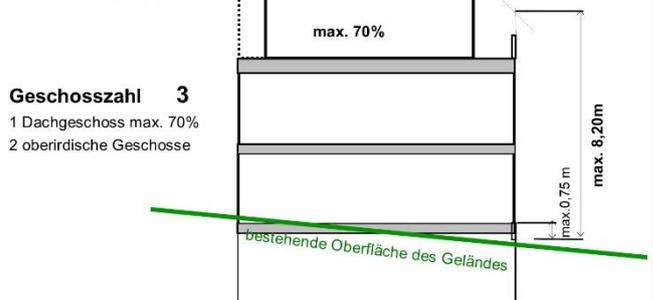
**3 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach 30°**



**3 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach**



**Flachdach, Penthaus**



**BM4, BW4 Wohngebiet - Rand-, Hanglage**

(Schwarzhornstraße, Burghalden, Mühlegasse, Inderholz, Trutsch, Ifilar, Alte Schlinser Straße, Augasse, Hennawies, Wingat)

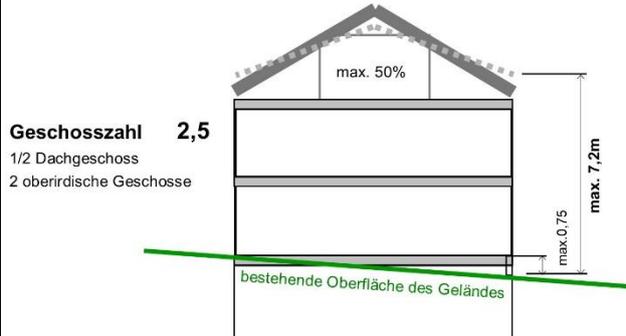
*Leitziel*

Angemessene Siedlungsverdichtung unter Erhaltung des dörflichen Wohnsiedlungscharakters mit dominanter Einfamilienhausstruktur.

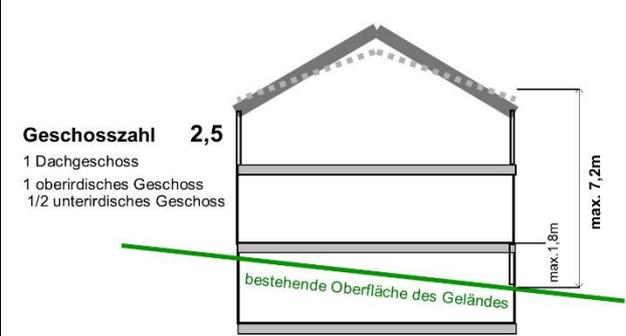
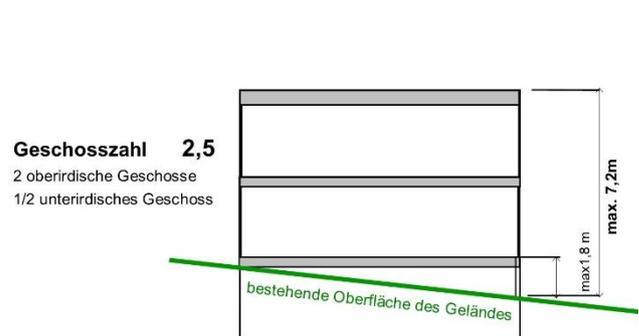
Bestand	Ziel	Umsetzung
Wohnsiedlungsgebiet in leichter Hanglage am Siedlungsrand, angrenzend an das Hauptwohngebiet. Dominante Einfamilienhausstruktur mit teilweise dazwischenliegenden größeren Freiflächen (teilw. Bauerwartungsfläche). Überwiegend Einfamilien- und einige Doppelwohngebäude mit geringer 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 <sup>2</sup> .
	Orts- und Landschaftsbild Erhaltung des Einfamilienhauscharakters. Keine wesentliche Veränderung des natürlichen/ bestehenden Geländes.	Festlegung der max. Traufenhöhe und der Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der bestehenden Situation mit dominanter Einfamilienhausstruktur (2 oberirdische Geschosse beim Flachdach, max. 2,5 Geschosse beim Satteldach).

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen **BM4, BW4**

**4 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach 30° (20°)**

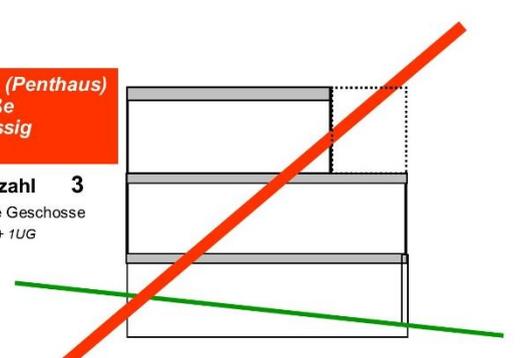


**4 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach**



**Flachdach (Penthaus)  
3 Geschosse  
nicht zulässig**

**Geschosshöhe** 3  
3 oberirdische Geschosse  
oder 2 OG + 1UG



**BW5 Wohngebiet - Siedlungsrand, steiler Hang**  
 Römerweg, Rankweilerstraße, Garsilla, Bardella, Viola, Trutsch)

**Leitziel**

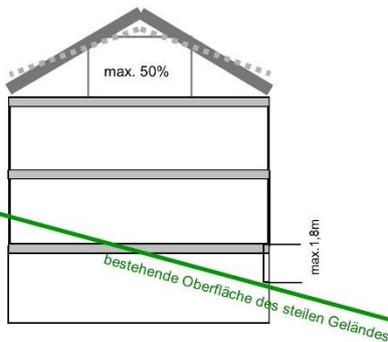
Erhaltung des Einfamilienhauscharakters in steiler Hanglage am Siedlungsrand

Bestand	Ziel	Umsetzung
Einfamilienhaussiedlungsgebiet in steiler Hanglage am Siedlungsrand	Erhaltung dieser lockeren Einfamilienhausbebauung. Keine verdichtete und/oder größere Wohnbebauung.	I Festlegung der GGF je Gebäude (Einfamilienwohngebäude mit Anliegerwohnung oder Wohngebäude mit etwa 3 bis 4 Wohnungen ermöglichen – max. GGF 400 m²).
Einfamilien- und Wohngebäude mit Anliegerwohnungen mit geringer bis mittlerer Baudichte, 2 bis 3 Geschosse (inkl. unterirdisches Geschoss).	<b>Ortsbild</b> Bebauung unter Berücksichtigung der steilen Hanglage. Schaffung und Erhaltung eines angepassten Überganges zwischen Siedlung und Landschaft. Größtmögliche Erhaltung des natürlichen/bestehenden Geländes; keine großflächigen Aufschüttungen. Die besondere Erschließungssituation von oben erschlossenen steilen Hanggrundstücken ist bei der Festlegung Bebauungsbestimmungen zu berücksichtigen.	Festlegung der Höchstgeschosshöhe (beim Flachdach talseitig 2 sichtbare oberirdische Geschosse plus ein unterirdisches Geschoss; beim Satteldach max. 3 Geschosse inkl. unterirdischem Geschoss bzw. Dachgeschoss). Bei Hanggrundstücken die vom oberen Hangbereich erschlossen werden, dürfen max. 1 oberirdisches Geschoss über dem angrenzenden Straßenniveau errichtet werden.

**Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen BW5**

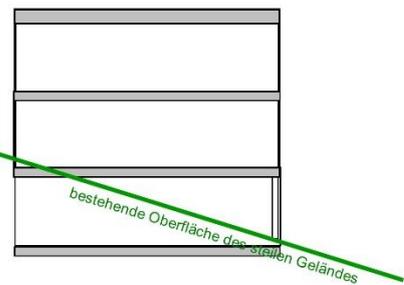
**5 Steile Hanglage Satteldach 30° (20°)**

**Geschosshöhe 3**  
 1/2 Dachgeschoss  
 2 oberirdische Geschosse  
 1/2 unterirdisches Geschoss

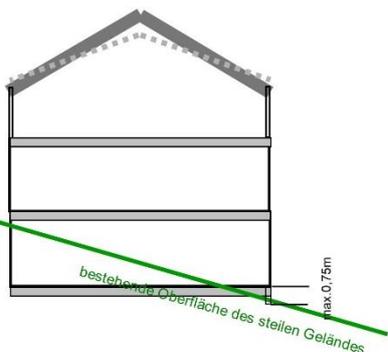


**5 Steile Hanglage Flachdach**

**Geschosshöhe 3**  
 2 oberirdische Geschosse  
 1 unterirdisches Geschoss

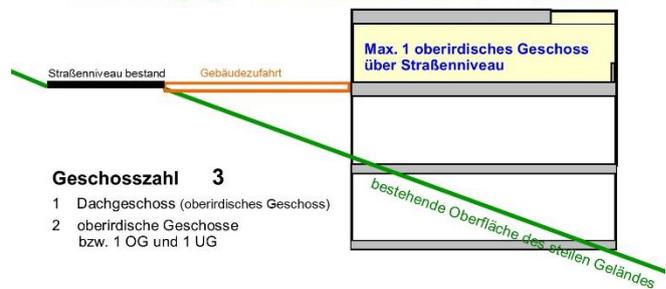


**Geschosshöhe 3**  
 1 Dachgeschoss  
 2 oberirdische Geschosse  
 oder 1DG + 1OG + 1UG



**5 steile Hanglage von oben erschlossen - Flachdach**

**Geschosshöhe 3**  
 1 Dachgeschoss (oberirdisches Geschoss)  
 2 oberirdische Geschosse bzw. 1 OG und 1 UG



**BM 6 Gewerbliche Nutzung - Baumischgebiet**  
(Walgaustraße, Frastanzerstraße)

**Leitziel**

Gewerbe mit guter Verkehrserschließung fördern – Nutzungskonflikte vermeiden.

Bestand	Ziel	Umsetzung
Gewerbenutzung mit Wohngebäude.	Förderung von kleingewerblichen Strukturen. Kein verdichteter Wohnbau entlang der stark frequentierten Walgaustraße.	Hohe Baunutzung für Gewerbenutzungen. Festlegung einer geringeren Nutzungszahl für reine Wohngebäude.
Wohn- und Gewerbegebäude mit 1 bis 2 Geschosse.	<b>Ortsbild</b> Den bestehenden Gewerbecharakter erhalten bzw. stärken. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Siedlung und Landschaft bzw. dem Wohngebiet.	Festlegung einer differenzierten Höchstgeschoszahl unter Berücksichtigung der höheren Raumhöhen bei gewerblicher Nutzung.

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen BM6a

**6 Ebene Lage, leichte Hanglage Satteldach 30° (20°)**

**Wohnnutzung**

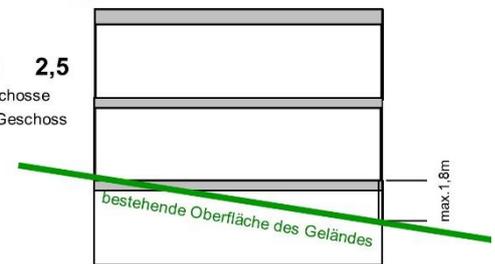
**Geschoszahl 3**  
1/2 Dachgeschoss  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss



**6 Ebene Lage, leichte Hanglage Flachdach**

**Wohnnutzung**

**Geschoszahl 2,5**  
2 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss



**Gewerbliche Nutzung**

**Geschoszahl 3**  
1 Dachgeschoss  
1,5 oberirdisches Geschoss  
1/2 unterirdisches Geschoss



**Gewerbliche Nutzung**

**Geschoszahl 3**  
2,5 oberirdische Geschosse  
1/2 unterirdisches Geschoss



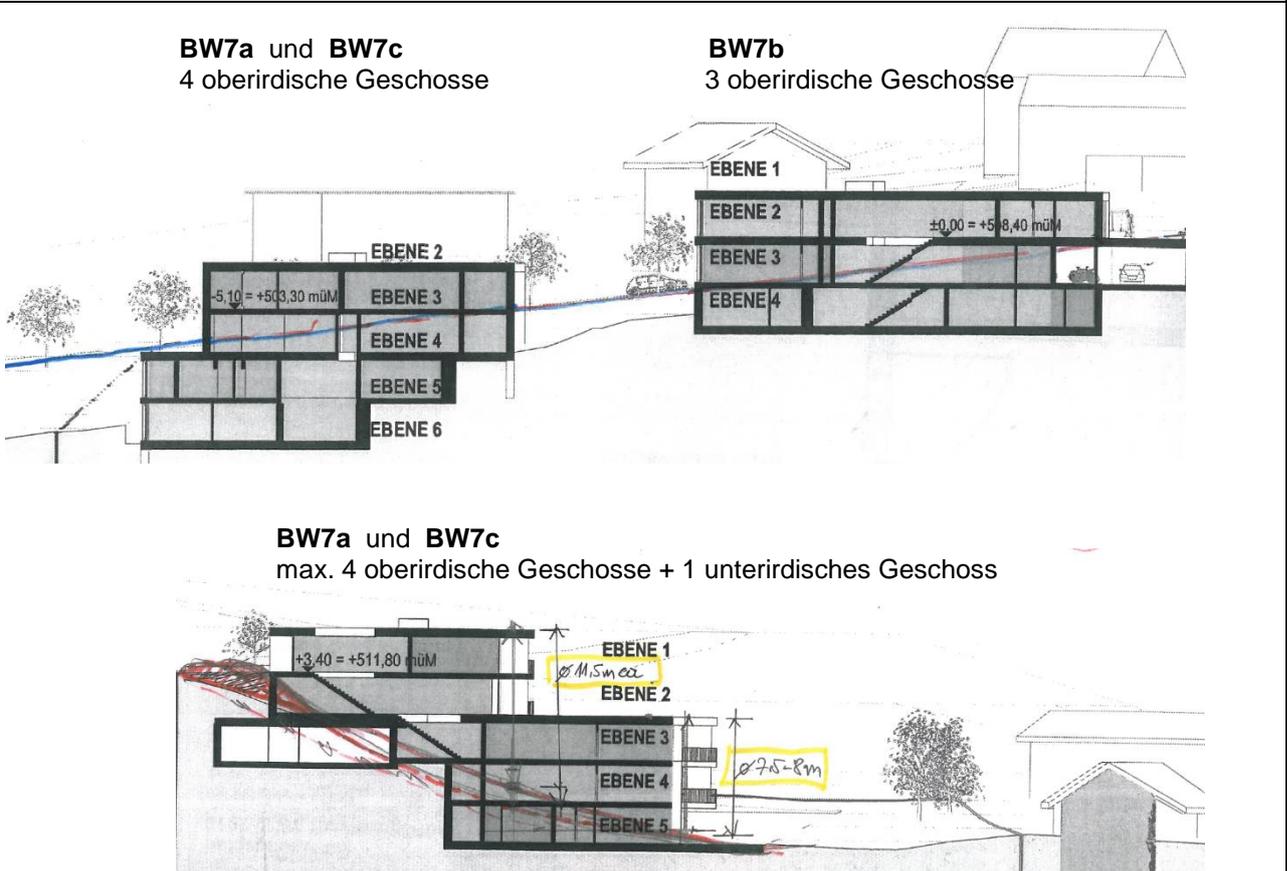
**BW7a BW7b und BW7c Viola - Wohngebiet in steiler und kuppierter Hanglage**

**Leitziel**

Erhaltung des Siedlungscharakters unter Beachtung der besonderen dominanten orts- und landschaftlichen Situation, der unterschiedlich strukturierten und kupperten steilen Hanglage sowie im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Bestand	Ziel	Umsetzung
Unbebaute steile und kupperte Hanglage im Nahbereich des Dorfkerns.	<p>Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der landschaftsbildlich dominanten Hangsituation.</p> <p>Größere Wohngebäude unter Beachtung der Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität in Nahbereich des Dorfkerns ermöglichen.</p>	<p>Größere Wohngebäude ermöglichen unter Beachtung der schwer bebau- und erschließbaren unterschiedlich steilen Hanglage im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Baugrund – max. GGF 850 m<sup>2</sup> im BW7a und max. GGF 550m<sup>2</sup> im BW7b und BW7c.</p>
In der Umgebung Wohngebäude mit geringer bis mittlerer Baudichte mit 2 bis 3 Geschossen (inkl. unterirdisches Geschoss).	<p><b>Ortsbild</b></p> <p>Bebauung unter Berücksichtigung der kupperten steilen und teilweise schwer erschließbaren Hanglage im Nahbereich des Ortskerns.</p> <p>Die besondere Topographie und Erschließungssituation Viola mit der steilen und kupperten Hangsituation wird bei der Festlegung Bebauungsbestimmungen berücksichtigt.</p>	<p>Festlegung der Höchstgeschosshöhe unter Berücksichtigung der besonderen Hangsituation und Erschließung – bis zu 4 oberirdische Geschosse. Auf der ortsbildlich dominanten Kuppenlage max. 3 oberirdische Geschosse.</p> <p>Über dem Straßenniveau Viola darf max. 1 oberirdisches Geschoss errichtet werden.</p>

**Bebauungsmöglichkeiten für die Bauflächen BW7a, BW7b u. BW7c (Viola)**



## D Begriffsbestimmungen

**Bemessungsgrundlage** insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosszahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung (BBV)**, Vfbg. Lgbl. Nr. 51/2016 i.d.g.F.

### **Begriffsbestimmungen, Abkürzungen, Erläuterungen:**

**Bestehende Oberfläche des Geländes:** die bestehende Oberfläche des Geländes (natürlich gewachsenes Gelände) an der Außenwand (gem. §5 Abs. 4, Vfbg. Baugesetz).

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)**, das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse (§ 6 Abs. 2 a BBV), Berechnung der HGZ gemäß § 6 Abs.4 BBV. Weiters ist für die Ermittlung der Geschosszahl die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

**Mindestgeschosszahl (MGZ)**, das ist die Zahl der Geschosse, die errichtet werden müssen (§6 Abs.(2) lit c BBV).

**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 der bestehenden Oberfläche des Geländes liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen (§2 lit j BBV).

**Unterirdisches Geschoss (UG):** ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§ 2 lit d BBV).

**Oberirdisches Geschoss (OG):** ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§2 lit e BBV).

**Dachgeschoss (DG):** das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (§2 lit f BBV).

**Nettogrundfläche (NGF):** der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind zählen nicht als Nettogrundfläche (§2 lit h BBV).

**Baugrundstück:** die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück – §2 Abs. 1 lit c Vfbg. Baugesetz.

**Offene Bebauung:** Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude) – RPG §32 Abs.2 lit. a.

**Halboffene Bebauung:** Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude) - RPG §32 Abs.2 lit. b

**Geschlossene Bebauung:** Gebäude, die in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut sind (z.B. Reihenhäuser) - RPG §32 Abs.2 lit. c.

**Nebengebäude:** ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe und seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen u.dgl. – § 2 Abs. 1 lit. l Vfbg. Baugesetz.

**Umbau:** die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benützbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle – §2 Abs 1 lit n Vfbg. Baugesetz.

**Zubau:** die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume – §2 Abs. 1 lit q Vfbg. Baugesetz.

## E Erläuterungen / Empfehlungen

### E1 Bemerkungen betreffend Ausbau von ungenutzten bzw. mindergenutzten baulichen Ressourcen – Ausnahme der max. Baunutzungszahl auf Grundlage §2(3)

Bei Altbauten z.B. Ausbau/Umbau eines bestehenden größeren Stallgebäudes entsteht oft eine hohe Baunutzung, die die max. zulässige Baunutzungszahl gemäß Gesamtbebauungsplan überschreitet. Dieser Bebauungsplan kann nicht auf diese bestehenden besonderen baulichen Strukturen mit der verbesserten Nutzung vorhandener Ressourcen Rücksicht nehmen. Im Sinne einer optimalen Nutzung bestehender baulicher Ressourcen kann daher eine Ausnahme von der max. zulässigen Baunutzungszahl erforderlich sein.

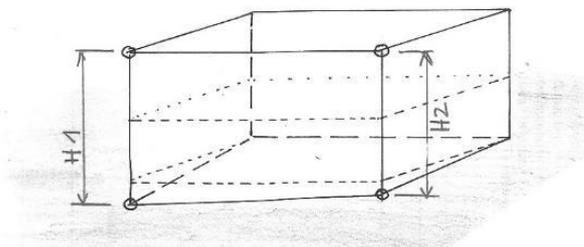
Aus fachlicher Sicht kann bei einem Ausbau/Umbau von ungenutzten bzw. mindergenutzten Bauten insbesondere eine Ausnahme der Baunutzungszahl im Sinne der Erhaltung der dörflichen Siedlungsqualität empfohlen werden, wenn:

- die baugesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Die Einhaltung der Mindestabstände gemäß Baugesetz ist gesondert zu beurteilen.
- das Ausmaß des bestehenden Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt.
- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §17 Baugesetz gewährleistet ist – positive Beurteilung in gestalterischer Sicht.
- bei einer bestehenden ortsbildlich intakten Struktur die Gesamtgeschosszahl des Um-/Zubaus und der Charakter der Dachform erhalten bleibt.
- das Bauvorhaben den allgemeinen öffentlichen Interessen (z.B. Verkehrssicherheit) nicht widerspricht.

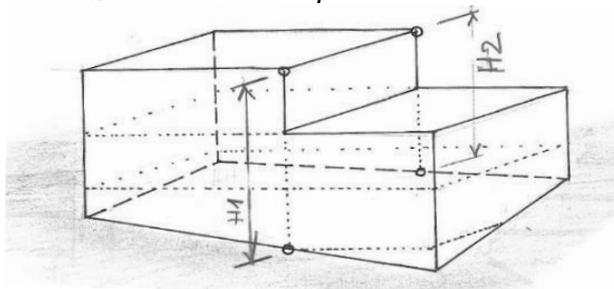
### E2 Erläuterung zur Ermittlung der mittleren max. Traufenhöhe und mittleren max. Gebäudehöhe gem. §2(6) und §3(7)

Nachfolgende Abbildungen zeigen welche Gebäudehöhen für die Ermittlung der mittleren max. Gebäude- bzw. Traufenhöhen maßgeblich sind.

*Die Berechnung der höchsten mittleren Gebäudehöhe/Traufenhöhe erfolgt auf Basis der zwei höchsten Gebäudeeckpunkte H1 und H2.*



*Bei gegliederten Baukörpern (Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung der höchsten mittleren Gebäudehöhe/Traufenhöhe auf Basis der zwei höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers – z.B. H1 und H2.*



### E3 Erläuterung zu §2(9) und §3(5) Zahl der erforderlichen Stellplätze

Mit der Festlegung §2 (8) und §3(5) soll erreicht werden, dass bei Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 500m<sup>2</sup> Gesamtgeschossfläche pro Baugrundstück

- der versiegelte Anteil von Grund und Boden im Sinne verbesserter Ökologie reduziert wird,
- möglichst wenig Bauflächen für PKW-Abstellflächen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden verwendet wird,
- Lärmbelastigungen und sonstige Umweltbelastungen für Betroffene z.B. Anrainer so gering wie möglich gehalten werden.

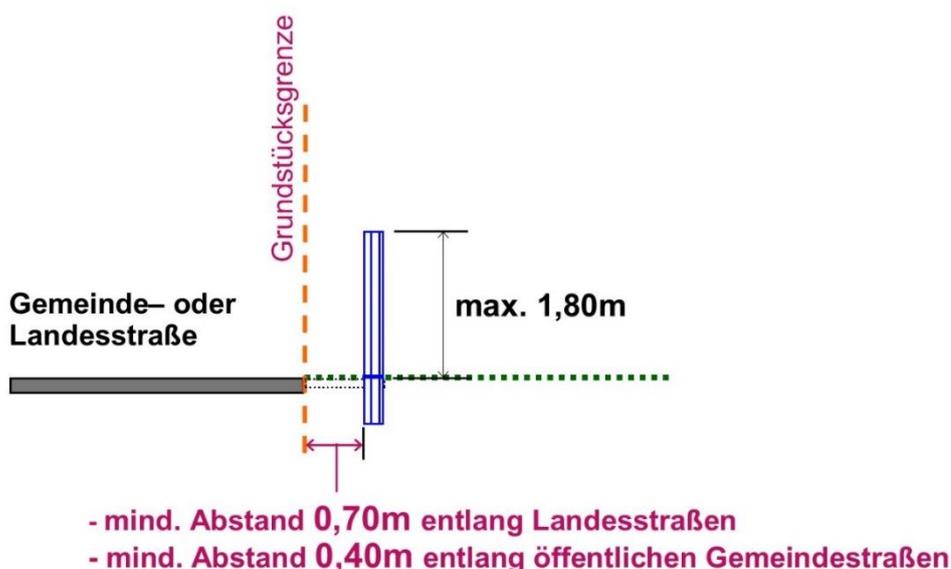
Mit dieser Festlegung können weiters PKW Abstellanlagen im Sinne des §17 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (VlbG. Baugesetz) sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, besser einfügen - z.B. unterirdische Garagen treten Orts- und landschaftsbildlich in der Regel nicht in Erscheinung.

Die Errichtung von oberirdischen PKW Abstellflächen auf dem bestehenden oder geplanten Gelände, z.B. im Nahbereich von öffentlichen/privaten Straßen, sollten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhaltung des dörflichen Charakters sowie im Sinne der Stärkung der Siedlungsqualität minimiert werden.

### E4 Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze

Wenn von Amts wegen gemäß BauG §10 Abs. 5 und Abs. 6 (Kinderspielplätze und Grünflächen) abweichend von BauG §10 Abs. 1 eine Spielfläche nicht geschaffen werden muss, ist die Gemeinde Satteins verpflichtet, eine Ausgleichsabgabe gemäß Baugesetz §11 (Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze) zu erheben.

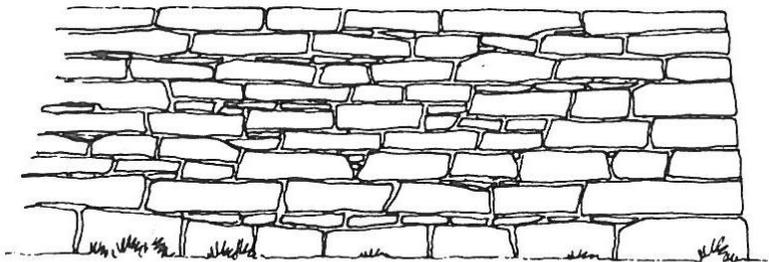
### E5 Erläuterungsskizze Mauern und Einfriedungen gem. §4(2)



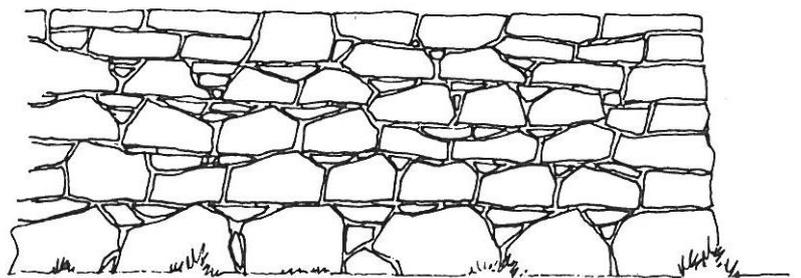
Mauern und Einfriedungen **über 1,8m** sind entlang von öffentlichen Straßen **nicht zulässig**.

## E6 Empfehlungen für Stützmauern aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht gem.§4(2)

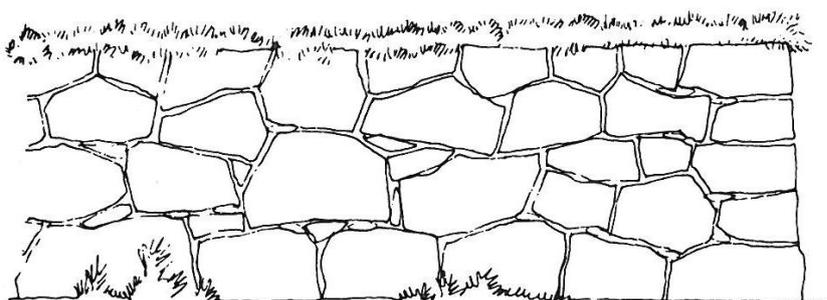
Grundsätzlich werden aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht folgende Arten von Naturstein-Stützmauern empfohlen – siehe nachfolgende Abbildungen.



Lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk



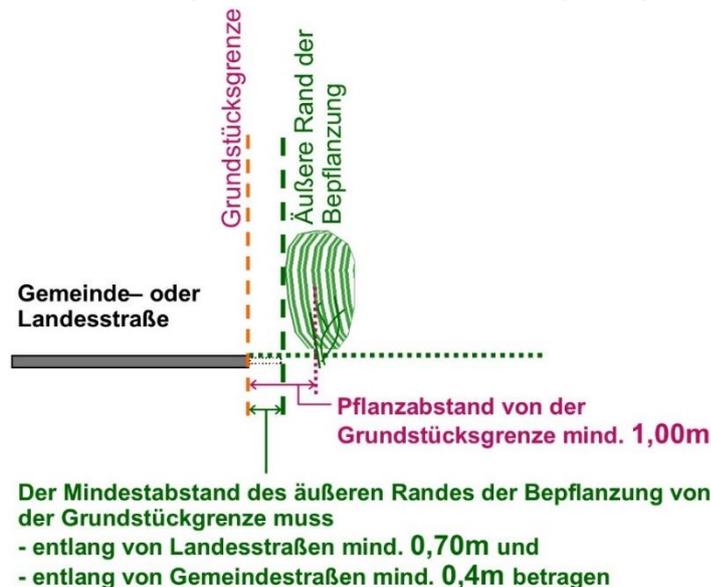
Regelhaftes Bruchsteinmauerwerk



Regelloses Bruchsteinmauerwerk

## E7 Erläuterungen/Empfehlungen zu Bepflanzungen gem. §4(3)

Erläuterungsskizze Bepflanzungen gemäß §4 (3)



Empfehlungen für Pflanzungen entlang von Straßen

Bäume und Sträucher können mit den Jahren größere Ausmaße erreichen – oft zur Freude des Besitzers und zum Leidwesen des Nachbarn und auf Kosten der Sicherheit für Fußgänger, Rad-, Autofahrer und Straßenerhalter.

Die Liste der Beeinträchtigungen durch Hecken und Bäume am Straßenrand ist lang. Wichtig ist, dass Sträucher und Bäume entlang von Straßen die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen. Zu beachten ist z.B., dass

- die Sichtbeziehungen entlang der Straßen, an Kreuzungen und bei Ausfahrten nicht beeinträchtigt werden,
- die Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet ist,
- der Straßenraum der einzelnen Verkehrsteilnehmer nicht eingeengt/behindert wird (z.B. Hecken, die in die Gehsteig-/Fahrbahnfläche wachsen).

Deshalb sollen im Sinne der Verkehrssicherheit Bäume und Sträucher entlang von Straßen in einem ausreichenden Abstand – mindestens 1 m - vom Straßen- bzw. Grundstücksrand gepflanzt werden. Zu bedenken ist, dass die Pflanzen mit den Jahren größere Ausmaße erreichen und die Verkehrssicherheit auch nach Jahren gewährleistet sein muss.

### Ergänzende Anmerkungen:

Grundsätzlich müssen alle Hecken die Grenzabstände im Sinne der Verkehrssicherheit einhalten. Wichtig ist, dass verkehrstechnisch erforderliche Sichtbeziehungen nachhaltig nicht beeinträchtigt werden. Außerdem dürfen Hecken grundsätzlich nicht über die Straßen- bzw. Grundstücksgrenze wachsen.

Auszug aus dem Vorarlberger Straßengesetz LGBl.Nr. 79/2012 i.d.g.F.:

### **§ 45 Bäume, Sträucher**

- (1) Auf Grundstücken, die an öffentliche Straßen grenzen, dürfen Bäume in weniger als 3 m Entfernung von der Straße (§ 43 Abs. 1) nur mit Zustimmung des Straßenerhalters gepflanzt werden.
- (2) Die Behörde kann an öffentlichen Straßen die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Bäumen oder Sträuchern mit Bescheid verfügen, wenn diese geeignet sind, die Benützung der Straße zu beeinträchtigen.