

# **Verordnung der Stadt Hohenems über den Bebauungsplan Diepoldsauer Straße**

Gemäß §30 Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996 i. d. g. F., in Verbindung mit §50 Abs. 1 lit. c Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985 i. d. g. F., wird mit Beschluss der Stadtvertretung vom 31.05.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Diepoldsauer Straße vom 30.01.2003 verordnet:

## **§1**

### **Graphische Darstellung**

Die graphische Darstellung mit der Bezeichnung Bebauungsplan - Diepoldsauer Straße, Plan-Nr. BPL-DiStr-C vom 18.08.2015, ist Bestandteil dieser Verordnung.

## **§2**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung Plan-Nr. BPL-DiStr - C vom 18.08.2015 festgelegt.

## **§3**

### **Gesamtgeschossflächen**

Auf Grundstücken, die direkt an die L46 Diepoldsauer Straße angrenzen, darf die Gesamtgeschossfläche des Erdgeschosses eines Gebäudes höchstens um 25% geringer sein, als die des Geschosses mit der größten Gesamtgeschossfläche.

## **§4**

### **Abstandsflächen**

Auf jenen Grundstücken, welche an die L46 Diepoldsauer Straße angrenzen, sind Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nur in einem Ausmaß von maximal fünf Meter notwendig.

**§5**  
**Nebengebäude**

Für Nebengebäude mit Sinne des Baugesetzes gilt die Mindestgeschosszahl nicht, sofern sie nicht mehr als 125m<sup>2</sup> Gesamtgeschossfläche aufweisen.

**§6**  
**Einfriedungen**

Entlang der L46 Diepoldsauer Straße dürfen keine Einfriedungen errichtet werden, die vor der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie liegen. Vor dieser Baulinie dürfen auch keine lebenden Einfriedungen, wie etwa Hecken- und Strauchreihen, angepflanzt werden. Ausgenommen sind sicherheitsrelevante Einzäunungen mit max. 1,20m Höhe.

**§7**  
**Geländeveränderungen**

Das bestehende Gelände darf weder durch Aufschüttungen noch durch Abtragungen um mehr als 0,50m verändert werden.

Hohenems, am 10.06.2016

  
Der Bürgermeister

**zur allgemeinen Einsicht aufgelegt gem. § 29 Abs.1 RPG**

vom 10. 11. 2015

bis 10. 12. 2015

**Beschluss der Stadtvertretung gem. § 29 Abs.3 RPG**

vom 31. 05. 2016



Der Bürgermeister

**Genehmigung der Landesregierung gem. § 29 Abs.3 RPG**

## Erläuterungen der Verordnung:

### Allgemeines zu den Änderungen des Bebauungsplans:

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 30 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.F. LGBl.Nr. 33/1997, 48/1998, 43/1999, 58/2001, 6/2004, 33/2005, 23/2006, 42/2007, 35/2008, 19/2011, 28/2011, 72/2012, 44/2013 zu ändern, wenn sich entweder die maßgebende Rechtslage oder die für eine zweckmäßige Bebauung bedeutsamen Verhältnisse ändern.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde durch die Stadtvertretung am 30.01.2003 beschlossen. Nachdem auf Landesebene zwischenzeitlich Novellierungen der Stellplatzverordnung, LGBl.Nr. 24/2013 sowie des Straßengesetzes, LGBl.Nr. 79/2012, i.d.F. LGBl.Nr. 44/2013, erfolgt sind, wird auch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Diepoldsauer Straße notwendig.

Eine Umweltprüfung gem. § 29a RPG in Verbindung mit §§ 10a bis 10g RPG ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig, da die Voraussetzungen nach § 4 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, eingehalten werden. So ist die im Bebauungsplan festgesetzte Baunutzungszahl < 200, und sind auch keine Anlagen mit mehr als 1.000 Stellplätzen vorgesehen.

Die bisherigen Festlegungen zur Berechnung der Baunutzungszahl, zur Bepflanzung an der L46 sowie der Abstell- und Einstellflächen wird ersatzlos gestrichen. Auf Anregung der Abteilung VIIa Raumplanung/Baugestaltung Amt der Vorarlberger Landesregierung wurden zudem die Festlegungen über die Ausrichtung der Gebäude, Ausnahmen von der Anbaupflicht an Baulinien, Bestandsregelung, Mindestgröße von Grundstücken und die Referenzhöhen bei Geländeänderungen gestrichen. Der Geltungsbereich wurde auf den aktuellen Stand ausgerichtet und die graphische Darstellung aktualisiert. Nachdem zwischenzeitlich mehrere Novellen zum Baugesetz erlassen worden sind, wurde darauf in den §§ 1, 3, 6 und 8 entsprechend Bezug genommen.

Als wesentliche Änderung wurden die bereits bebauten Liegenschaften Gst.-Nr. 8752/2, 8752/3, 7937/10, 7937/9, 7937/8 sowie die Verkehrsflächen 7937/7, 8485/1, 7341 und 7312/6 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen. Die genannten Baugrundstücke entlang der L46 Diepoldsauer Straße wurden bereits vor Erlass des ursprünglichen Bebauungsplanes bebaut. Eine Erweiterung der Bebauung sowie die Errichtung einer Einfriedung zur L46 Diepoldsauer Straße wären nur mit mehreren Ausnahmen aus dem Bebauungsplan möglich, was jedoch den Sinn des Bebauungsplanes konterkarieren würde.

Die höchstzulässige Firsthöhe im Bereich von einer Höchstgeschosshöhe von 3,5 wurde auf 14,0m analog zu Bereichen mit einer Höchstgeschosshöhe von 4 angehoben. Die Notwendigkeit ergibt sich aus Erfahrungen mit Dachaufbauten wie Solar- und Photovoltaikanlagen oder Liftüberfahrten.

### **Änderung des Bebauungsplans nach der Auflage vom 13.02.2015:**

Während der Auflagefrist vom 13.02.2015 bis 13.03.2015 wurden keine Änderungsvorschläge durch Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, erstattet.

Durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung VIIa wurden mehrere Änderungen zum aufgelegten Entwurf angeordnet. Neben grafischen Einwendungen wurden die §3 Ausrichtung von Gebäuden, §5 Ausnahme von der Anbaupflicht an Baulinien, §7 höchstzulässige Gebäudehöhen (nicht jedoch im grafischen Teil), §9 Bestandsregelung, §10 Mindestgröße von Grundstücken, §13 Inkrafttreten gestrichen. Der §1 graphische Darstellung, §6 Abstandsflächen, §8 Nebengebäude Wohnflächenanteil §12 Geländeänderungen wurde gekürzt. Dies wird mit dem Umstand begründet, dass jede Art der Ausnahme durch die Stadtvertretung erteilt werden muss. Regelungen, die das Baugesetz bzw. Raumplanungsgesetz vorsieht, dürfen nicht in Verordnungen einer Gemeinde geregelt werden.

Da sich der Entwurf zur Auflage vom 13.02.2015 in wesentlichen Teilen ändert, ist eine neuerliche Auflage mit Beschluss der Stadtvertretung notwendig.

### **Festlegungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes:**

#### **zu §2 – Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung festgelegt. Zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplans befinden sich die Liegenschaften Gst-Nr. 7937/3, 7944, 7946/1, 7947/2, 8733 (Teilfläche), 8734 (Teilfläche), 8738, 8739, 8740, 8741, 8742/1, 8742/2, 8743, 8744, 8745, 8746, 8747, 8748, 8749, 8750, 8751/1, 8751/2, 8751/3, 8751/4, 8751/5, 8751/6, 8751/7, 8752/1, 8752/4, 8753, 8754 (Teilfläche), 8755 (Teilfläche) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Werden nach Erlassung dieses Bebauungsplans Grundstücke geteilt, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans auch für diese neuen Grundstücke, sofern sie (bzw. Teilflächen) in der graphischen Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

### **zu §3 – Gesamtgeschossflächen:**

Die in §4 getroffene Regelung soll verhindern, dass ein Gebäude, das direkt an der L46 Diepoldsauer Straße errichtet wird, aufgeständert wird um etwa Parkplätze im Erdgeschossbereich errichten zu können. Durch eine solche Bauausführung könnten Schallemissionen im Erdgeschossbereich ungehindert bis in die hinteren Bautiefen eindringen. Außerdem soll damit verhindert werden, dass durch eine solche Aufständigung des Gebäudes intensive gewerbliche Freiflächennutzungen möglich werden.

### **zu §4 – Abstandsflächen:**

Das Höchstmaß der nach dem Baugesetz notwendigen Abstandsflächen wird auf Grundstücken direkt an der Diepoldsauer Straße auf fünf Meter festgelegt um eine Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

### **zu §5 – Nebengebäude:**

Durch die Ausnahme von der Mindestgeschosszahl können Nebengebäude bis zu einer Gesamtgeschossfläche von 125m<sup>2</sup> auch weniger als zwei Geschosse aufweisen. Nebengebäude mit einer Gesamtgeschossfläche von über 125m<sup>2</sup> hingegen müssen mindestens zweigeschossig errichtet werden, da mit einer so großen nutzbaren Geschossfläche die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden wirtschaftlich zumutbar ist und auch im Obergeschoss nutzbare Räumlichkeiten entstehen. Außerdem könnte durch eine zu großzügige Auslegung ohne eine Begrenzung der Gesamtgeschossfläche die im Bebauungsplan festgelegte Mindestgeschosszahl umgangen werden. Die Errichtung eines Nebengebäudes erfordert zwingend das Vorhandensein eines Hauptgebäudes.

Definition von Nebengebäude nach §2 Abs. 1 lit. I – Baugesetz:

*„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 und dergleichen.“*

### **zu §6 – Einfriedungen:**

Durch die Regelung soll verhindert werden, dass durch Einfriedungen (auch lebende Einfriedungen wie Hecken) die städtebauliche Leitwirkung der Gebäude für den Straßenraum an der L46 Diepoldsauer Straße verloren geht. Eine straßenbegleitende Bepflanzung mit freistehenden Bäumen fällt ausdrücklich nicht unter diese Beschränkung. Ausgenommen sind zudem sicherheitsrelevante Einzäunungen mit max. 1,20m Höhe. Darunter sind beispielsweise Maschendrahtzäune zum Schutz von Kinderspielplätzen zu verstehen.

## **Festlegungen im grafischen Teil des Bebauungsplanes:**

### **Firsthöhe (FH) und Gesimshöhe (GH), Festlegungen in der graphischen Darstellung:**

Durch die Firsthöhe und die Gesimshöhe (Attika bei Flachdächern) wird die maximale Höhe von Bauwerken gemäß § 28 Abs. 3 lit. k Raumplanungsgesetz festgelegt. Als Firsthöhe (FH) und Gesimshöhe (GH) im Sinne dieser Verordnung gilt der maximale lotrechte Abstand von der Gebäudeoberkante zum bestehenden umgebenden Geländeverlauf.

### **zum Maß der baulichen Nutzung, Festlegungen in der graphischen Darstellung:**

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit. b RPG) wird durch die zulässige Baunutzungszahl (BNZ), die Mindestgeschoßzahl (MGZ) und die Höchstgeschoßzahl (HGZ) der oberirdischen Geschoße festgelegt.

Durch die Baunutzungszahl (BNZ) wird die mögliche Dichte einer Bebauung geregelt und verhindert eine mögliche Übernutzung. Die verordnete Baunutzungszahl (BNZ) wurde anhand mehrerer bestehender Gebäude im nahen Umfeld des Geltungsbereiches fixiert. Sie soll eine bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung unter Rücksichtnahme auf den Außenraum sicherstellen. Die Baunutzungszahl gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zur Nettogrundfläche des Baugrundstücks nach folgender Formel an.

$$\text{Baunutzungszahl} = 100 \times \text{Gesamtgeschoßfläche} / \text{Nettogrundfläche}$$

Mit der Verordnung einer Mindestgeschoßzahl (MGZ) von 2 soll eine Bebauung mit kleinen eingeschossigen Gebäuden wie Lager- und Verkaufscontainer verhindert werden.

### **zur Straßenlinie, Festlegungen in der graphischen Darstellung:**

Die Straßenlinie (§ 28 Abs. 3 lit. j RPG) stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird südwestseitig durch die Landesstraße L46 begrenzt. Die festgelegten Straßenlinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen der inneren Erschließung und der Abgrenzung von zweckmäßigen und notwendigen Fuß- und Radwegverbindungen. Eine Bündelung der Zufahrten von der L46 wird damit sichergestellt.

### **zu Baugrenzen, Festlegungen in der graphischen Darstellung:**

Baugrenzen (§ 28 Abs. 3 lit. h RPG in Verbindung mit § 2 lit. b Baugesetz) sind jene Linien, vor der die Außenwände eines Bauwerkes nicht errichtet werden dürfen.

### **zu Baulinie, Festlegungen in der graphischen Darstellung:**

Baulinie (§ 28 Abs. 3 lit. i RPG in Verbindung mit § 2 lit. d Baugesetz) ist jene Linie, an der die Außenwände eines Bauwerkes errichtet werden müssen.

