

VERORDNUNGSBLATT DER GEMEINDE FONTANELLA

Jahrgang 2024

Ausgegeben am 09.07.2024

8. Verordnung: Neuerlassung Gesamtbebauungsplan

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fontanella über einen Gesamtbebauungsplan


Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Fontanella vom 30.01.2024 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. 39/1996, in der Fassung LGBl. Nr. 28/2011 und Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

§ 1

Der „Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude“ der Gemeinde Fontanella wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 erlassen.

Der Bürgermeister:

Werner Konzett

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können bei der Gemeinde Fontanella Kirchberg 25 6733 Fontanella überprüft werden.

Verordnung der Gemeindevertretung Fontanella über den „Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude“

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Fontanella. Ausgenommen davon sind jene Teilgebiete des Gemeindegebietes in denen Teilbebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.

2 Festlegungen bzw. Bauungsbestimmungen

§ 1. Gebäudekennzahlen

Für alle Bauflächen gemäß Flächenwidmungsplan idGF. gilt eine Mindestgeschoßzahl (MGZ) von 2 und für Wohnbauten eine Mindestbaunutzungszahl (BNZ_{min}) von 20.

Die Höchstgeschosszahl (HGZ) wird für Wohngebäude mit 4 festgelegt. Die Höchstgeschosszahl für Wohngebäude bezieht sich kontinuierlich auf das Urgelände im Hangverlauf.

Für die Errichtung von Gebäuden im Betriebsgebiet oder auf Freiflächen laut Flächenwidmungsplan idGF. werden die Bemessungszahlen im Zuge der Baugrundlagenbestimmung festgelegt.

Wohngebäude müssen eine überbaute Fläche von mindestens 50,00 m² und dürfen eine maximale überbaute Fläche von 300,00 m² aufweisen. Wohngebäude dürfen je oberirdischen Baukörper eine maximale Gebäudelänge von 26,00 m aufweisen. Der Mindestabstand zwischen oberirdischen Baukörper mit einer überbauten Fläche von über 200,00 m² oder einer Gebäudelänge von über 15,00 m zueinander beträgt 6,00 m.

Wohngebäude sind je Geschoss im Grundriss entweder quadratisch oder rechteckig auszubilden.

Das Breiten/Höhenverhältnis der Hauptbaukörper (ohne vorspringende untergeordnete Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Zu- und Anbauten wie Terrassen, Garagen u.ä.). der Wohnbauten darf zwischen 1,7 und 0,7, sowie das Breiten/Längenverhältnis darf zwischen 1 und 2,3 betragen.

§ 2. Sanierung bestehender Gebäude

Für rechtsgültig bestehende Bauten, welche bereites zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesamtbebauungsplanes die maximal erlaubten Kenngrößen BNZ, HGZ, überbaute Fläche oder eine maximale Gebäudelänge überschreiten, gelten folgende Regelungen:

- Bei Überschreitung der max. zulässigen Gebäudelänge: Die bestehende Gebäudelänge kann zum Zwecke geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Leitlinien einmalig um 0,50 m erhöht werden, wobei die Verlängerung auf eine Gebäudeseite maximal nur 0,25 m betragen darf.
- Bei Überschreitung der max. zulässigen überbauten Fläche, BNZ und HGZ: Die bestehende überbaute Fläche, BNZ und HGZ kann zum Zwecke geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Leitlinien einmalig um 5 % erhöht werden.

- Rechtsgültig bestehende Bauten dürfen die bestehende Gebäudehöhe zum Zwecke der Montage einer Solartechnikanlage sowie geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Leitlinien einmalig um 0,25 m erhöht werden.

§ 3. Situierung der Gebäude

Die Höchstabstände der Wohngebäudes zu den Grundstücksgrenzen sind mit den Mindestabstände des Wohngebäudes nach § 6 BauG zuzüglich 3,00 m festgelegt, in 2 angrenzenden Himmelsrichtungen betrachtet. Unabhängig davon sind die im Straßengesetz vorgesehenen Mindestabstände einzuhalten.

Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Orientierung des Gebäudes, gemessen an der Firstrichtung, parallel oder rechtwinklig zum Hang oder der Erschließungsstraße anzuordnen.

§ 4. Dachgestaltung

Bei Wohngebäuden sind nur in der Dachneigung symmetrische Satteldächer zulässig.

Bei Nebengebäuden zu Wohngebäuden sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Bei Betriebsgebäuden oder landwirtschaftlichen Gebäuden sind die Dachformen Satteldach, Flachdach und Pultdach zulässig.

Die Dachneigung von Flachdächern beträgt maximal 5°.

Die Dachneigung eines Satteldaches beträgt zwischen 17° und 45°. Das Satteldach hat ein Vordach von mindestens 0,30 m gegenüber der Außenwand aufzuweisen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen einen Vorsprung gegenüber der Außenwand bis maximal 1 m aufweisen, bei untergeordneten Rücksprüngen der Außenwand sind im betreffenden Bereich größere Dachvorsprünge bis maximal 2,00 m von der Hauswand erlaubt.

Die Firstrichtung eines Satteldaches ist nur über die Gebäudelängsseite zulässig.

Bei Sanierungen sind untergeordnete Schleppgaube, Satteldachgaube oder Dacheinschnitte zulässig, d.h. Gauben dürfen bis einer maximalen Höhengauskragung von 1,50 m Höhe errichtet werden, sie müssen allseits mindestens von 0,50 m hinter die Außenmauern zurückversetzt und mindestens 1 m niedriger als die Firsthöhe sein.

Dacheinschnitte müssen zu allen Seiten Dachflächen von mindestens 1 m aufweisen, der Durchgängigkeit der Traufenlinie muss gewahrt bleiben. Bei zwei Dachgauben oder zwei Dacheinschnitten je Gebäude sind diese einheitlich in Flucht und Größe und symmetrisch über die Gebäudelängsachse auszuführen.

Untergeordnete Dachfenster sind zulässig, diese müssen allseits mindestens von 0,5 m hinter die Außenmauern zurückversetzt sein.

Die Dächer haben hinsichtlich Materialisierung und Farbe eine durchgängige Dachgestaltung aufzuweisen. Bei allen Dachformen ist nur eine blendfreie Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz oder bei Holzschindeln eine naturbelassene Oberfläche zulässig.

Für Flachdächer bis 25,00 m² sind an der Oberfläche die Verbundmaterialien oder Verbundkonstruktionen mit dem Material Kunststoff nicht zulässig, ausgenommen beschieferter Bitumen. Flachdächer ab 25,00 m² sind mit Kies zu versehen oder zu begrünen. Flachdächer mit einer Gesamtfläche, abzüglich der überbauten Fläche für eine Solartechnikanlage, von mehr als 100,00 m² sind zu begrünen.

§ 5. Fassadengestaltung

Die Fassade der Baukörper ist in Sichtbeton, Putz oder in Holz auszuführen. Sichtbeton ist nur im Sockelbereich von 3,70 m vom Urgelände zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassade ist blendfrei, in hellen und matten Farben auszugestalten. Holz ist farblich unbehandelt zu gestalten. Ein Farbkonzept und eine Materialbeschreibung sind vom Bauwerber der Baubehörde vorzulegen.

Muster oder Bilder in der Fassade bedürfen der Vorlage eines schlüssigen Gesamtkonzeptes bei der Baubehörde.

Die Fassaden von Wohn- und Betriebsgebäuden sind so zu gestalten, dass eine Offenheit zum öffentlichen Raum entsteht. Die Fassade des Hauptgebäudes, welche der Haupteinfahrtsstraße des Gebäudes am stärksten zugewendet ist, hat einen Fensterflächenanteil von mindestens 15 % aufzuweisen.

Die Fensterfluchten je Baukörper sind überwiegend (mindestens 70%) einheitlich zu gestalten.

Die Außenwände, ausgenommen Dachflächen, sind vertikal oder horizontal auszuführen.

Pfahlbauten sind nicht erlaubt.

Frei auskragende Terrassen sind nicht zulässig. Balkone dürfen die Außenkante des Vordaches nicht überschreiten. Die Geländer von Terrassen oder Balkonen sind in einer leicht erscheinenden, zurückhaltenden Konstruktion auszuführen.

Eingangüberdachungen dürfen eine Tiefe von max. 1 m aufweisen.

Anbau von untergeordneter Garage oder Pergola mit einer maximalen Höhe über dem Gelände von 3,70 m sind zulässig.

Für Neubauten Wohngebäude mit mehr als 6 Wohnungen mit einer Gesamtgeschossfläche von mehr als 500,00 m² sowie für Betriebsgebäude mit einem Bauvolumen von über 2000 m³ umbauter Raum, ist dem Bauantrag ein Modell im Maßstab 1:200 oder größer inklusive der Darstellung des Geländes sowie der Gebäude im Umkreis von 50,00 m um das zu bebauende Grundstück beizulegen.

§ 6. Technische Einbauten und Zubauteile

Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder in die Fassade zu integrieren und allenfalls mit einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches am Gebäude angebracht, dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmt. An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist, oder nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand möglich wäre.

Windkraftanlagen auf und an Gebäuden sowie freistehende Windkraftanlagen mit einer Höhe bis 30 m sind nicht zulässig.

§ 7. Einstell- und Abstellplätzen

Freistehende Carports sind nicht zulässig.

Bei Garagen, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind ab einem Abstand von 3,00 m vom Hauptgebäude die Wände, ausgenommen jene mit Garagentoren, überwiegend ins Erdreich zu integrieren, davon ausgenommen sind Garagen in Holzbauweise.

Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 5 Wohnungen ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage oder in das Gebäude integriert verpflichtend, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idgF.

§ 8. Stützmauern

Auf einem Baugrundstück dürfen angepasst an das Gelände maximal 3, zueinander versetzte, nahezu parallel verlaufende Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einem horizontalen Versatz von jeweils mindestens 1,50 m errichtet werden. Natursteinstützmauern mit Einzelsteinen mit optisch sichtbarer Abmessung von größer als 0,20 m² oder Gabionen sind auf Bauflächen nicht zulässig.

Stützmauern aus Beton mit einer Gesamtoberfläche von über 20,00 m² sind zu dauerhaft zu bepflanzen, die Bepflanzung ist laufend instand zu halten oder zu erneuern, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. D.h. der Bauwerber hat für ausreichend Raum für die Verwurzelung der Bepflanzung zu sorgen, z.B. durch die Erhöhung des Abstandes der Stützmauern zur Grundstücksgrenze oder die entsprechende Wahl der Bepflanzung. Ebenso obliegt dem Bauwerber die ordentliche Pflege der Fläche bis zur Grundstücksgrenze.

Stützmauern entlang von Verkehrsflächen dürfen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - maximal 2 m hoch sein. Stützmauern bei Hauseinfahrten dürfen bis zur Oberkante des Erdgeschoss reichen. Stützmauern entlang von Verkehrsflächen welche zwei oder mehrere potentielle Baugrundstücke erschließen dürfen höher sein.

§ 9. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen auf einem Baugrundstück gegenüber dem Urgelände sind auf ein Minimum zu reduzieren, Anschüttungen und Abgrabungen von jeweils maximal 1,00 m gegenüber dem Urgelände sind zulässig.

Allseitige Geländeerhöhungen gegenüber dem Urgelände um ein Gebäude sind nicht erlaubt.

Die ursprüngliche Höhenlage an den Grundstücksgrenzen darf nicht verändert werden, ausgenommen bei rechtlich gesicherten Vereinbarungen zwischen Nachbarn.

§ 10. Gartenfreizeitanlagen

Große und fixe Gartenfreizeitanlagen im Privatgarten müssen sich in die bestehende Bebauung einfügen und als untergeordnetes, in sich kompaktes Bauwerk erscheinen. Schaukeln, Rutschen, Spielhäuschen, Bauhäuschen ab einer Grundfläche von 10,00 m² sowie Trampoline, Klettergerüste und andere fixe Freizeitanlagen mit einer Grundfläche von 15,00 m² dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m erreichen, gemessen vom Urgelände. Bei der Aufständigung der Anlage auf eine Stützmauer ist die Aufständigung der Gesamthöhe der Stützmauer hinzuzurechnen, sofern kein Versatz von der Stützmauer um mindestens 1,00 m erfolgt. Die Unter- bzw. Stützkonstruktion ist abzudecken.

Der Bürgermeister:

Werner Konzett



Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude Erläuterungsbericht

(Beschluss 19.12.2023, Stand 30.01.2024, Änderungen als Diskussionsgrundlage eingefügt)

1	Einführung	2
2	Rechtliche Grundlagen	2
3	Geltungsbereich	2
4	Begriffsbestimmungen	2
5	Beschreibung des Planungsgebietes	4
6	Zielsetzungen	6
7	Erläuterung der Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen	7
8	Gestaltungsbeirat	12
9	Ausnahmen gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz	12

1 Einführung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext „Verordnung der Gemeindevertretung Fontanella über den ‚Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude‘“ (Anlage 1).

2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Gesamtbebauungsplanes stellt das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 idgF dar, die Ziele und Maßnahmen begründen sich auf dem Raumplanungsgesetz bzw. dessen Instrumente.

Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeindevertretung unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- a) ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll,
- b) es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes oder des Schutzes vor Naturgefahren notwendig ist,
- c) es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren (§ 41 RPG) zweckmäßig ist.

Weiterhin stellen das Vorarlberger Baugesetz (BauG) LGBl. Nr. 52/2001 idgF, die Vorarlberger Baueingabeverordnung LGBl. Nr. 62/2001 idgF, die Vorarlberger Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 24/2013 idgF sowie die Vorarlberger Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl. Nr. 29/2010 idgF eine rechtliche Grundlage dar.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Fontanella ausgenommen jene Teilgebiete des Gemeindegebietes in denen Teilbebauungspläne abweichende Festlegungen treffen, derzeit besteht der Teilbebauungsplan Seewald, GZ 031-2-06/2007 vom 01.04.2008.

4 Begriffsbestimmungen

Überbaute Fläche: die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75 m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen.

Hauptgebäude: besonders wichtiges, bedeutsames und großes Gebäude in einer Ansammlung von zusammengehörigen Gebäuden auf demselben Baugrundstück. Ein Nebengebäude kann kein Hauptgebäude sein.

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.

Nebenbaukörper: sind in ihrer Gestaltung deutlich abgesetzte Anbauten an die Hauptbaukörper.

Fensterflächenanteil: Verhältnis der Flächen für nicht abgedeckte Fenster, Haustüren samt Rahmen und zurückspringende Fassadenteile zur Fläche der Hauptfassade des Hauptgebäudes in ihrer Gesamterscheinung. Garagentore wirken in der Regel abschottend und werden daher generell nicht in die Betrachtung der Fensterflächen miteinbezogen. Zurückspringende Fassadenteile die mehr als 2,00 m von der Hauptfassade rückversetzt sind und damit optisch kaum präsent sind, werden weder in die Betrachtung der Fläche der Hauptfassade noch in die Betrachtung des Fensterflächenanteils miteinbezogen.

Gebäudefläche: Die Senkrechtprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen. Zubauten sind der Gebäudefläche zuzurechnen.

Gebäuelänge: wird definiert als die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Als Gebäudefläche gilt die Normalprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen. Zubauten sind der Gebäudefläche zuzurechnen.

Gebäuelänge Hauptbaukörper für Berechnung Breite/Länge -Verhältnis: wird definiert als die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Als Gebäudefläche gilt die Normalprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile, Zu- und Anbauten wie Terrassen, Garagen u.ä. sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen.

Gebäudebreite: wird definiert als die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Als Gebäudefläche gilt die Normalprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Zu- und Anbauten wie Terrassen, Garagen u.ä. sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen.

Gebäudebreite Hauptbaukörper für Berechnung Breite/Länge -Verhältnis: wird definiert als die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Als Gebäudefläche gilt die Normalprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Zu- und Anbauten wie Terrassen, Garagen u.ä. sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen.

Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (Urgelände, Verkehrsfläche) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.

Gebäudehöhe für Berechnung Breite/Höhe-Verhältnis: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (Urgelände, Verkehrsfläche) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum ohne Berücksichtigung von vorspringende untergeordnete Gebäudeteile, Zu- und Anbauten wie Terrassen, Garagen u.ä.

Ersatzneubau: Abriss und Neubau eines Gebäudes an gleicher Stelle.

Umbau: die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benutzbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle.

Wesentliche Änderung eines Bauwerkes oder einer sonstigen Anlage: ein Zu- oder ein Umbau; eine Änderung, durch die die äußere Erscheinung des Bauwerkes oder der sonstigen Anlage erheblich geändert wird; eine Änderung, durch die die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssicherheit gefährdet, die Nachbarn belästigt oder die Einhaltung der Abstandsflächen oder Mindestabstände beeinflusst werden können.

Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume.

Fensterlaibungen: Die inneren Seiten der Wandöffnung, die rechtwinklig zur Wandebene stehen und die Öffnung für Fenster begrenzen. (Die Ausgestaltung der seitlichen Flächen kann u.a. als Anschläge für Fensterrahmen ausgestaltet sein, die obere Abgrenzung wird meist mit der Unterseite des Sturzes gebildet, die untere Abgrenzung wird meist als Fensterbrett bzw. die Oberseite der Fensterbrüstung gebildet).

Solartechnikanlagen: umfassen Solaranlagen für die Erzeugung von Warmwasser oder PV-Anlagen zur Erzeugung von Strom mit den jeweilig dazugehörenden Einzelelementen wie Gläser, Rahmen oder Befestigungskonstruktion.

Gelände: die Erdoberfläche an der Außenwand; maßgebend ist das projektierte Gelände oder jenes Gelände, das aufgrund eines Bescheides nach §§ 3 Abs. 5 und 29 Abs. 2 des Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Abtiefungen vor Kellerfenstern und dergleichen) sind nicht zu berücksichtigen.

Urgelände: Die natürliche Geländehöhe oder "gewachsener Boden", welcher nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttung verändert wurde.

Straßenniveau: jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird. Als Bezugsniveau gilt die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung der Gemeinde festgelegt ist.

Ferienwohnung: Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, wenn tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus. Ebenfalls nicht als Ferienwohnungen gelten Mobilheime und Bungalows auf Campingplätzen nach dem Campingplatzgesetz.

Gartenfreizeitanlagen: Bauwerke im Garten, welche der Gestaltung der Freizeit dienen, z.B. Trampoline, Schwimmbecken, Curling-Bahnen, Ballspielkäfig, Skateranlage, Minigolf-Plätze, Schaukeln, Rutschen, Spielhäuschen, Bauhäuschen.

5 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Fontanella liegt am Südhang des Glatthorns und ist die höchstgelegene Gemeinde im Großen Walsertal und als „Sonnenbalkon“ bekannt. Fontanella liegt am östlichen Ende des Walsertales und ist die Verbindungsgemeinde in die Region Bregenzerwald.

Fontanella ist eine der sechs Gemeinden des Großen Walsertales und ist Teil des von der UNESCO anerkannten „Biosphärenpark Großes Walsertal“.

Die Gemeinde ist von der Streusiedlungsstruktur mit einem Dorfkern um die Kirche geprägt.

Fontanella ist eine attraktive und überwiegend ruhige Wohn- und Tourismusgemeinde in einem abwechslungsreichen Zusammenspiel von Wald, Gehölzen, Streu- und Magerwiesen sowie von Bergmassiven dominierten Landschaftsbild. Die Kulturlandschaft ist gepflegt und mit zahlreichen Güterwegen durchzogen. Der allgegenwärtige Ausblick in die Berge des Lechquellengebirges bietet Orientierung und ist äußerst attraktiv.

Die Besiedlung von den größten Teilen/Gebieten des Großen Walsertales erfolgte zuerst durch die Rätoromanen. Danach wurden die Rätoromanen von den Walser-Einwanderern „verdrängt“. Die Flurnamen deuten noch in weiten Teilen auf die Rätoromanen hin.

Die Walser hatten das Wohnhaus und das Stallgebäude getrennt (Brandschutz). Es gab nur Erschließungswege und keine Straßen. Es fand die typische 3-Stufen-Wirtschaft statt, der Winter im Heimbetrieb im Tal, im Frühjahr und Herbst im Maisäß und im Sommer auf der Alpe im Hochgebirge.

Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden über das Tal verstreut in meist nicht zu steiler Lage, sicher vor Naturgefahren erreicht. Um das Wohnhaus und den Stall waren die landwirtschaftlichen Wiesen. Somit waren in allen Ortsteilen die Häuser/Ställe „verstreut“. In einzelnen Gebieten rückten die Menschen baulich näher zusammen. Die Streusiedlungen wurden dichter und es kam zu kleinen Zentrums- oder Weilerbildungen.

Jeder Landwirt hatte Platz um seinen Hof und die Wiesen waren für die Heuarbeit und die Viehweide in der Nähe. Die Häuser und Ställe wurden bei den Gütern und damit verstreut über das Gemeindegebiet errichtet. Die ganze gerodete Fläche war potentiell „Siedlungsgebiet“. Dadurch entstand die kulturell typische Streusiedlung. Dies trifft auch in Fontanella zu.

Die einzelnen Höfe wurden mittels Güterwege erschlossen, deren Qualität in den letzten Jahren wesentlich verbessert wurde. Ebenso erfolgten in den letzten Jahren massive Investitionen in die Errichtung der Kanalisation sowie der Strom und Wasserversorgung. Aufgrund von fehlenden Möglichkeiten sowie dem Wunsch der gegenseitigen Unterstützung der Bewohner und der Finanzierung der Investitionen in die Infrastruktur wurden in der Nähe des Hofes weitere Wohnbauten errichtet. Teilweise sind Weilerstrukturen entstanden.

Bis zur Jahrhundertwende herauf lebten die Walser Bürger als autonome Selbstversorger. Neben Viehzucht und Milchwirtschaft wurde etwas Korn gepflanzt, Flachs und Hanf angebaut und Schafe gehalten. Mit dem Bau der Talstraße 1885 wurde der Getreidebau allmählich aufgegeben und in die Fettkäserei intensiviert. Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich ein starker Sommer- und Wintertourismus, welcher sich auch in den Anlagen der Infrastruktur sowie der Bebauung widerspiegelt.

Im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzeptes Großes Walsertal werden die Bedeutung und der Erhalt des Streusiedlungscharakters mehrfach festgeschrieben. Zudem werden mit dem Erhalt der Streusiedlung die

Bewirtschaftung der kleinteiligen landwirtschaftlichen Gebiete sowie die Abwanderung der Bevölkerung in den teils abgelegenen Gebieten bestmöglich sichergestellt.

In Fontanella hat sich ein Dorfkern mit öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen wie Gemeindeamt, Kirche sowie Nahversorgung, Gastronomie gebildet. In und um dieses haben sich Einfamilienhausstrukturen etabliert. Der Ortskern Kirchberg ist ein multifunktionales Zentrum mit einer qualitätsvollen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Der Ortskern dient als zentraler Treffpunkt für die Bürger.

In den vergangenen Jahren wurde mit dem Hotel Schäfer intensiver Umbau des Dorfkernes begonnen. Im Jahr 2019 wurde gemeinsam mit den Bürgern über Crowd-Funding ein Café errichtet, welches von den Bürgern gut angenommen wird.

Die Architektur der Gebäude in Fontanella ist vielfältig geworden. In Form, Materialisierung und Farbe ist vor allem bei jüngeren Gebäuden eine große Vielfalt zu verzeichnen. Der ehemals prägende Baustil der Walserhäuser wurde in den letzten Jahren von modernen Entwicklungen teils weiterentwickelt, teils überformt und teilweise negiert. Die architektonische Ausdrucksweise befindet sich aktuell in einer Phase der Neuorientierung. Auffallend ist noch vielfach, dass es wenig eingezäunte Grundstücke gibt, bei vielen Gebäuden verschwimmt die kleine Rasenfläche und geht in landwirtschaftliche Wiesen über. Gerade in den letzten Jahrzehnten wurde zum Geländeausgleich Mauern errichtet, um ebene Rasenflächen zu schaffen. Diese Terrassierungen verändern das Siedlungsbild und sind kritisch zu beurteilen, da sie dem Charakter der Streusiedlung widersprechen, der Erhalt des natürlichen Freiraumes sowie die natürlichen Geländeverläufe sind wichtig.

Die Definition einer gemeinsamen Haltung über die bestehenden und die angestrebten Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes ist für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Gemeinde notwendig.

Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite der ca. 230 Hauptbaukörper der bestehenden Wohngebäude beträgt durchschnittlich 1,4 zu 1, der Median liegt bei 1,3 zu 1. Ca. 57% aller Wohngebäude weisen ein Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von 1,5 :1 oder weniger auf, ca. 96 % aller Gebäude weisen ein Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von 2:1 oder weniger auf.

Die in den letzten 10 Jahren genehmigten Wohngebäude weisen folgende Kennzahlen auf:

Adresse	Grundstücksnummer	Baugenehmigung	Beschreibung Wohngebäude	Gebäudebreite	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Länge/Breite	Höhe/Breite
Mittelberg 47	494/6	19.04.2011	EFH	925	1141	1273	1,4	0,8
Mittelberg 39	428/4	10.04.2012	EFH	1050	869	1810	1,7	1,2
Kirchberg 125	797/1	18.04.2013	EFH	1116	676	1284	1,2	1,7
Kirchberg 89	622/6	05.06.2013	EFH	722	748	1502	2,1	1,0
Mittelberg 45	477/3	25.03.2015	EFH	907	777,5	1217	1,3	1,2
Kirchberg 124	773, 741, 740	31.03.2015	EFH	820	894	1420	1,7	0,9
Kirchberg 146	667/6	21.12.2015	EFH	790	1055	1450	1,8	0,7
Mittelberg 24	488/2, .106	28.07.2016	EFH	900	759	1000	1,1	1,2
Mittelberg 49	456/3	19.01.2017	EFH	1080	920,5	1200	1,1	1,2
Türtsch 57	235/3	17.03.2017	EFH	820	1028	1230	1,5	0,8
Türtsch 13	228/1	29.03.2018	EFH	820	724	1200	1,5	1,1
Seewald 54	1394/3	02.05.2018	MFH	1290	1342	1570	1,2	1,0
Kirchberg 153	797/5	20.07.2018	EFH	884	1291	1264	1,4	0,7
Kirchberg 151	797/3	13.11.2018	EFH	816	902	1803	2,2	0,9
Kirchberg 129	622/4	11.04.2019	EFH	700	1040	1575	2,3	0,7
Kirchberg 113	663/4	30.10.2019	MFH	882	780	1782	2,0	1,1
Kirchberg 150	776	03.08.2020	EFH	750	1107	1400	1,9	0,7
Kirchberg 155	633/14	30.11.2020	EFH	1210	1071	2146	1,8	1,1
Kirchberg 154	797/8	18.08.2021	EFH	836	1052	1280	1,5	0,8
Kirchberg 114	639/6	30.09.2021	EFH	902	1114	1154	1,3	0,8
Mittelberg 48	494/7	24.01.2023	EFH	1050	1219	1050	1,0	0,9
Kirchberg 152	797/4	28.06.2023	MFH	1050	1036	1540	1,5	1,0

6 Zielsetzungen

Die Gemeinde strebt mit der Verordnung des Gesamtbebauungsplanes 1 „Gestaltung Gebäude“ folgende Ziele an:

- Selbstbestimmte Steuerung der baukulturellen Entwicklung der Gemeinde.
- Die Stärkung des Gemeinwohles, der rechtlichen Sicherheit für die Entscheidungsträger, der Grundstücksbesitzer und der Bürger der Gemeinde.
- Die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz.
- Der Erhalt und die Erreichung eines schönen Ortsbildes, welches die Aspekte der Komplexität mit Einheitlichkeit verbindet, d.h. die gebaute Umwelt von Fontanella soll als etwas Zusammenhängendes und Besonderes erkennbar und wahrgenommen werden.
- Der Erhalt, die Nutzung und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz und der Einflechtung neuer Objekte in die bestehenden Strukturen.
- Die Stärkung der nachhaltigen (ökologisch, sozial, ökonomisch) Entwicklung der Bebauung und Minimierung der technischen Überformung des natürlichen Geländes.
- Die Erreichung optisch ansprechender Bebauung und Straßenräume.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude analog der Topographie, die Optimierung der Aussichten bestehender und neuer Gebäude sowie die Vermeidung von zu hohen Gebäuden.
- Die zurückhaltende Gestaltung der Gebäude, der Farbgestaltung, der Dachausführung sowie der geordneten Integration von Funk-, Werbe-, Solar- und PV-Anlagen in das Ortsbild.
- Die Eingliederung der Baukörper in die bestehende (Kultur-) Landschaft und Topographie, die Vermeidung von ortsbildlich störenden Einfriedungen und die Minimierung von Geländeänderungen.
- Die Vermeidung einer „Verhüttelung“ durch eine Vielzahl an untergeordneten Bauwerken wie freistehende Garagen, Gartenhäuschen, Schwimmbäder, Solartechnikanlagen sowie Stützmauern, welche in ihrer Gesamtheit ortsbildlich störend wirken.

Die bauliche Entwicklung soll bei allen Neu- und Umbauten nach folgenden Qualitätskriterien erfolgen:

- Hauptorientierung des Gebäudes hin zum öffentlichen Straßenraum
- Klarheit und Einfachheit der Baukörper
- Erhalt von Möglichkeiten zur späteren Erweiterung oder Nachverdichtung
- Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation sowie auf den umgebenden Baubestand und damit Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- Bauweise mit Bedachtnahme auf die Einsparung des Energieverbrauches und der eingesetzten Ressourcen und der Verwendung erneuerbarer Energieträger und regionaler Ressourcen
- Integration von Solartechnikanlagen in die Wand- bzw. Dachflächen sowie Situierung von Empfangsanlagen bei möglichst geringer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baukörpers.
- Vorlage eines Außenraumkonzeptes bei Wohnbauten ab 4 Wohneinheiten
- Erhaltung der hochstämmigen Obstbäume
- Beibehaltung des natürlichen Geländeverlaufs

7 Erläuterung der Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

§ 1. Gebäudekennzahlen

Mit der Festlegung einer Mindestgeschoßzahl (MGZ) und einer Mindestbaunutzungszahl (BNZ_{min}) und der Festlegung einer Mindestgröße der überbauten Baufläche soll eine ortsunübliche Zersiedelung und Verhüttelung von Bauflächen oder Freiflächen Landwirtschaft gemäß Flächenwidmungsplan idgF vermieden werden.

Die bauliche Verdichtung dient auch der Stärkung der nachhaltigen Entwicklung der Bebauung, d.h. ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung von unnötigem Bodenverbrauch und Flächenversiegelung, die Verdichtung nach innen und die Erzielung von effizienten Gebäudenutzungen.

Mit der Festlegung der maximalen Höchstgeschosshöhe, der maximalen überbauten Fläche sowie der maximalen Gebäudelänge soll eine ortsunübliche Dichte und Höhe von Bauten vermieden werden. Die Höchstgeschosshöhe bezieht sich kontinuierlich auf das Urgelände im Hangverlauf, damit sollen Änderungen der Gebäudehöhe durch die Umgestaltung des Geländes vermieden werden.

Für die Errichtung von Gebäuden im Betriebsgebiet oder auf Freiflächen laut Flächenwidmungsplan werden keine Gebäudekennzahlen festgelegt. Für diese Gebäude werden, sofern rechtlich möglich, die Bemessungszahlen im Zuge der Baugrundlagenbestimmung festgelegt. Meist sind die räumlichen Gegebenheiten oder die betrieblich-baulichen Notwendigkeiten von besonderer Bedeutung und die Kennzahlen sollen daher individuell festgelegt werden.

Mit der Festlegung der maximalen Gebäudelänge und maximalen überbauten Flächen sollen ortsuntypische Gebäudegrößen vermieden werden. Die Festlegung der Mindestabstände zwischen Wohngebäuden dient dem Erhalt der Offenheit der Landschaft und Kleinstrukturiertheit der Siedlungsstruktur.

Zur Vermeidung der Steigerung der Gebäudevielfalt soll auf Basis des Bestandes das Breite/-Längen-Verhältnis sowie das Breite/Höhen-Verhältnis eingeschränkt werden. In besonderen Fällen sind Ausnahmen möglich, vor Erteilung einer solchen soll die Gemeinde einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung oder den Gestaltungsbeirat der Gemeinde hören.

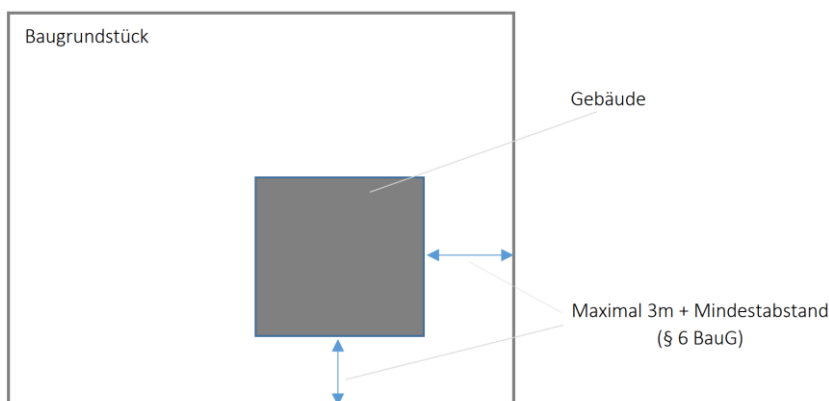
§ 2. Sanierung bestehender Gebäude

Für rechtsgültig bestehende Bauten, welche bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die maximal erlaubten Kenngrößen erreicht haben, soll dennoch eine energetische Sanierung zum Schutz der Umwelt ermöglicht werden.

§ 3. Situierung der Gebäude

Die Lage der Gebäude sowie die überbaute Fläche soll eine effiziente Flächennutzung zulassen.

Die Höchstabstände der Wohngebäudes zu den Grundstücksgrenzen sind mit den Mindestabstände des Wohngebäudes nach § 6 BauG zuzüglich 3,00 m festgelegt, in 2 angrenzenden Himmelsrichtungen.



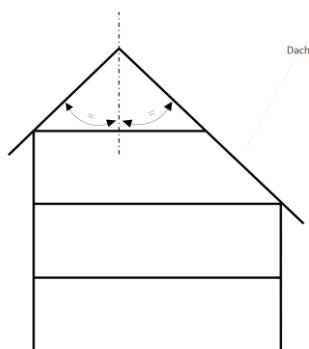
Die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken soll gewährleistet werden.

Die im Straßengesetz vorgesehenen Mindestabstände

§ 4. Dachgestaltung

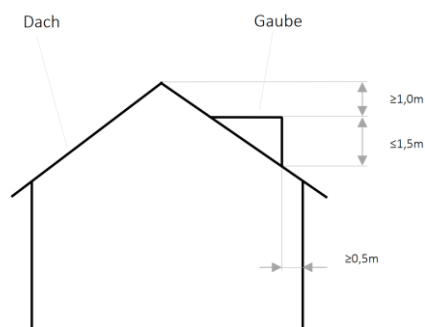
Für eine behutsame Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer allzu großen Dachvielfalt wird ausgehend vom Bestand die Dachform, die Dachneigung und die Materialisierung sowie die Farbgestaltung ausgehend vom Bestand begrenzt.

Bei Wohngebäuden sind nur in der Dachneigung symmetrische Satteldächer zulässig.



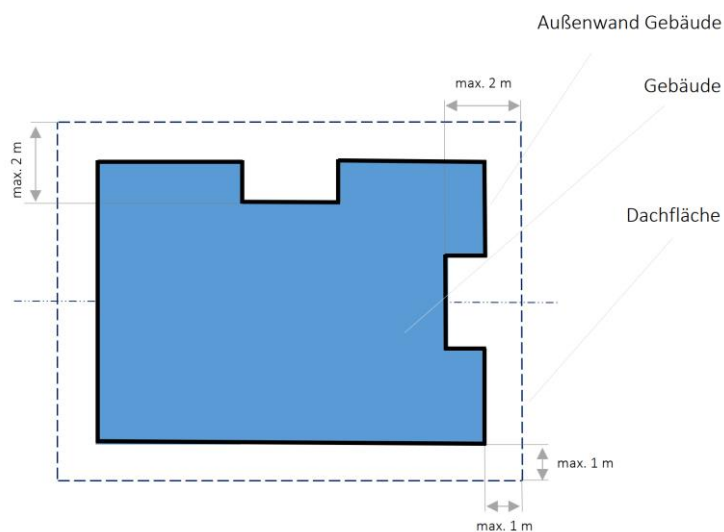
Bei Gebäudesanierungen sind Ausnahmen bezüglich der Orientierung des Satteldaches möglich, vor Erteilung einer solchen soll die Gemeinde einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung oder den Gestaltungsbeirat der Gemeinde hören.

Dachformen sollen schlicht gehalten werden, daher sollen Unterbrüche und Veränderungen z.B. durch Gauben, Dacheinschnitte, Dachfenster eindeutig untergeordnete Bauelemente darstellen.

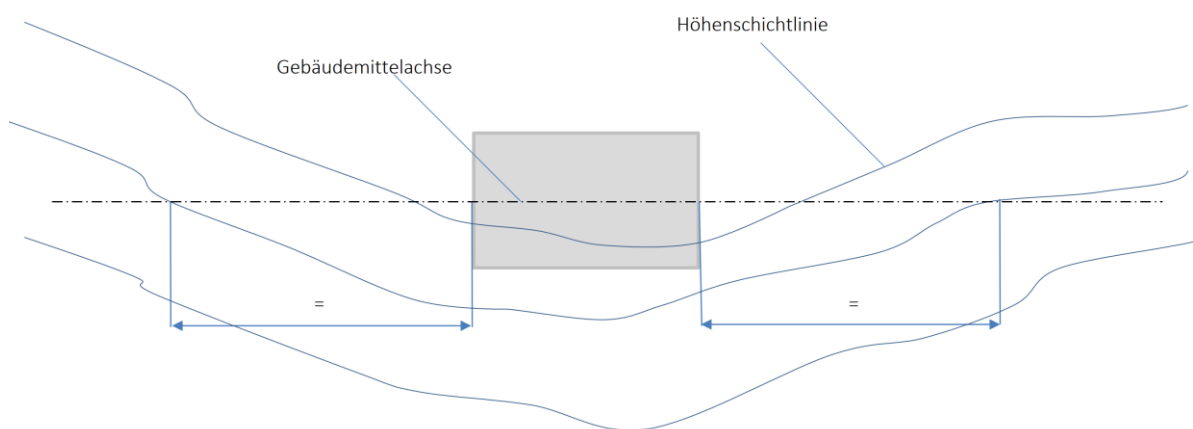


Zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, zum Schutz der Umwelt, der Verbesserung des Mikroklimas und zur Abfederung von Starkregenereignissen sollen die Verbundmaterialien oder Verbundkonstruktionen mit dem Material PVC für Dächer vermieden werden und die Flachdächer mit begrünt oder bekiest werden.

Dachvorsprünge und Vordächer dürfen einen Vorsprung gegenüber der Außenwand bis maximal 1 m aufweisen, bei untergeordneten Rücksprüngen der Außenwand sind im betreffenden Bereich größere Dachvorsprünge bis maximal 2,00 m von der Hauswand erlaubt.



Bei Gebäuden mit einem Satteldach erfolgt die Orientierung des Gebäudes gemessen an der Firstrichtung. Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Orientierung des Gebäudes, gemessen an der Firstrichtung, parallel oder rechtwinklig zum Hang oder der Erschließungsstraße anzuordnen.



§ 5. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen, daher sind die Fassaden hinsichtlich Materialisierung, Farbe und Muster so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen, die Gestaltung der Gebäude soll zurückhaltend erfolgen. Sichtbeton in der Fassade ist ortsunüblich und soll daher beschränkt werden. Ortsüblich wurde bei manchen Gebäuden ein Familienwappen in der Fassade angebracht, dies soll weiterhin möglich sein.

Die Fassaden von Gebäuden sind so zu gestalten, dass eine Offenheit des Bauwerkes zum öffentlichen Raum, das ist der allgemein zugängliche und begangene Raum, entsteht. Dies wird erreicht, indem die der Haupteerschließungsstraße überwiegender zugewandte Fassade des Hauptgebäudes, einen Fensterflächenanteil von mindestens 15 % aufweist. Dadurch soll der Eindruck von sich abwendenden Gebäuden vermieden werden.

Ein Farbkonzept und eine Materialbeschreibung sind vom Bauwerber der Baubehörde vorzulegen, im Zweifelsfalle sind ebenfalls Farbproben, z.B. durch eine Musterplatte oder eine Farbmuster bzw. Farbprobe an Wand vor Ort, vorzulegen.

Für die bessere Nachvollziehbarkeit und präzisere Beurteilung sollen bei größeren Wohnprojekten Modell im Maßstab 1:200 oder größer inklusive der Darstellung des Geländes sowie der Gebäude im Umkreis von 50 m um das zu bebauende Grundstück vom Bauwerber vorgelegt werden.

Die Fensterfluchten sind überwiegend (mindestens 70%) einheitlich zu gestalten, d.h. die Fluchtlinien der Fensterlaibungen sind überwiegend gleich. Es erfolgt eine getrennte Betrachtung der horizontalen Fluchten je horizontale Fensterreihe (Stockwerk) und der vertikalen Fluchten je vertikale Fensterreihe. Damit soll ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild des Baukörpers erreicht werden.

Frei auskragende Terrassen sind nicht zulässig. Balkone dürfen die Außenkante des Vordaches nicht überschreiten. Die Geländer von Terrassen oder Balkonen sind in einer leicht erscheinenden, zurückhaltenden Konstruktion auszuführen. Damit soll ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild des Baukörpers erreicht werden.

§ 6. Technische Einbauten und Zubauteile

Zur Erhaltung eines schlichten Baukörpers sollen Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte innerhalb des Gebäudes untergebracht oder in die Fassade integriert werden oder allenfalls mit einem Sichtschutz versehen werden, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept, Plandarstellungen sowie ein fachliches Gutachten der Baubehörde vorzulegen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches am Gebäude angebracht, dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmt.

Zur Erhaltung eines schlichten Baukörpers dürfen an einem Gebäude nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist, oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

§ 7. Für eine Tourismusgemeinde mit Aufenthalt in der Natur ist das intakte Orts- und Landschaftsbild ein wesentlicher Entscheidungsfaktor touristischer Entscheidungen. Derzeit bestehen keine Windkraftanlagen auf Gebäuden oder freistehende Windkraftanlagen mit einer Höhe bis 30 m, gemessen an der Höhe der theoretischen Fläche der rotierenden Rotorblätter, in der Gemeinde. Daher sind weiterhin solche Anlagen zu vermeiden um eine ortsunübliche technische Überformung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern. Einstell- und Abstellplätzen

Für die Tourismusgemeinde Fontanella ist das Orts- und Landschaftsbildes von besonders hoher Wertigkeit, eine „Verhüttelung“ durch eine Vielzahl an untergeordneten Bauwerken wie freistehende Carports soll vermieden werden. Freistehende Garagen sollen sich bestmöglich in das natürliche Gelände integrieren und bestenfalls unterirdisch ausgeführt werden. Garagen, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind ab einem Abstand von 3,00 m vom Hauptgebäude überwiegend ins Erdreich zu integrieren, d.h. gemessen an der Oberfläche der Wände sowie der Decke ist diese im Gesamten zu über 50% mit Erde bedeckt, oder die Anlage ist die Fassade in Holz auszuführen.

Weiterführend empfiehlt die Gemeinde mindestens folgende Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen:

für Wohngebäude mit 1 Wohnung 2 befestigte Abstellplätze, davon mindestens 1 Abstellplatz überdacht, für Wohngebäude mit 2 Wohnung 4 befestigte Abstellplätze, davon mindestens 2 Abstellplatz überdacht, für Wohngebäude mit 3 Wohnung 5 befestigte Abstellplätze, davon mindestens 3 Abstellplatz überdacht, bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen erfolgt die Festlegung der Zahl der Stellplätze im Einzelfall.

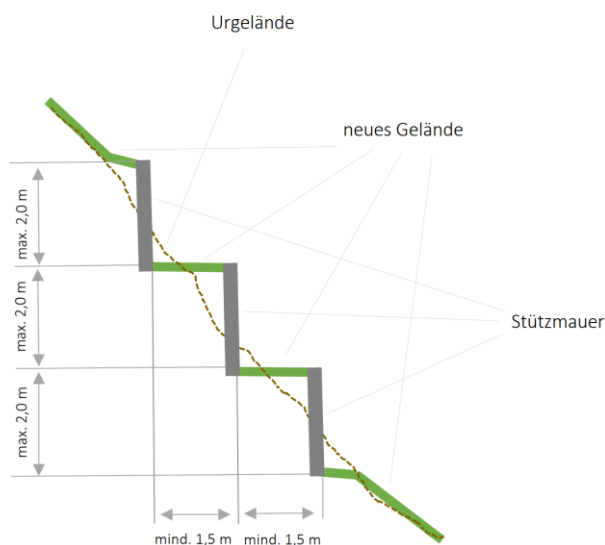
Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 5 Wohnungen pro Baugrundstück ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage in das Gebäude integriert verpflichtend. Dies dient insbesondere dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und der bodensparenden Nutzung von Bauflächen, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idGF., damit sollen die Baukosten für soziale Wohnbauten geringer

gehalten werden. Aufgrund der geringen Anzahl an gemeinnützige Bauten in der Gemeinde sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mäßig und ist die Ausnahme gerechtfertigt.

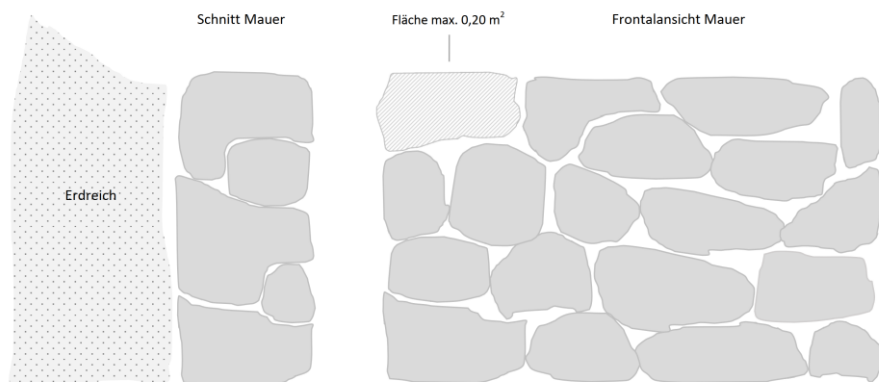
§ 8. Stützmauern

Auf einem Grundstück dürfen angepasst an das Gelände maximal 3 zueinander versetzte, nahezu parallel verlaufende Stützmauern mit einer maximalen Höhe von je 2,00 m und einem horizontalen Versatz von jeweils mindestens 1,50 m errichtet werden.

Ausnahmen bezüglich des seitlichen Abstandes der Stützmauern sind möglich, wenn die bestehende Neigung des Urgeländes bereits die erforderlichen Mindestmaße unterschreiten würde.



Natursteinstützmauern mit Einzelsteinen mit einer optisch sichtbaren Fläche von größer $0,20 \text{ m}^2$ oder mit Gabionen (Steinkörbe) sind auf Bauflächen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig, wesentlich ist der Erhalt der Kleinstrukturiertheit der Mauer in ihrer Erscheinung.



Stützmauern aus Beton mit einer Gesamtoberfläche von über $20,00 \text{ m}^2$ sind zu dauerhaft zu bepflanzen, die Bepflanzung ist laufend instand zu halten oder zu erneuern, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. D.h. der Bauwerber hat für ausreichend Raum für die Verwurzelung der Bepflanzung zu sorgen, z.B. durch die Erhöhung

des Abstandes der Stützmauern zur Grundstücksgrenze oder die entsprechende Wahl der Bepflanzung. Ebenso obliegt dem Bauwerber die ordentliche Pflege der Fläche bis zur Grundstücksgrenze.

Stützmauern entlang von Verkehrsflächen dürfen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - maximal 2 m hoch sein. Stützmauern direkt bei Hauseinfahrten, d.h. auf einer Länge von maximal 3 m dürfen bis zur Oberkante des Erdgeschoss reichen, damit soll auf die ortsübliche Gestaltung der Hauseinfahrt möglich sein.

Stützmauern entlang von Verkehrsflächen welche zwei oder mehrere potentielle Baugrundstücke erschließen dürfen höher sein. Unabhängig davon gilt die Einzelfallbeurteilung nach §17 BauG.

Stützmauern innerhalb von Gefahrenzonen bzw. Überflutungsflächen bedürfen einer Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung.

§ 9. Geländeänderungen

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes, zum Schutz der Umwelt sowie zur Sicherung des harmonischen Überganges zwischen Baugrundstücken sollen sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen. Daher sollen Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände möglichst gering gehalten und Veränderungen des Urgeländes bestmöglich vermieden werden. Die Geländeänderung an der Grundstücksgrenze sollen sukzessive auf 0 abgesenkt werden. In einem Meter Abstand zur Grundstücksgrenze darf die Geländeänderung durch Aufschüttungen und Abgrabungen jeweils maximal 1,00 m betragen, Ausnahmen bis sind bei rechtssicheren schriftlichen Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern zulässig.

Geländeänderungen innerhalb von Gefahrenzonen bzw. Überflutungsflächen bedürfen einer Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung.

§ 10. Gartenfreizeitanlagen

Große und fixe Gartenfreizeitanlagen im Privatgarten, d.h. sie stehen meist länger als 1 Jahr an derselben Stelle und haben eine fixe Unterkonstruktion, müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gartenfreizeitanlagen sollen als untergeordnetes, in sich kompaktes Bauwerk erscheinen. Oftmals stehen die Anlagen auf einer Geländeerhöhung samt Stützmauer, daher erfolgt die Bemessung der Höhe vom Urgelände, d.h. die Höhe der Stützmauer ist in der Betrachtung der Höhe der Anlage hinzuzurechnen.

8 Gestaltungsbeirat

Die Gemeinde bestellt zur Unterstützung in der Beurteilung der baulichen Entwicklung der Gemeinde einen Gestaltungsbeirat.

Der Gestaltungsbeirat hat die Aufgabe, über Antrag Baubehörde vorgelegte Bauprojekte auf die Einhaltung der Qualitätskriterien zu prüfen sowie zu beurteilen und gegebenenfalls Kriterien bekannt zu geben, die für die Erfüllung der genannten Erfordernisse maßgeblich sind.

Die Bestellung des Gestaltungsbeirates erfolgt durch die Gemeinde. Der Gestaltungsbeirat besteht aus einem oder mehreren Experten, welche eine gültige Berufsbefugnis im Bereich Architektur oder Raumplanung besitzen. Sie dürfen nicht in Fontanella ortsansässig sein.

9 Ausnahmen gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Geringfügige Ausnahmen vom gegenständlichen Bebauungsplan sind möglich, wenn das besondere Anliegen des Bauwerbers nicht den grundsätzlichen Zielen des Schutzes und der Weiterentwicklung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes widerspricht. Die Beurteilung und Genehmigung der Ausnahmen obliegt dem Gemeindevorstand bzw. der Gemeindevertretung gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

Grundsätzlich erfolgt die Beurteilung betreffend Schutz des Landschafts- u. Ortsbildes gemäß § 17, Vorarlberger Baugesetz im Einzelfall.

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen zum Bebauungsplan gem. § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz soll der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung oder den Gestaltungsbeirat der Gemeinde hören.

Umfangreiche Ausnahmen bedürfen einer Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.