



NIEDERSCHRIFT Nr. 01/2024 über die Sitzung der Gemeindevertretung Fontanella

am: **30.01.2024**
im: **Pfarrsaal Fontanella**
Beginn: **20:00 Uhr**

Anwesend:

Werner Konzett	<input checked="" type="checkbox"/>			<u>Ersatz</u>	
Stefan Martin	<input checked="" type="checkbox"/>	Fabio Sperger	<input type="checkbox"/>	Stefan Bickel	<input checked="" type="checkbox"/>
Martin Konzett	<input checked="" type="checkbox"/>	Verena Konzett	<input type="checkbox"/>	Alexander Müller	<input type="checkbox"/>
Alfred Burtscher	<input checked="" type="checkbox"/>	Martina Wesseling	<input checked="" type="checkbox"/>	Roland Konzett	<input type="checkbox"/>
René Heckmann	<input checked="" type="checkbox"/>	Bernd Burtscher	<input checked="" type="checkbox"/>	David Domig	<input type="checkbox"/>

Entschuldigt nicht erschienen: Verena Konzett, Fabio Sperger;
Unentschuldigt nicht erschienen:

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift Nr. 11/2023 vom 19.12.2023
2. Änderung im Flächenwidmungsplan Fontanella (Beschlussfassung nach Auflageverfahren)
a) Antrag Marcell und Alfred Schäfer; Umwidmung einer Teilfläche der GSTNr 822/1, 822/3 und 822/4 (Faschina) – Parkplatzgestaltung und Parkplatzbewirtschaftung Faschinapass
3. Beschluss des Entwurfs über die Erlassung der Verordnung „Solartechnikanlagen für Fontanella“ (Auflageverfahren)
4. Beschlussfassung nach Auflageverfahren über die Erlassung der Verordnung „Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude“
5. Vorlage des Voranschlages der Gemeinde Fontanella für das Jahr 2024 und deren Genehmigung
6. Genehmigung Dienstpostenplan / Beschäftigungsrahmen 2024
7. Bestellung eines Delegierten in den Beirat der Seilbahnen Faschina GmbH (Austritt René Heckmann)
8. Delegation Mitglied und Ersatzmitglied im „Gemeindeverband FLZ Blumenegg“

9. Berichte des Bürgermeisters

10. Allfälliges

Abwicklung der Tagesordnung und Beschlüsse

Der Vorsitzende Bgm. Konzett Werner eröffnet um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung und begrüßt alle. Die Einladung zur Sitzung erfolgte ordnungsgemäß und die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

1. GENEHMIGUNG DER NIEDERSCHRIFT NR. 11/2023 VOM 19.12.2023

Die Verhandlungsniederschrift Nr. 11/2023 vom 19.12.2023 über die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung wurde allen Gemeindevertretern zugesandt. Der Vorsitzende stellt fest, dass weder mündliche noch schriftliche Einwendungen gegen die oben angeführte Verhandlungsschrift erhoben wurden und dass diese daher gemäß § 47/5 GG als genehmigt gilt.

2. ÄNDERUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN FONTANELLA (BESCHLUSSFASSUNG NACH AUFLAGEVERFAHREN) A) ANTRAG MARCELL UND ALFRED SCHÄFER; UMWIDMUNG EINER TEILFLÄCHE DER GSTNR 822/1, 822/3 UND 822/4 (FASCHINA) – PARKPLATZGESTALTUNG UND PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG FASCHINAPASS

Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplanes wurde durch Anschlag an der Amtstafel sowie auf der Homepage der Gemeinde Fontanella kundgemacht.

Insbesondere wurde das Auflageverfahren vom 19.12.2023 bis 16.01.2024 durchgeführt.

Die Grundstückseigentümer, die angrenzenden Grundstückseigentümer sowie öffentliche Dienststellen wurden nachweislich über die Änderung im Flächenwidmungsplan informiert. Bgm. Werner Konzett verliest die Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung, Wasserbauamt und vom Landes Straßenbauamt vollinhaltlich.

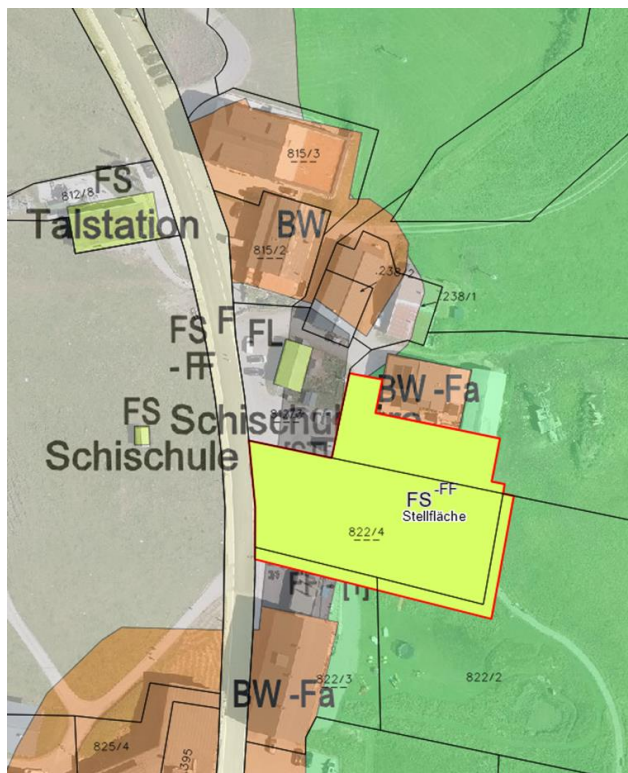
Auf Antrag von Marcell und Alfred Schäfer, Faschina 51, 6733 Fontanella, wird folgende Änderung im Flächenwidmungsplan Fontanella einstimmig beschlossen:

Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr. 822/1, 822/3 und 822/4 mit 2.113,40 m², GB Fontanella, von Freifläche/Freihaltegebiet in „Freifläche-Sondergebiet-Stellplatz“ mit Folgewidmung.

Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr. 822/1, 822/3 und 822/4 mit 164,20 m², GB Fontanella, von Freifläche/Landwirtschaftsgebiet in „Freifläche-Sondergebiet-Stellplatz“ mit Folgewidmung.

Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr. 822/1, 822/3 und 822/4 mit 23,40 m², GB Fontanella, von Vorbehaltsfläche Stellfläche in „Freifläche-Sondergebiet-Stellplatz“ mit Folgewidmung.

Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr. 822/1, 822/3 und 822/4 mit 484,90 m², GB Fontanella, von Freifläche/Freihaltegebiet in „Freifläche-Sondergebiet-Stellplatz“ mit Folgewidmung.



Begründung (Wichtiger Grund gem. § 23 Abs 1 RPG):

Die Parkfläche wird von der Gemeinde gepachtet und bewirtschaftet. Es ist eine gesamte Passgestaltung für die Parzelle Faschina geplant.

3. BESCHLUSS DES ENTWURFS ÜBER DIE ERLASSUNG DER VERORDNUNG „SOLARTECHNIKANLAGEN FÜR FONTANELLA“ (AUFLAGEVERFAHREN)

Der Entwurf wurde jedem Gemeindevertreter zur Information zu geschickt. Diese Verordnung wurde mit dem Büro „heimaten“ Markus Berchtold, dem Bauausschuss und der Arbeitsgruppe „REP“ zusammen ausgearbeitet. Es wurden die verschiedenen Punkte nochmals diskutiert.

Die Erlassung der Verordnung „Solartechnikanlagen“ wird einstimmig beschlossen. Die Verordnung wird ins Auflageverfahren geschickt.

4. BESCHLUSSFASSUNG NACH AUFLAGEVERFAHREN ÜBER DIE ERLASSUNG DER VERORDNUNG „GESAMTBEBAUUNGSPLAN GESTALTUNG GEBÄUDE“

Im Auflageverfahren sind 3 Stellungnahmen eingegangen, eine von der Abteilung Landesstraßenbauamt, Wasserwirtschaft und Judith Nachbaur. Die Stellungnahmen wurden alle vollinhaltlich verlesen und werden, zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Abteilung Landesstraßenbauamt, vom 16.01.2024 wird wie folgt beantwortet:

Die Anregung werden aufgenommen und der Verordnungsentwurf entsprechend unter § 3 Situierung der Gebäude angepasst und mit folgendem Wortlaut ergänzt: „Unabhängig davon sind die im Straßengesetz vorgesehenen Mindestabstände einzuhalten.“

Die Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft, Amt der Vbg. Landesregierung vom 18.01.2024 wird wie folgt beantwortet:

Die Anregung werden aufgenommen und der Erläuterungsbericht entsprechend unter § 8 Stützmauern und § 9 Geländeänderungen angepasst und mit folgendem Wortlaut ergänzt: „Stützmauern bzw. Geländeänderungen innerhalb von Gefahrenzonen bzw. Überflutungsflächen bedürfen einer Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung.“

Die Stellungnahme von Judith Nachbaur vom 30.06.2023 wird wie folgt beantwortet:

Für eine Tourismusgemeinde mit Aufenthalt in der Natur ist das intakte Orts- und Landschaftsbild ein wesentlicher Entscheidungsfaktor touristischer Entscheidungen. Die Errichtung von Windkraftanlagen angebracht am Gebäude führt zu einer störenden technischen Überformung der Gebäude sowie aufgrund ihrer Höhe auch zu einer störenden technischen Überformung des gesamten Siedlungsgebietes. Daher sind die Errichtung von Windkraftanlagen auf und an Gebäuden sowie freistehende Windkraftanlagen mit einer Höhe bis 30 m nicht zulässig.

Keine Anpassung des Verordnungsentwurfes. Anpassung des Erläuterungsbericht entsprechend unter § 6 Technische Einbauten und Zubauteile und Ergänzung mit folgendem Wortlaut: „Für eine Tourismusgemeinde mit Aufenthalt in der Natur ist das intakte Orts- und Landschaftsbild ein wesentlicher Entscheidungsfaktor touristischer Entscheidungen.“

Im Gegensatz zu privaten Bauten dienen gemeinnützige Bauten per se dem Allgemeinwohl und die sozialen Aspekte der Bebauung (Leistbarkeit) stehen im Vordergrund. Daher sollen die Baukosten für gemeinnützige Bauten möglichst geringgehalten 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.

Keine Anpassung des Verordnungsentwurfes. Anpassung des Erläuterungsbericht entsprechend unter

§ 7. Einstell- und Abstellplätzen und Ergänzung mit folgendem Wortlaut: „Aufgrund der geringen Anzahl an gemeinnützige Bauten in der Gemeinde sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mäßig und ist die Ausnahme gerechtfertigt.“

Politische Diskussion und Klärung des öffentlichen Interesses über die Entwicklung einer Vision „Faschina ein Vorzeigemodell für die ortsbildverträgliche Nutzung von Kleinwindkraftanlagen.“

Sonstiges: Sprachliche Korrektur

Betreffend § 6 – Technische Einbauten und Zubauteile

Letzter Absatz: Das Wort „verboten“ wird durch „nicht zulässig“ ersetzt.

Begründung: Verbesserung der Ausdrucksweise.

Die Verordnung „Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude“ wird einstimmig beschlossen und der Niederschrift beigefügt.

5. VORLAGE DES VORANSCHLAGES DER GEMEINDE FONTANELLA FÜR DAS JAHR 2024 UND DEREN GENEHMIGUNG

Der Voranschlag 2024 ist gemäß § 73 Abs. 4 GG den Mitgliedern der Gemeindevertretung rechtzeitig zur Einsichtnahme zugestellt worden. In der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 19.01.2024 wurde zum Voranschlagsentwurf Stellung genommen.

Allfällige Fragen zum Voranschlagsentwurf wurden vom Bürgermeister beantwortet.

Änderungen gegenüber dem Voranschlagsentwurf:

Sportplatz Instandhaltung – (Reparatur Eingrenzungszaun)

1/262000 613000 von EUR 0,00 auf EUR 4.000,00

Anteile an Lawinenverbauung

1/634000 729000 von EUR 84.600,00 auf EUR 80.600,00

Dorfplatz Straßen- und Parkplatz Erneuerung

2/612000 346000 von EUR 0,00 auf EUR 150.000,00

1/612000 346000 von EUR 0,00 auf EUR 2.000,00

1/612000 650000 von EUR 0,00 auf EUR 500,00

Die wesentlichen Investitionen im Haushaltsjahr 2024 sind: Aufschließung Parkplatz Faschina mit Passgestaltung, Aufschließung Parkplatz Säge, Abdeckung der Friedhofmauer, Sanierung Dorfstraße und Erneuerung Dorfplatz;

Detailliert wurde auch der Schuldenstand erörtert. Im Schuldennachweis sind im Voranschlag 2024 vier Darlehensaufnahmen von insgesamt EUR 800.000,00 für die Parkplatzgestaltung Faschina, Parkplatz Säge, Friedhofmauer und Dorfplatzerneuerung budgetiert.

Der Schuldendienst (Tilgung und Zinsen) im Haushaltsjahr 2024 beträgt EUR 242.200,00 und die Darlehenshöhe beträgt zum Jahresende EUR 2.137.100,00.

Die Gemeindevertretung hat den Voranschlag 2024 gemäß § 73 Abs. 5 Gemeindegesetz (GG), LGBl. Nr. 40/1985 i.d.G.F., wie folgt einstimmig beschlossen:

	<u>Ergebnishaushalt</u>	<u>Finanzierungshaushalt</u>
Erträge/Einzahlungen	2.280.500,00	2.220.600,00
Aufwendungen/Auszahlungen	<u>2.959.300,00</u>	<u>2.928.600,00</u>
Nettoergebnis/Nettofinanzierungssaldo	<u>- 678.800,00</u>	<u>- 708.000,00</u>
Entnahme von Haushaltsrücklagen/ Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	319.400,00	800.000,00

Zuweisung v. Haushaltsrücklagen/ Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	199.600,00
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		600.400,00
Nettoergebnis n. Haushaltsrücklage/ Geldfluss a.d. voranschlagsw. Gebarung	- 359.400,00	- 107.600,00

Die Finanzkraft für das Jahr 2024 wird mit EUR 1.134.700,00 festgestellt.

6. GENEHMIGUNG DIENSTPOSTENPLAN / BESCHÄFTIGUNGSRAHMENPLAN 2024

Der vorgelegte Dienstpostenplan bzw. Beschäftigungsrahmenplan für das Jahr 2023 wird einstimmig genehmigt.

7. BESTELLUNG EINES DELEGIERTEN IN DEN BEIRAT DER SEILBAHNEN FASCHINA GMBH (AUSTRITT RENÉ HECKMANN)

Fabio Sperger hat seine Tätigkeit als Geschäftsführung der Seilbahnen Faschina GmbH auf eigenen Wunsch an Karl Türtscher und René Heckmann übergeben. René Heckmann kann daher die Funktion im Beirat der Seilbahnen Faschina GmbH nicht mehr ausführen.

Auf Vorschlag von Vzbgm. Stefan Martin wird Herr Martin Konzett einstimmig als Delegierten in den Beirat der Seilbahnen Faschina GmbH entsendet.

Martin Konzett enthält sich der Stimme, dankt für das Vertrauen und will die Gemeinde Fontanella im Beirat der Seilbahnen Faschina gut vertreten.

8. DELEGIERUNG MITGLIED UND ERSATZMITGLIED IM „GEMEINDEVERBAND FLZ BLUMENEGG“

Für den Gemeindeverband „Finanzdienstleistungszentrum Blumenegg“ (FLZ Blumenegg) wird Bgm. Werner Konzett und als Ersatz Vzbgm. Stefan Martin einstimmig delegiert.

9. BERICHTE DES BÜRGERMEISTERS

- Das gesamte Projekt „Räumliches Entwicklungskonzept“ wird vom Land hinterfragt. Es soll auf 5 Seiten gekürzt werden. Eine zusätzliche Bearbeitung durch das Büro „heimaten“ würde Kosten von ca. EUR 3.000,00 verursachen. Es wurden die Korrekturen durch Bgm. Werner Konzett eingearbeitet und werden der Arbeitsgruppe zugeschickt. Mit Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen wird die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Vorarlberger Landesregierung in Aussicht gestellt.
- Veronika Heckmann sucht ein Geschäftslokal in Fontanella. Der Wunsch wäre die alte Feuerwehrgarage im Schulgebäude. Als neuer Bauhof für die Gemeinde Fontanella wird der Platz zwischen der Postgarage und der alten Säge in der Parzelle Säge geprüft.
- Nachdem eine Stahlabdeckung der Friedhofsmauer vom Denkmalamt Vorarlberg sehr kritisch gesehen wird, liegt ein Muster einer Abdeckplatte in Kalkstein (Oberfläche gestockt, 2-seitig bossiert) im Gemeindeamt auf. Der Bürgermeister bittet die Gemeindevertreter um Rückmeldung zu dieser Ausführungsvariante.
- Bezüglich dem Gehsteig Kirchberg - Säge hat das Planungsbüro „Verkehrsingenieure Feldkirch“ vertiefende mögliche Ausführungsvarianten vorgelegt. Eine geologische Stellungnahme der Machbarkeit soll als nächster Schritt eingeholt werden.

10. ALLFÄLLIGES

- Der Bürgermeister berichtet über den aktuelle Stand betreffend Parkplatz Faschina. Der Pachtvertrag mit der Familie Schäfer ist mittlerweile unter Dach und Fach und mit 01.01.2024 wirksam. Das behördliche Bewilligungsverfahren ist bei der BH Bludenz beantragt. Die mündliche Verhandlung wurde für Ende Februar 2024 in Aussicht gestellt.

Bgm. Werner Konzett schlägt vor, umgehend ein Nachtparkverbot auf der Pachtfläche Parkplatz Faschina zu verordnen. Zum einen um auf die neue, geänderte Situation aufmerksam zu machen und zum anderen schon ab sofort Parkplatzbenützungseinnahmen zu lukrieren.

Bernd Burtscher ist der Meinung, dass das Thema noch ausführlich vorbereitet werden muss, wie der Vollzug dann erfolgen soll. Ein sofortiges Nachtparkverordnung in Faschina lehnt er ab und schlägt die Einberufung einer Arbeitsgruppe vor.

Der Bürgermeister wird eine Arbeitsgruppe mit den Teilnehmern Gemeindevorstand, Tourismusausschuss, Bauausschuss, die Seilbahnen Faschina, Planer Muxel Johann sowie die Fam. Schäfer als Verpächter einberufen.

- Alfred Burtscher hat Informationen erhalten, dass in Fontanella/Faschina unzulässige Nutzungen von Wohnungen und Ferienwohnungen stattfinden. So werden Wohnungen, die nicht als Ferienwohnungen gewidmet sind, auch an „Nicht ständig wechselnde Gäste“ vermietet. Bgm. Werner Konzett ersucht um Anzeige dieser, um rechtliche Schritte einleiten und die illegale Nutzung einstellen zu können.
- Das Vorprüfungsverfahren „Liftverbindung Faschina-Damüls“ ist bei der BH Bludenz in Bearbeitung und eine Antwort wurde bis spätestens Ende dieses Quartals in Aussicht gestellt.
- Bernd Burtscher bringt vor, dass es mehr Gemeindevertretungs-Sitzungen geben sollte, um Tagesordnungspunkte und Themen ausführlicher, ohne Zeitdruck, besprechen zu können. Martina Wesseling schließt sich dieser Meinung an.

Ende der öffentlichen Sitzung um 23:10 Uhr (Dauer 3 Stunden 10 Minuten).

Der Bürgermeister:

Die Schriftführerin:

.....
Werner Konzett

.....
Sabine Felber

Fontanella, 31.01.2024

Anlagen:

TOP 4 Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude Verordnung

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. Bebauungsbestimmungen

§ 1. Gebäudekennzahlen

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

Die Höchstgeschosshöhe (HGZ) wird für Wohngebäude mit 4 festgelegt. Die Höchstgeschosshöhe 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 Höhenauskragung 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 beschiefelter 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 Haupteinfahrstraße 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.

Eingangsüberdachungen 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:

W e r n e r K o n z e t t