

VERORDNUNGSBLATT DER GEMEINDE GÖFIS

Jahrgang 2025

Ausgegeben am 16. Dezember 2025

09. Verordnung: Bebauungsplan

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Göfis über einen Bebauungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Göfis vom 11.09.2025 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011 und Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

§ 1


Der Bebauungsplan der Gemeinde Göfis wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.

§ 2

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung zum Maß der baulichen Nutzung der Gemeinde Göfis vom 21.03.2013 sowie die Verordnung über die Erlassung des Teilbebauungsplanes Nr.3 Hofen, Breiten, Runggels und Stein vom 30.03.1995 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Thomas Lampert

	Unterzeichner	Gemeinde Göfis
	Datum	2025-12-16T10:28:42+01:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goefis.at/amtssignatur



Zahl

031-03

Sachbearbeitung

Simon Berger

+43 676 7403397

11.09.2025

Anlage 1: Verordnungstext Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Göfis

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß Zonenplan, Planzahl 031-03-2025 ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt für sämtliche im Gemeindegebiet Göfis gewidmeten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzungen erfolgt nach den im beigelegten Plan ersichtlichen Zonen KG, 3G, 2GH, 2G sowie Parzellenkern 3G, Parzellenkern 2GH, Parzellenkern 2G.
- (2) Für die im beigelegten Plan mit der Bezeichnung Zonenplan ersichtlichen Zonen gelten die folgenden Festlegungen für das Maß der baulichen Nutzung:

Zone	MGZ	HGZ	HGZ bei Sattel- dach	min. BNZ	max. BNZ	Max. GGF pro Baukörper (GZ 2)	Max. GGF pro Baukörper (GZ 3)	Max. GGF pro Baukörper (GZ 4)
KG	2	4	4	50	60	-	-	-
3G	2	3	4	-	40	600 m ²	700 m ²	800 m ²
2GH	2	2	3	-	40	600 m ²	700 m ²	-
2G	2	2	3	-	35	500 m ²	600 m ²	-
Parzellen -kern 3G	2	3	4	30	40	600 m ²	700 m ²	800 m ²
Parzellen -kern 2GH	2	2	3	25	40	600 m ²	700 m ²	-
Parzellen -kern 2G	2	2	3	25	35	500 m ²	600 m ²	-

gemäß Baubemessungsverordnung Vorarlberg (BBV)

min. BNZ: Mindest-Baunutzungszahl

max. BNZ: maximale Baunutzungszahl

max. GGF: maximale Gesamtgeschoßfläche. Die zulässige maximale Gesamtgeschoßfläche (max. GGF) gilt pro Baukörper und unterscheidet sich je nach Geschoßzahl (GZ).

GZ: Geschoßzahl

MGZ: Mindestgeschoßzahl

HGZ: Höchstgeschoßzahl

- (3) Die Festlegung der Mindestgeschoßzahl (MGZ) gemäß § 2 Abs.2 gilt nicht für Gebäude, die keine Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken enthalten sowie für Nebengebäude gem. § 2 Abs.1 lit. I BauG.
- (4) In Zone KG sowie in den Parzellenkernen 3G,2GH,2G sind Neubauten mit Satteldächern, Ziegeleindeckung und ortsüblichen Neigungen (20° bis 45°) zu erstellen. Andere Dachformen sind nicht zulässig. Die Festlegungen gelten nicht für Nebengebäude gem. § 2 Abs.1 lit. I BauG.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für neu geschaffene Grundstücke nach einer Grundteilung oder Umlegung mit einer Größe von $\leq 400 \text{ m}^2$ wird eine halboffene oder geschlossene Bebauung festgelegt.
- (2) Die maximale Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgaragen) und eingeschossige, untergeordnete Verbindungsgebäude, Verbindungsbauwerke (z.B. Laubengänge, Überdachungen, Vordächer).
- (3) Dachdurchbrüche (z.B. Gauben), Dacheinschnitte, Balkone und dergleichen dürfen max. 1/3 der Trauflänge einnehmen.
- (4) Bei Neubauten von Gebäuden sind keine Gauben zulässig.
- (5) Außen sichtbare Luft-Wasser-Wärmepumpen, Split-Kühlgeräte oder optisch vergleichbare gebäudetechnische Anlagen dürfen nicht auf Dächern angebracht werden.
- (6) Müllsammelstellen sind im Gebäude zu integrieren.
- (7) Fassaden sind in gedeckter Farbgebung (in Weiß- oder Neutraltönen) und in ortsüblicher Materialität auszuführen.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Der Abstand von Einfriedungen von der Grundgrenze zu öffentlichen Liegenschaften hat mindestens 0,30 m zu betragen.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein, Beton auszuführen. Zaunenelemente aus überwiegend Kunststoff sind nicht zulässig.
- (3) Die Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Liegenschaften darf in der Zone KG (Kerngebiet) sowie in den Parzellenkernen 3G, 2GH und 2G höchstens 1,00 m, gemessen vom Straßenniveau, betragen.

§ 5 Geländeänderungen

- (1) Geländeänderungen sind punktuell (z.B. bei Terrassen, Rampen, Belichtungsgräben u.dgl.) maximal bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, sofern nicht
 - a. die Behörde nach § 3 Abs. 5 BauG Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft oder
 - b. Maßnahmen zur Sicherung vor Naturgefahren gemäß Vorgaben der zuständigen Behörden erforderlich sind.
- (2) Im Siedlungsgebiet sind Steinschichtungen mit Fluss- oder Wasserbausteinen nicht zulässig.

§ 6 Dachbegrünung

- (1) Bei Neubauten sind alle begrünbaren Dächer (bis zu einer Neigung von $\leq 10^\circ$) ab einer Größe von $\geq 40 \text{ m}^2$ dauerhaft mit geschlossenem Bewuchs (mindestens 80 %) zu begrünen.
- (2) Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, abgesetzte Vordächer, Bereiche unterhalb von Photovoltaik- und Solartechnik-Anlagen, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können. Sie sind nicht in die begrünbare Dachfläche einzubeziehen.
- (3) Für bewilligungspflichtige Zu- und Anbauten gelten Abs. 1-2 sinngemäß, wenn die statische Situation dies erlaubt.

§ 7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

- (1) Die im beigelegten Plan mit der Bezeichnung Zonenplan ausgewiesenen Baugrenzen entlang der Badidastraße, entlang der Kirchstraße (jeweils 3 m ab Grundstücksgrenze) sowie entlang von ausgewiesenen Grundstücken am Waldrand (8 m, 18 m bzw. 20 m ab Grundstücksgrenze) sind zwingend einzuhalten.
- (2) Die im beigelegten Plan mit der Bezeichnung Zonenplan ausgewiesenen Freiflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 8 Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen

- (1) Der Baumbestand in der Zone KG gemäß beigelegten Plan mit der Bezeichnung Zonenplan ist zu erhalten oder durch adäquate Ersatzpflanzung zu kompensieren.

§ 9 Stellplätze

- (1) Bei Mehrwohnanlagen mit acht oder mehr Wohneinheiten sind 100 % der laut Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen sicherfähig ausgeführt werden (z. B. Rasenfugensteine, Schotterterrassen).
- (3) Stellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass ein mindestens 0,50 m breiter Pufferstreifen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand eingehalten wird. Dieser Streifen muss befestigt und optisch gekennzeichnet sein.

§ 10 Erschließung


- (1) Hauszufahrten sind zu bündeln, Wege sind ab bestehendem Straßennetz kurz zu führen.
- (2) Die Zu- und Abfahrtsbreite zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 8 m nicht übersteigen.

§ 11 Gestalterische Festlegungen – Bepflanzung

- (1) Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (2) Außenflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu begrünen.
Nicht begrünungspflichtig sind
 - a. Verkehrs- und Erschließungsflächen (insbesondere Fahrbahnen, Zufahrten, Rampen, Geh- und Rettungswege), sowie sicherfähig ausgeführte Stellplätze.
 - b. sämtliche baulichen Anlagen, Auf- und Einbauten sowie befestigten oder überdachten Flächen, die funktional einem Gebäude zugeordnet sind. Hierzu zählen insbesondere Gartenterrassen, Schwimmbecken, Müll-, Fahrrad- und Lagerabstellflächen, Aufstell- und Bedienflächen für gebäudetechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen), sonstige befestigte Freizeit-, Spiel- oder Aufenthaltsflächen vergleichbarer Art.
- (3) Bei lebenden Hecken ist zwischen dem äußeren Rand der Bepflanzung und öffentlichen und öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen (Straßen, Wegen) ein Abstand von mindestens 0,30 m einzuhalten.

§ 12 Schutz von ortsbildprägenden Objekten

- (1) Eingriffe an den ortsbildprägenden Gebäuden, den Gebäudeensembles sowie den historischen Kellern sind mit der Gemeinde abzustimmen.

	Unterzeichner	Gemeinde Göfis
	Datum	2025-09-24T09:01:59+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goefis.at/amtssignatur



Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <https://www.signaturpruefung.gv.at/> verfügbar.

Ausdrucke des Dokuments können beim

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
A-6901 Bregenz
E-Mail: land@vorarlberg.at
überprüft werden.

[Aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Landesregierung GZ: VIIa-50.030.32-6//29 vom 09.12.2025]

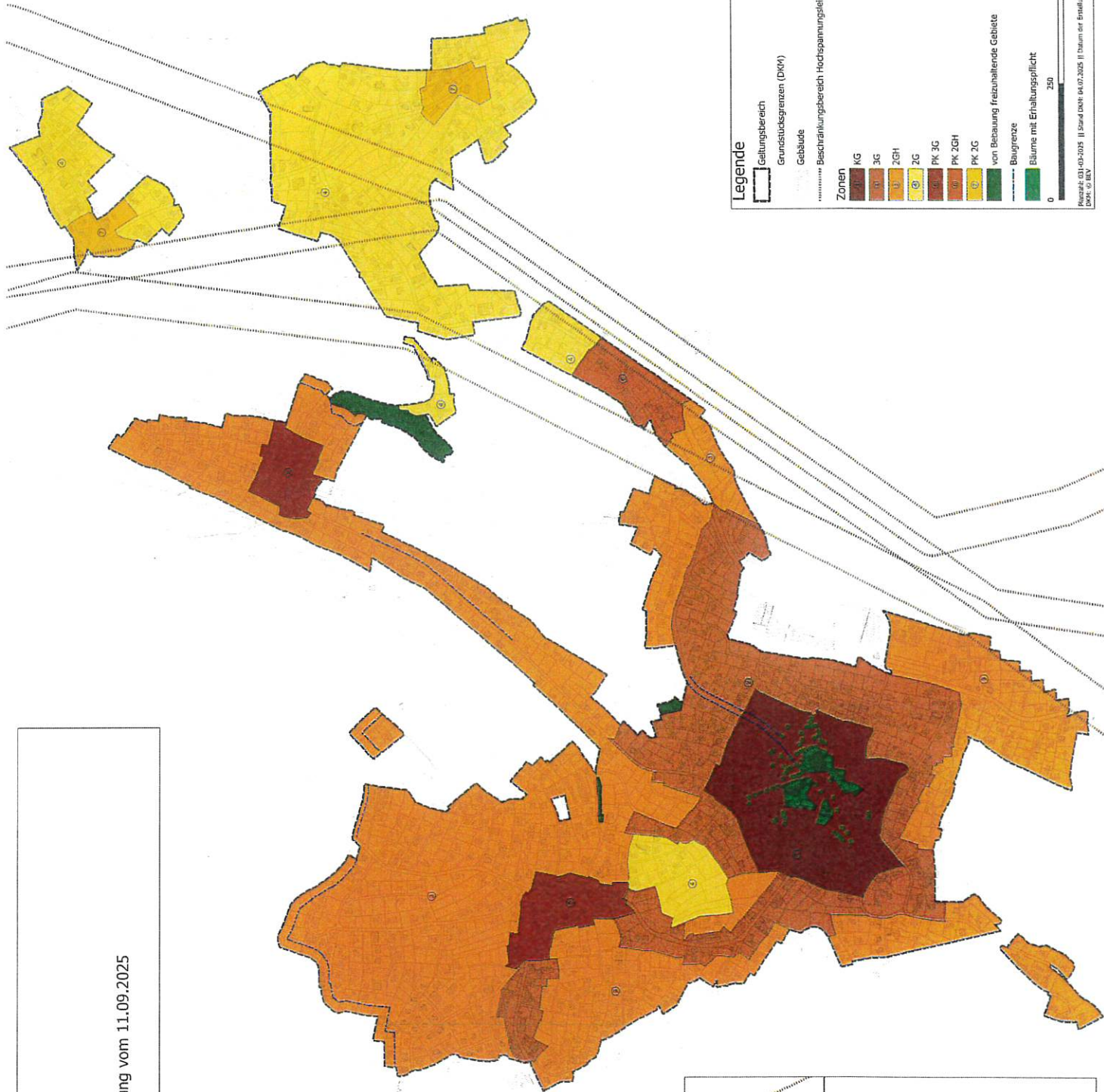
Gemeinde Göfis



Gesamtbebauungsplan

Anlage 2 Zonenplan

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.09.2025

AZ: 031-03



	Untersigner	Gemeinde Gofis
	Datum	2025-09-24T11:32:59+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goelis.at/amtssignatur
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar. Ausdrücke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.	
	[Aufsichtsbehörde] genehmigt mit Bescheid der Landesregierung GZ: Vlla-50.030.32-6/-29 vom 09.12.2025]	