GEMEINDE GÖFIS

6811 GÖFIS, KIRCHSTRASSE 2
TELEFON: +43 5522 72715
E-MAIL: GEMEINDEAMT@GOEFIS.AT
INTERNET: WWW.GOEFIS.AT
DVR: 0095150, UID: ATU 41343300

Zahl
031-03

Sachbearbeitung
Rudi MALIN
+43 5522 72715-12

10. Juli 2025

Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Göfis

über die Erlassung des Bebauungsplanes der Gemeinde Göfis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göfis hat in ihrer Sitzung vom 10.07.2025 den Entwurf einer Verordnung über die Erlassung des Bebauungsplanes der Gemeinde Göfis, gemäß § 28 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, beschlossen.

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht wird vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal (www.goefis.at/aktuell/amtstafel/kundmachungen) vom **8. August 2025 bis 5. September 2025** veröffentlicht (§ 32e des Gemeindegesetzes).

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede Gemeindebürgerin/jeder Gemeindebürger oder Eigentümerin/Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister:

Thomas Lampert

GEMEINDE GÖFIS @ AMTSSIGNATUR	Unterzeichner	Gemeinde Göfis
	Datum	2025-08-07T10:47:35+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goefis.at/amtssignatur

GEMEINDE GÖFIS

6811 GÖFIS, KIRCHSTRASSE 2
TELEFON: +43 5522 72715
E-MAIL: GEMEINDEAMT@GOEFIS.AT
INTERNET: WWW.GOEFIS.AT
DVR: 0095150, UID: ATU 41343300

Zahl
031-03

Sachbearbeitung
Rudi MALIN
+43 5522 72715-12

10.07.2025

Verordnung - Entwurf
der Gemeindevertretung der Gemeinde Göfis
über einen Bebauungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Göfis vom 10.07.2025 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011 und Nr. 4/2019 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

GEMEINDE GÖFIS
AMTSSIGNATUR

Unterzeichner	Gemeinde Göfis
Datum	2025-08-07T10:52:39+02:00
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goefis.at/amtssignatur

GEMEINDE GÖFIS

6811 GÖFIS, KIRCHSTRASSE 2
TELEFON: +43 5522 72715
E-MAIL: GEMEINDEAMT@GOEFIS.AT
INTERNET: WWW.GOEFIS.AT
DVR: 0095150, UID: ATU 41343300

Zahl
031-03

Sachbearbeitung
Simon Berger
+43 676 7403397

10.07.2025

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 Satteldach	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	700m^2	-
2G	2	2	3	-	35	500 m^2	600m^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	700m^2	-
Parzellen-kern 2G	2	2	3	25	35	500 m^2	600m^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 (2) gilt nicht für Gebäude, die keine Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken enthalten sowie für Nebengebäude gem. §2 Abs. (1) lit. l 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. l BauG.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

(1) Für neu geschaffene Grundstücke nach einer Grundteilung oder Umlegung mit einer Größe von ≤ 400 m² 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) Müllsammelstellen sind im Gebäude zu integrieren.
(6) 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 0,30m zu betragen.
(2) Einfriedungen sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein, Beton auszuführen. Zaunelemente 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 1,00m, gemessen vom Straßenniveau, betragen.

§ 5 Geländeveränderungen

(1) Geländeveränderungen 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 Steinschlichtungen mit Fluss- oder Wasserbausteinen nicht zulässig.

§ 6 Dachbegrünung

(1) Bei Neubauten sind alle begrünbaren Dächer (bis zu einer Neigung von ≤ 10°) ab einer Größe von ≥ 40 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 3m ab Grundstücksgrenze) sowie entlang von ausgewiesenen Grundstücken am Waldrand (8m, 18m bzw. 20m 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 sickerfähig ausgeführt werden (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrasen).
(3) Stellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass ein mindestens 0,50m 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 8m 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 sickerfähig 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.

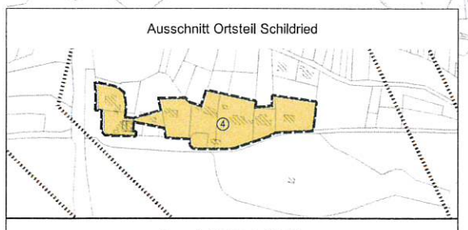
GEMEINDE GÖFIS AMTSSIGNATUR	Unterzeichner	Gemeinde Göfis
	Datum	2025-08-07T11:06:06+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goefis.at/amtssignatur

Gemeinde Göfis

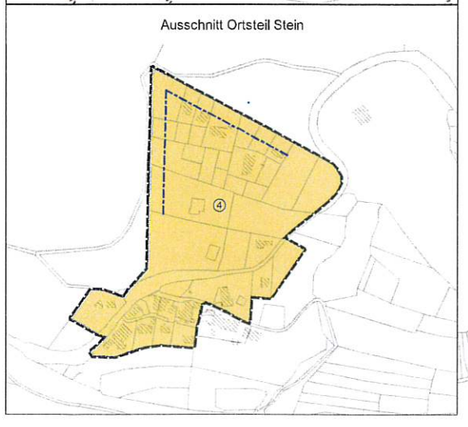
Entwurf Gesamtbebauungsplan
Anlage 2 Zonenplan

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.07.2025
AZ: 031-03

Ausschnitt Ortsteil Schildried



Ausschnitt Ortsteil Stein



Legende

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen (DKM)
- Gebäude
- Beschränkungsbereich Hochspannungsleitungen

Zonen

- ① KG
- ② 3G
- ③ 2GH
- ④ 2G
- ⑤ PK 3G
- ⑥ PK 2GH
- ⑦ PK 2G
- von Bebauung freizuhaltende Gebiete
- Baugrenze
- Bäume mit Erhaltungspflicht

0 250 500 m

Planzahl: 031-03-2025 || Stand DKM: 22.01.2025 || Datum der Erstellung: 03.07.2025 || Daten: © VOGIS - Land Vorarlberg; DKM: © BEV

GEMEINDE GÖFIS @ AMTSSIGNATUR	Unterzeichner	Gemeinde Göfis
	Datum	2025-08-07T10:58:36+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goefis.at/amtssignatur

GEMEINDE GÖFIS

6811 GÖFIS, KIRCHSTRASSE 2
TELEFON: +43 5522 72715
E-MAIL: GEMEINDEAMT@GOEFIS.AT
INTERNET: WWW.GOEFIS.AT
DVR: 0095150, UID: ATU 41343300

Zahl
031-03

Sachbearbeitung
Simon Berger
+43 676 7403397

10.07.2025

Erläuterungsbericht zum Entwurf des Gesamtbebauungsplans der Gemeinde Göfis

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage und Vorgehensweise 3
Durchgeführte Grundlagenerhebung 4
Ziele des Bebauungsplans 6
Prozessdokumentation 7
Erläuterungen der Festlegungen im Verordnungstext des Bebauungsplans 8
§1 Geltungsbereich 8
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 8
Festlegung und Beschreibung der Gebietstypen 10
§ 3: Art der baulichen Nutzung 15
§ 4 Einfriedungen 16
§ 5 Geländeveränderungen 17
§ 6 Dachbegrünung 18
§ 7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen 19
§ 8 Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen 25
§ 9: Stellplätze 27
§ 10 Erschließung 27
§ 11 Gestalterische Festlegungen – Bepflanzung 28
§ 12: Schutz von ortsbildprägenden Objekten 29
Begriffsbestimmungen 29
Abbildungsverzeichnis 31

Tabellenverzeichnis 31
Anhang-exemplarische Schnitte zu den Zonen 32
Anhang-Analysepläne 34

Ausgangslage und Vorgehensweise

Göfis ist räumlich klar gefasst: Drei bewaldete Hänge bilden einen natürlichen Kessel, nach Süden begrenzt die Ill das bebaubare Gebiet. Diese topografische Situation schränkt eine bauliche Expansion in die freie Landschaft ein und macht eine konsequent nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung notwendig. Bereits 2012 reagierte die Gemeinde auf diese Rahmenbedingungen mit der „Leitlinie zur baulichen Entwicklung – Richtlinien Baugrundlagen". Sie legte für sämtliche Baugebiete eher niedrige Basis-Baunutzungszahlen fest und verband diese mit einem gestuften Bonussystem, das bei nachgewiesener Qualität eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks erlaubt. Im Jahr 2013 wurde auf dieser fachlichen Grundlage eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung erlassen; sie sicherte die Kennzahlen planungsrechtlich ab.

Nach der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Räumlichen Entwicklungsplans im Jahr 2023 begann die Gemeinde damit, die Leitlinie inhaltlich zu aktualisieren und gleichzeitig einen Bebauungsplan zu erarbeiten, der die bisherige Verordnung ersetzt und die wichtigsten Festlegungen – etwa Geschoß- und Baunutzungszahlen, Dachformen, Geländeschutz und Objekterhaltung – erstmals unmittelbar in eine Verordnung überführt. Damit erhält das seit über einem Jahrzehnt bewährte System eine eindeutige rechtliche Klammer.

Das Herzstück dieser Steuerung bleibt unverändert: Die bewusst niedrige Basis-BNZ wirkt wie ein planerischer Filter. Sie bringt Bauwerbende dazu, qualitative Kriterien – darunter architektonische Gestaltung, Funktionsmischung, klimawirksame Maßnahmen, öffentliche Durchwegungen und die Einbindung ortsbildprägender Elemente – nachzuweisen. Die Bewertung geschieht in einem zweistufigen, transparenten Verfahren: Zuerst prüft der interdisziplinär besetzte Gestaltungsbeirat das Projekt und vergibt anhand eines inzwischen erweiterten Kriterien Katalogs die möglichen Bonus-Zuschläge; anschließend beschließt der Gemeindevorstand – gegebenenfalls die Gemeindevertretung – die konkrete Erhöhung der Baunutzungs- oder Geschoßzahl auf Grundlage des § 35 RPG. So wird Verdichtung nicht automatisch gewährt, sondern an nachweisbare Mehrwerte gekoppelt, womit Überdimensionierungen bereits in der Konzeptphase vermieden werden und dennoch eine angemessene und zeitgemäße Dichte erreicht.

Die Zielgleichheit zwischen Gemeinde und Bauwerbenden erleichtert diesen Dialog: Beide Seiten streben eine hohe Flächenausnutzung an. Während Bauträger sie tendenziell aus ökonomischen Erwägungen suchen, verfolgt Göfis damit die Sicherung des knappen Bodens und die Stärkung des bestehenden Siedlungskörpers – allerdings nur unter der Bedingung, dass Orts- und Landschaftsbild bewahrt und weiterentwickelt werden. Seit 2012 bestätigte die Praxis die Wirksamkeit des Ansatzes. Man erreichte effektive Baunutzungszahlen in Verbindung mit qualitativ hochwertigen Freiräumen, nutzbaren Erdgeschoßzonen, klimaaktiven Dach- oder Fassadenbegrünungen und öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen.

Die Beurteilung der Erfüllung der Qualitätskriterien des Bauvorhabens wird vom Gestaltungsbeirat der Gemeinde Göfis vorgenommen und nach der Gestaltungsbeiratssitzung in der am gleichen Tag stattfindenden Bau- und Raumplanungssitzung präsentiert und zur Diskussion gestellt. Im Bau- und Raumplanungsausschuss werden konkrete öffentliche Interessen auf Privatflächen wie z.B. Fußwegverbindungen, Erhalt von Bildstöcken, Sitzbänken im Straßenraum etc. ergänzt, die allgemein formuliert Teil des Kriterienkataloges sind. Die Projektbeurteilung samt möglicher Bonuspunkte zur Erhöhung der Baunutzung wird in einem Protokoll für den Bauwerber und die Gemeinde dokumentiert.

Der Prozess startet früh durch die von der Gemeinde Göfis verordnete Verpflichtung des Bauwerbers zur Beantragung der Baugrundlagen.

Die Novelle des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes von 2019, die Innenentwicklung, die funktionale Stärkung der Ortskerne und die Begünstigung umweltverträglicher Mobilität in den Mittelpunkt stellt, bestätigte den Göfner Weg und lieferte zugleich neue Impulse. Auf Grundlage der Novelle vergrößerte die Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplan das Kerngebiet von rund dreieinhalb auf gut zwölf Hektar, stellte historische Zentren in den einzelnen Ortsteilen als eigene Parzellenkerne mit verpflichtender Mindest-Baunutzungszahl und Objektschutz unter besonderen Erhaltungsanspruch und hob in allen Grundgebieten – mit Ausnahme der lockeren Randzone 4 – die Basis-BNZ auf 40 an, ohne den außenliegenden Dichtegradienten zu verlieren.

Darüber hinaus wurden eine verpflichtende Mindestgeschoßigkeit eingeführt, das Fußwegenetz überarbeitet und ein Objektschutzplan für historische Bauten, Natursteinmauern sowie ortsbildprägende Freihalteflächen erstellt. Alle Elemente fließen nun in den Bebauungsplan ein, sodass die Leitlinie nach ihrer Beschlussfassung nicht nur fachliche Orientierung, sondern rechtsverbindliche Wirkung entfaltet.

Weitere zentrale gesetzliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans sind v.a.:

- Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG)
- Vorarlberger Baugesetz (BauG)
- Vorarlberger Baubemessungsverordnung
- Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung der Gemeinde Göfis 2013

Auch die bereits geltende Verordnung über die Verpflichtung zur Einbringung von Anträgen auf Baugrundlagenbestimmung soll weiterhin beibehalten werden.

Durchgeführte Grundlagenerhebung

Im Zuge der Überarbeitung der Leitlinien wurde eine umfassende Analyse durchgeführt. Für den Bebauungsplan besonders wesentliche Inhalte sind nachfolgend aufgelistet, die dazugehörigen Kartendarstellungen befinden sich im Anhang des Erläuterungsberichts.

Gebäudenutzung, Stand 2023

(Datenquelle: Verwaltungsbericht Gebäude, Energiedienstleister)

Der überwiegende Anteil der Bauten in Göfis sind Einfamilienhäuser in feinkörniger Anordnung und der Parzellenstruktur entsprechenden Dimensionierung. Mehrfamilienhäuser sowie Wohnhäuser mit Nebennutzungen sind im gesamten Gemeindegebiet verteilt und lassen deshalb keinen Schluss auf Vorranggebiete für Mehrfamilienhäuser zu. Kleine Ansammlungen von Mehrfamilienhäusern sind lediglich im südlichen Hofen und nördlichen Oberdorf auszumachen.

Neben der Hauptnutzung Wohnen finden sich im Gemeindegebiet auch Bauten, die dem Gewerbe, der Gastronomie, den öffentlichen Dienstleistungen, dem Einkaufen, aber auch der Landwirtschaft zugeschrieben werden können. Über das gesamte Gebiet sind die Landwirtschaftsbetriebe sehr stark verteilt. Das Kerngebiet umfasst neben der Wohnnutzung, auch öffentliche Bauten und Anlagen wie Gewerbe- und Einkaufsnutzungen.

Die öffentlichen Bauten sind besonders im Kerngebiet vorzufinden, einzig das Schulhaus in Agasella sowie die Bauten bei den Sportplätzen sind außerhalb des Kerns. Die Gewerbebauten sind entlang der Hauptstraßen angeordnet, im Betriebsgebiet selbst sind nur wenige Bauten die ausschließlich der Gewerbetypologie zuzuschreiben sind, vorhanden.

Bauflächenreserven, Stand 2023

(Datenquelle: VoGIS / Gemeinde Göfis)

Der Analyseplan weist die noch unbebauten Bauflächen innerhalb der bereits gewidmeten Flächen im Wohn- und Mischgebiet aus. Er unterscheidet zwischen zusammenhängenden Bauflächen unterschiedlicher Größenkategorien. Die Grundstückstruktur wurde dabei bewusst beiseitegelassen: Alle benachbarten Grundstücke mit gleichen Eigentumsverhältnissen wurden zu einem Grundstück zusammengefasst. Bestehende, bereits bebaute Grundstücke, welche noch eine erhebliche Baulandreserve aufweisen wurden getrennt.

Von den bereits gewidmeten Flächen im Wohn- und Mischgebiet sind 62% genutzt, die Bauflächenreserve Stand 2023 beläuft sich damit auf 482.520 m² oder 38% der Flächen. Dies ergibt ein Wohnraumpotenzial für ca. 4.704 Einwohner ohne Verdichtung bei bereits bestehenden Objekten.

Anzahl Geschoße, Stand 2023

(Datenquelle: Verwaltungsbericht Gebäude, Energiedienstleister)

Die Geschoßigkeit der Gebäude lässt aufgrund der Topografie sowie den zum Teil sehr unterschiedlichen Gebäudetypen und Nutzungen keine eindeutigen Schlüsse zu. Entlang der Hauptzufahrten zeichnet sich jedoch eine im Durchschnitt leicht höher wirkende Bebauung ab. In den Hanglagen von Hofen sind überwiegend zweigeschoßige Bauten die teilweise von der Talseite her als dreigeschoßig wahrgenommen werden, vorhanden. In den ebenen Gebieten wie Tufers und Pfitz sind überwiegend zweigeschoßige Bauten vorzufinden. Die höchsten Gebäude mit dreigeschoßigem Grundtypus und viergeschoßiger Erscheinung von der Talseite, befinden sich entlang der Badidastraße sowie in der Parzelle Unterdorf und Runggels. Im restlichen Gemeindegebiet ist diese Geschoßigkeit die Ausnahme.

Hangneigung, Stand 2023

(Datenquelle: VoGIS)

Das Gemeindegebiet Göfis erstreckt sich von Schildried in der Tal Ebene über eine steile Geländestufe nach Büttels, das Gelände oberhalb verläuft flacher mit mehreren fast ebenen Terrassen. Die Mehrheit der Grundstücke der Gemeinde Göfis ist mit einer Neigung zwischen 5 und 10% beschrieben. Die Gebietseinteilung ist somit stark von diesem Aspekt geprägt. Die Parzellen Runggels und Badida werden am stärksten durch Kuppen und Geländekanten geprägt und sind hinsichtlich der Bebauung somit wesentlich sensibler. Auch das Gebiet in der Ebene ist von prägenden und heiklen Siedlungsrändern und Geländekanten und Kuppen geprägt.

Dachform, Stand 2023

(Datenquelle: Gemeinde Göfis)

Die vorherrschende Dachform der Bauten der Gemeinde Göfis ist das Schrägdach, hauptsächlich Satteldach und vereinzelt Pult- und Walmdächer. Diese Dachformen prägen insbesondere den historischen Teil der

Gebäudesubstanz und herrschen innerhalb des Zentrums und den historischen Parzellenkernen vor. Gebäude mit Flachdächern finden sich im ganzen Gemeindegebiet, eine Ansammlung ist besonders in den Parzellen Oberdorf und Hofen auszumachen.

Objektschutzplan, Stand 2023

(Datenquelle: Gemeinde Göfis)

Der Erhalt des Ortsbildes und des dörflichen Charakters der Gemeinde Göfis ist eines der primären Ziele der zukünftigen baulichen Entwicklung. Im Objektschutzplan (Datum 28.07.2023) sind unterschiedliche ortsbildrelevante Objekte aufgeführt. Speziell prägend und wertvoll für das Ortsbild sind sowohl einzelne Gebäude wie auch Gebäudeensembles in den Parzellenkernen, teilweise mit historischen Gewölbekellern. Auch weitere Ensembles außerhalb der Parzellenkerne weisen eine hohe städtebauliche, bzw. typologische Bedeutung auf.

Zudem haben Straßenzüge mit prägenden Baufluchten, straßenbegleitende historische Natursteinmauern und bebauungsfreie Vorgartenzonen Eingang in den Objektschutzplan gefunden. Auch diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und weisen einen hohen Wert auf. Nicht zuletzt sind auch Grünstrukturen (ortsbildprägende Wäldchen und Grünräume im Siedlungsgebiet) ortsbildprägend und auch wegen ihrer klimatischen Bedeutung als erhaltenswert einzustufen.

Ziele des Bebauungsplans

Die Ziele für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Göfis wurden u.a. bereits im Rahmen der Erarbeitung der Leitlinien festgelegt, auf denen auch die folgenden Zielsetzungen des Bebauungsplans basieren:

1. Erhalt des Ortsbilds und des dörflichen Charakters

Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der Bewahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde Göfis. Dazu gehören:

- Eine kleinstrukturierte, ortsangepasste Bauweise, die sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt.
- Schutz und Erhalt historischer Bausubstanz, insbesondere in den Parzellenkernen und im Ortszentrum.
- Gestaltung von Neubauten unter Berücksichtigung ortstypischer Merkmale wie Satteldächer und natürliche Fassadenmaterialien.
- Vermeidung uniformer und überdimensionierter Bebauung zugunsten einer kleinkörnigen Struktur.

2. Förderung einer nachhaltigen Verdichtung

Um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu minimieren, wird eine gezielte Verdichtung der Siedlungsflächen angestrebt:

- Nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung mit optimaler Nutzung von unbebauten oder untergenutzten Flächen.

- Erhöhung der baulichen Dichte und Geschoßzahlen im Ortskern, in den Parzellenkernen und entlang der Hauptverkehrsachsen.
- Schutz der Siedlungsränder durch stufenweise Reduktion der Dichte in Richtung Freihalteflächen.
- Sicherung zusammenhängender Grünflächen und Freiräume, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten.

3. Entwicklung des Dorfkerns als zentraler Ort

Der Dorfkern spielt eine zentrale Rolle als sozialer und wirtschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde:

- Förderung der Ansiedlung von Handel, Dienstleistungen und Gastronomie.
- Schaffung von öffentlichen Plätzen und Begegnungsräumen zur Förderung der Dorfgemeinschaft.
- Entwicklung eines durchgängigen Fußwegenetzes, das den Ortskern mit den umliegenden Quartieren verbindet.

4. Schutz und Integration natürlicher Geländestrukturen

Die natürliche Lage der Gemeinde soll auch in der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden:

- Erhalt und Pflege von ortsbildprägenden Grünflächen und Wäldern.
- Minimierung von Geländeveränderungen und naturnahe Gestaltung von Stützmauern oder Böschungen.
- Förderung einer Bebauung, die sich dem natürlichen Geländeverlauf anpasst.

5. Nachhaltige Wohnraumentwicklung

Um eine ausgewogene Wohnraumentwicklung sicherzustellen, wird Folgendes angestrebt:

- Umnutzung bestehender Bauten sowie die Aktivierung von Leerständen.
- Sicherstellung eines diversifizierten Wohnungsangebots, das unterschiedliche Bedürfnisse, wie altersgerechtes Wohnen oder Familienwohnungen, abdeckt.
- Integration von Bauprojekten, die durch Nachverdichtung zusätzliche Wohnmöglichkeiten schaffen.

Prozessdokumentation

Ein Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 10.07.2025 von der Gemeindevertretung Göfis beschlossen und gemäß § 29 Abs. 1 RPG VBG von XX.XX.202X bis XX.XX.202X veröffentlicht.

Im Zuge des Auflageverfahrens gelangten XX schriftliche Stellungnahmen ein. Sie wurden fachlich beurteilt und in den politischen Gremien vor Beschlussfassung diskutiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Abteilung Raumplanung- und Baurecht, Land Vorarlberg abgestimmt.

Die Verordnung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am XX.XX.202X beschlossen.

Erläuterungen der Festlegungen im Verordnungstext des Bebauungsplans

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß Zonenplan, Planzahl 031-03-2025 ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt für sämtliche im Gemeindegebiet Göfis gewidmeten Bauflächen innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereichs und orientiert sich am mittelfristigen Siedlungsrand des Räumlichen Entwicklungsplans. Ausgenommen vom Bebauungsplan sind Flächen, die als Vorbehaltsflächen ausgewiesen sind.

Seit dem 05.07.2004 gilt in Göfis eine Verordnung über die Verpflichtung zur Einbringung von Anträgen auf Baugrundlagenbestimmung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese Verordnung soll weiterhin Bestand haben und einen frühzeitigen Dialog ermöglichen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung folgen dem im Kapitel Ausgangslage und Vorgehensweise beschriebenen System. Die Baunutzungszahlen stehen bewusst am unteren Rand des möglichen Spektrums, da sie vor allem in Kombination mit dem Kriterienkatalog ihre volle Wirkung entfalten können.

Mit einer maximal zulässigen Baunutzungszahl von 35 in der Zone 2G sowie 40 in den Zonen 3G und 2GH wird zunächst ein maßvolles Bauvolumen festgelegt. Erst wenn ein Vorhaben den in den Leitlinien definierten Kriterienkatalog erfüllt – darunter qualitätsvolle Gestaltung, funktionale Mischung, klimaaktive Außenräume und öffentliche Durchwegungen – kann der Gemeindevorstand auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats gemäß § 35 RPG zusätzliche Bonuspunkte gewähren und damit die BNZ anheben.

Diese planerische Balance aus niedrigem Ausgangsmaß und Qualitätsbonus bewirkt u.a. Folgendes:

- **Qualitätsfilter:** Eine geringe Basis-BNZ fördert den frühzeitigen Dialog mit der Gemeinde und dem Gestaltungsbeirat.

- **Innenentwicklung statt Flächenverbrauch.** In den räumlich bevorzugten Bereichen – insbesondere dem Kerngebiet und den Parzellenkernen – erreicht die BNZ durch Bonuspunkte eine der Innenentwicklung gerecht werdenden Dichte und nutzt die dort vorhandene Infrastruktur optimal aus.
- **Gewährleistung des Ortsbildschutzes.** In topografisch sensiblen Hanglagen (Zone 2GH) bleiben Höhe und Dichte eingeschränkt aber dennoch maßvoll verdichtet; Durch eine gute Planung kann auch hier, trotz der besonderen Standorteigenschaften, eine gewisse Dichte durch Anwendung der Bonuskriterien erreicht werden. Diese Qualität wird durch Anwendung des Systems sichergestellt.
- **Sicherung historischer Siedlungskerne**. Parzellenkerne erhalten neben den Gebietsbestimmungen eine zusätzliche Mindest-BNZ von 25 bzw. 30, damit auch in den Ortsteilzentren eine Zentrumsfunktion erhalten bleibt bzw. diese gestärkt wird.

Das Ergebnis ist ein fein abgestufter Dichtegradient von innen nach außen: Höhere Nutzung im Ortskern, moderat verdichtete Parzellenkerne und behutsame Kubaturen an den Siedlungsrändern. Auf diese Weise erreicht die Gemeinde Göfis eine bodensparende Nachverdichtung, die sich nicht nur in Quadratmetern misst, sondern an den messbaren Mehrwerten für Ortsbild, Klimaresilienz und öffentliche Aufenthaltsqualität.

Die Gebiete orientieren sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und ermöglichen punktuell eine Verdichtung. Dem Gebietstyp 2G sind alle ebenen oder leicht geneigten Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugewiesen. Im Gebietstyp 2GH sind die Grundstücke mit Hanglage bezeichnet. Das mit 3G bezeichnete Gebiet bezieht sich auf einen dreigeschoßigen Grundtypus besonders entlang der Hauptzufahrten. Bei Bauvorhaben im Gebietstyp 2GH sind besonders die Einpassung ins Landschaftsbild, die angepasste Setzung der Baukörper in das vorhandene Gelände sowie die Sichtbeziehungen zu beachten. Der Ortskern wird aufgrund erhöhter Anforderungen als Kerngebiet einzeln behandelt, insbesondere hinsichtlich einer Mindestgeschoßigkeit und einer Mindest-Baunutzungszahl, da die Verdichtung nach innen erfolgen soll.

Zusätzlich sind die Gebiete der historischen Parzellenkerne definiert. Zu den generellen Festlegungen gelten in diesen Gebieten zusätzliche Anforderungen und Bestimmungen, um das Siedlungsbild innerhalb der historischen Parzellenkerne erhalten zu können und die Orte weiterhin als zusätzliche zentrale Orte zum Kerngebiet beibehalten zu können.

Festlegungen im Bebauungsplan:

(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 Satteldach	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 m²	700 m²	800 m²
2GH	2	2	3	-	40	600 m²	700m²	-

2G	2	2	3	-	35	500 m²	600m²	-
Parzellen-kern 3G	2	3	4	30	40	600 m²	700 m²	800 m²
Parzellen-kern 2GH	2	2	3	25	40	600 m²	700m²	-
Parzellen-kern 2G	2	2	3	25	35	500 m²	600m²	-

gemäß Baubemessungsverordnung Vorarlberg (BBV)

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung in den Zonen

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

Nebengebäude sind von der Mindest-Geschoßzahl ausgenommen. Damit soll unter Berücksichtigung deren meist geringerer Raumwirkung der Bearbeitungsaufwand (weniger Ausnahmebewilligungen vom Bebauungsplan) reduziert werden. Als Nebengebäude zählen gemäß Baugesetz Vorarlberg etwa Garagen, Carports, Gartenhäuschen etc.

Als Satteldächer gelten Dächer mit ortsüblichen Neigungen (20° bis 45°) und einer maximalen Traufhöhe 0,5 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF).

Im Bereich unter den Hochspannungsleitungen können gemäß Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Göfis, aufsichtsbehördlich genehmigt am 09.01.2023, grundsätzlich auch neue Bauflächen-Widmungen erfolgen. Diese unterliegen jedoch starken Einschränkungen und sind nur für wohnergänzende Nutzungen und diesbezügliche Baumaßnahmen geeignet. Es benötigt jedenfalls eine Zusage des Leitungsbetreibers für die konkrete Nutzung. Diesbezügliche Auflagen sind jedenfalls vorrangig gegenüber etwaigen gegensätzlichen Vorgaben im vorliegenden Gesamtbebauungsplan.

Festlegung und Beschreibung der Gebietstypen

Zone KG- Kerngebiet

Im Kerngebiet sind mindestens zwei Geschoße (MGZ 2) zu erstellen. Zudem wird eine Mindestbaunutzungszahl von 50 festgeschrieben, um eine dem Dorfkern entsprechend hohe Dichte sicherzustellen. Die Höchstgeschoßzahl beträgt 4, die maximale Baunutzungszahl liegt bei 60.

In den Bauleitlinien 2012 umfasste das Kerngebiet noch 37.588 m²; nach der Überarbeitung sind es im neuen Bebauungsplan nun 121.171 m² – was mehr als eine Verdreifachung der damaligen Fläche bedeutet. Diese

Ausweitung definiert den dörflichen Kern deutlich weitläufiger als es bisher der Fall war. Die Mindest-BNZ von 50 und die durchgehende Mindestgeschoßigkeit sorgen dafür, dass eine verdichtete Entwicklung nach Innen erfolgt und mehr Raum für Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung in fußläufiger Distanz umsetzbar ist, im Sinne des Ziels, „Ortskerne in ihrer Funktion zu stärken" und zur Bewahrung der Göfner Baukultur.

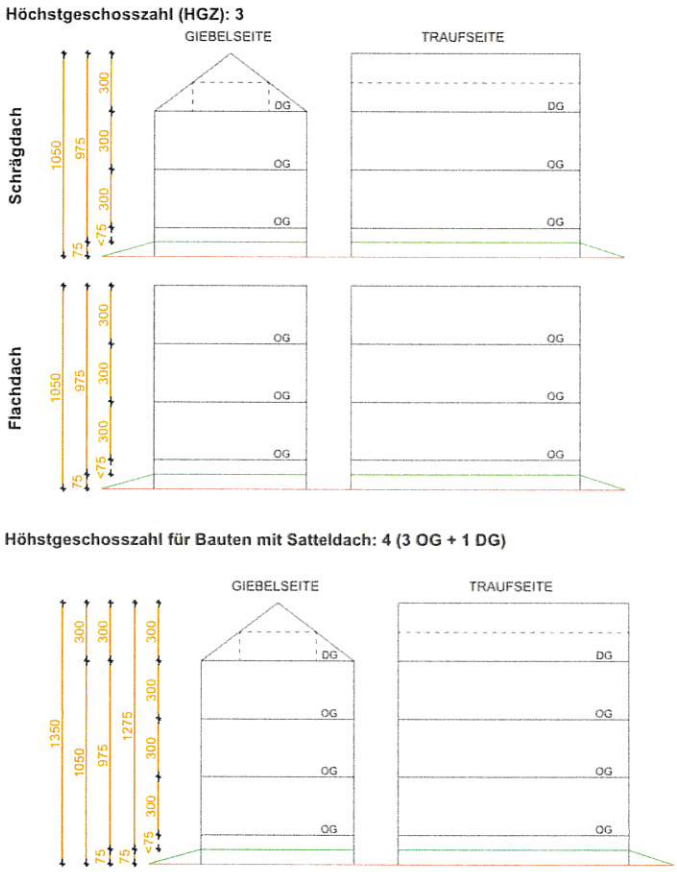


Abbildung 1 Schema Zone KG

Zone 3G - Gebiete mit dreigeschoßigem Grundtypus

In den Gebieten mit einem dreigeschoßigen Grundtypus sind mindestens zwei und maximal drei Obergeschoße (OG) erlaubt. Ausnahmen gelten für Bauten mit Satteldach mit ortsüblichen Neigungen (20° bis 45°) und einer maximalen Traufhöhe 0,5 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschoßes, für diese gilt eine Höchstgeschoßzahl von 4.

Die maximale Geschoßflächenzahl pro Baukörper liegt bei 600m², 700m² oder 800m², je nach Anzahl der Geschoße. Die maximale Baunutzungszahl liegt bei 40.

Auch hier erfolgt durch die durchgehende Mindestgeschoßigkeit eine verdichtete Entwicklung nach innen, bei der eingeschoßige Bauten wie Bungalows o.Ä. nicht mehr möglich sein sollen. Mit einer Höchstgeschoßzahl von 4 bei Realisierung eines Satteldachs kann eine entsprechend hohe Geschoßigkeit bei gleichzeitiger Bewahrung der typischen Satteldachform sichergestellt werden. Durch Erfüllen der Kriterien des Bonuskatalogs können auch entsprechend höhere Baunutzungszahlen ermöglicht werden.

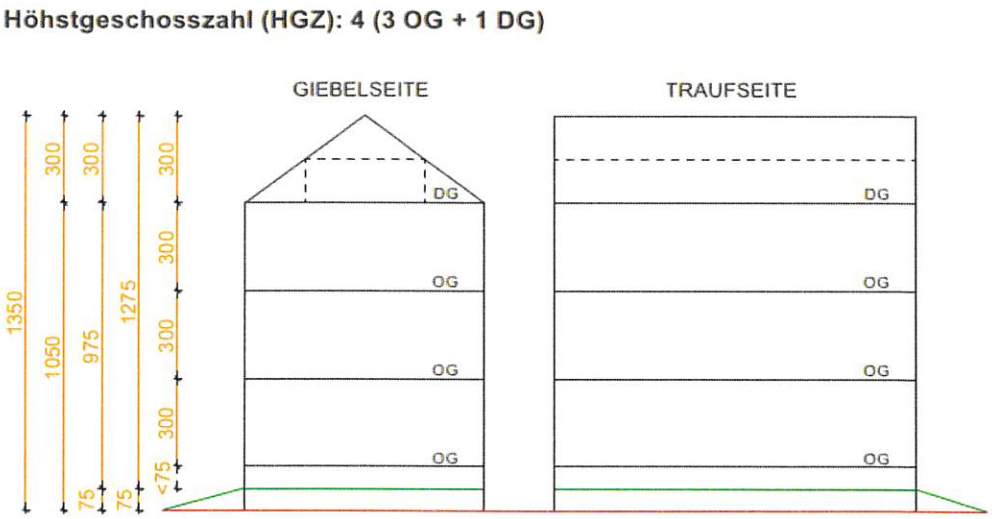


Abbildung 2 Schema Zone 3G

Zone 2GH - Gebiete mit zweigeschoßigem Grundtypus in Hanglage

In den Gebieten mit einem zweigeschoßigen Grundtypus in Hanglage sind mindestens 2 (Mindestgeschoßzahl) und maximal 2 (Höchstgeschoßzahl) Geschoße zulässig. Ausnahmen gelten für Bauten mit Satteldach mit ortsüblichen Neigungen (20° bis 45°) und einer maximalen Traufhöhe 0,5 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschoßes, für diese gilt eine Höchstgeschoßzahl von 3.

Die maximale Geschoßflächenzahl pro Baukörper liegt bei 600m² bzw. 700m², je nach Anzahl der Geschoße. Die maximale Baunutzungszahl liegt bei 40.

In den Hangbereichen dient die niedrige Basis-BNZ als landschaftlicher Puffer: Erst wenn Baukörper den Geländeverlauf schonen, die Umgebung berücksichtigen und die Sichtbeziehungen respektieren, dürfen sie über Bonuspunkte ihre Dichte erhöhen. Der planerische Filter verhindert damit nichtmaßstabsgerechte und landschaftlich störende Baukörper und schützt gleichzeitig die Talseite vor überhohen Fassaden.

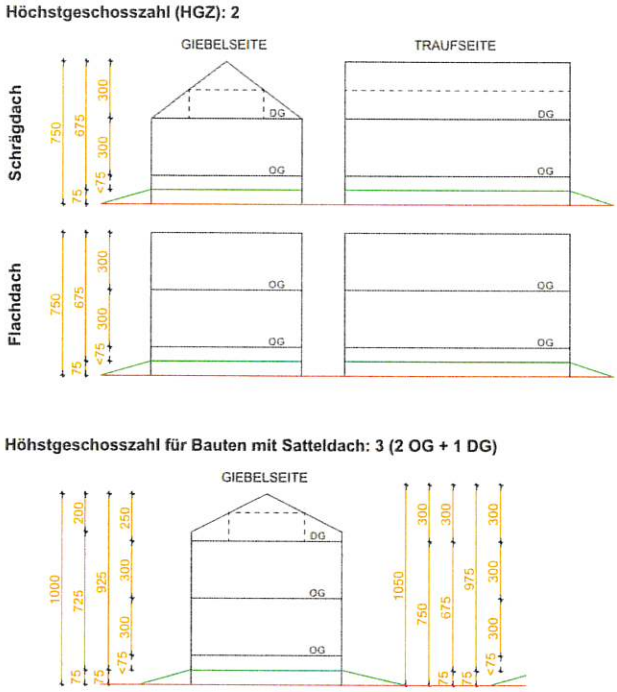


Abbildung 3 Schema Zone 2GH

Zone 2G - Gebiete mit zweigeschoßigem Grundtypus

In diesen Gebieten sind Bauten mit mindestens 2 (Mindestgeschoßzahl) und maximal 2 (Höchstgeschoßzahl) Geschoßen zulässig. Ausnahmen gelten für Bauten mit Satteldach mit ortsüblichen Neigungen (20° bis 45°) und einer maximalen Traufhöhe 0,5 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschoßes, für diese gilt eine HGZ von 3.

Die maximale Geschoßflächenzahl pro Baukörper liegt bei 500m² bzw. 600m², je nach Anzahl der Geschoße. Die maximale Baunutzungszahl liegt bei 35.

Die Zone 2G bildet bewusst das lockerste Raster. Die Baunutzungszahl von 35 erhält den dörflichen Übergang zur Landschaft. Gleichzeitig steht wiederum Bonuskatalog zur Verfügung: Wer ortstypische und qualitätsvolle Architektur erschafft, kann die BNZ auch entsprechend erhöhen. Damit bleibt die Randzone entsprechend dem Charakter angepasst, ohne jedoch dichtere Entwicklungen zu blockieren

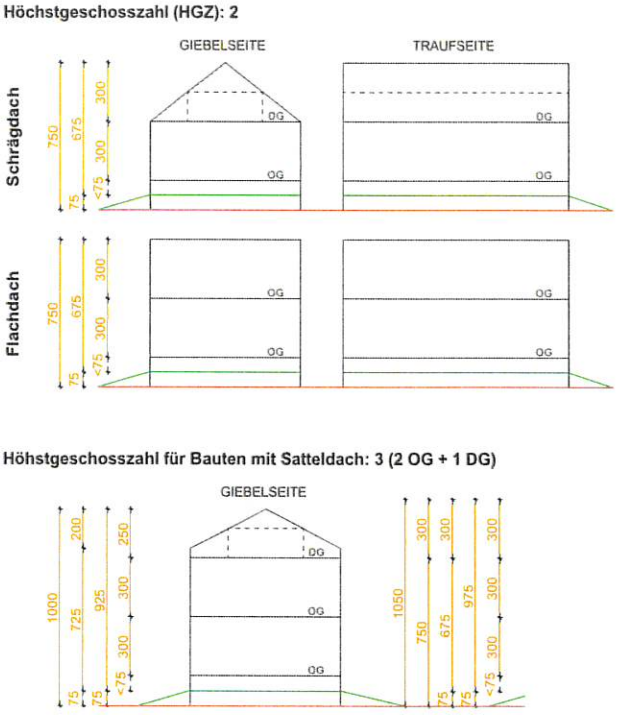


Abbildung 4 Schema Zone 2G

Parzellenkerne 3G, 2GH, 2G

Die Parzellenkerne sind unterschiedlichen Gebietstypen zugewiesen. Innerhalb des Gebiets der Parzellenkerne gelten zu den jeweiligen Bestimmungen gemäß Gebietstyp zusätzlich eine Mindestbaunutzungszahl von 25 oder 30. Damit soll eine dem Parzellenkern entsprechend hohe Nutzungszahl sichergestellt werden. Die jeweiligen Höchstmaße des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen denjenigen des jeweiligen Gebietstyps in §2 (2).

Die Parzellenkerne sind von großer Bedeutung für das Ortsbild und die Geschichte von Göfis. Die Festlegungen zu den Parzellenkernen sollen dazu beitragen, die charakteristischen Merkmale dieser historischen Siedlungsteile zu bewahren und gleichzeitig eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen wird besonders auf die Integration in das bestehende Ortsbild und den Erhalt der historischen Bausubstanz geachtet.

Die Parzellenkerne weisen insgesamt eine Fläche von ca. 92.308m² auf und sind eine Neuerung in Richtung verdichtete Innenentwicklung im Vergleich zu den Grundlagen aus dem Jahr 2012.

Die Mindest-BNZ von 25 (PK 2G / 2GH) bzw. 30 (PK 3G) sorgt dafür, dass eine gewisse Mindestdichte jedenfalls erfüllt wird. Gleichzeitig „bremst" die niedrige Basis-BNZ von 40 eine ungesteuerte, überdimensionierte Verdichtung: Zusätzliche Dichte wird erst dann freigeschaltet, wenn das Projekt den Objektschutz wahrt, eine qualitätsvolle Bebauung aufweist, klimawirksame Begrünung vorsieht und andere Kriterien erfüllt. Qualitätsmerkmale, die im Bonuskatalog präzise hinterlegt sind.

Auf diese Weise verknüpft die Gemeinde zwei Ziele: Einerseits wird der dörfliche Kern in seiner Funktion gestärkt, andererseits bleibt der baukulturelle Charakter der Kerne erhalten, da jedes Plus an Baunutzungszahl

erst nachgewiesene Mehrwerte erfordert. Das Ergebnis ist eine maßvolle Innenverdichtung, die historische Substanz respektiert und gleichzeitig neuen Nutzungsdruck von den empfindlichen Siedlungsrändern fernhält.

Festlegungen im Bebauungsplan:

(1) Die Festlegung der Mindestgeschoßzahl (MGZ) gemäß §2 (2) gilt nicht für Gebäude, die keine Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken enthalten sowie für Nebengebäude gem. §2 Abs. (1) lit. l BauG.
(2) 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. l BauG.

Die vorherrschende Dachform der Bauten der Gemeinde Göfis ist das Schrägdach, diese Dachformen prägen insbesondere den historischen Teil der Gebäudesubstanz und herrschen innerhalb des Zentrums und den historischen Parzellenkernen vor. Zum Schutz und Erhalt dieser historischen Bausubstanz müssen Neubauten diese entsprechenden Merkmale ebenso aufweisen. Innerhalb der Zone KG (Kerngebiet) sowie innerhalb der Parzellenkerne, sind Neubauten daher verpflichtend mit Satteldächern, Ziegeleindeckung und ortsüblichen Neigungen (20° bis 45°) zu erstellen. Die Festlegungen gelten nicht für Nebengebäude gem. §2 Abs. (1) lit. l BauG, also nicht z.B. für Garagen, Carports oder Gartenhäuschen.

§ 3: Art der baulichen Nutzung

Festlegungen im Bebauungsplan:

(1) Für neu geschaffene Grundstücke nach einer Grundteilung oder Umlegung mit einer Größe von ≤ 400 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) Müllsammelstellen sind im Gebäude zu integrieren.
(6) Fassaden sind in gedeckter Farbgebung (in Weiß- oder Neutraltönen) und in ortsüblicher Materialität auszuführen.

Für Grundstücke, welche in Folge einer Teilung oder in Folge einer Umlegung eine Größe kleiner gleich 400 m^2 aufweisen, wird auf Basis des § 28 Abs. 3 lit. c RPG eine halboffene Bebauung, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinandergebaut und sonst freistehend zu errichten sind oder eine geschlossene Bebauung, wenn die Gebäude in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut zu errichten sind, festgelegt. Dieser Schwellenwert folgt Erfahrungen aus zahlreichen Teilungsanfragen der vergangenen Jahre: Parzellen dieser Größe können nur dann wirtschaftlich genutzt werden, wenn die Gebäude seitlich aneinanderrücken; zugleich bleibt so genügend Freifläche für Vorgärten und Grünstreifen. Die

Regelung gewährleistet damit eine kompakte Körnung, ohne die charakteristische Durchgrünung zu verlieren und trägt wesentlich dazu bei, die angestrebte Flächeneffizienz auch auf kleinen Grundstücken zu realisieren.

Eine Bebauung gilt als „offen", wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet sind. Eine Bebauung gilt als „halboffen", wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinandergebaut und sonst freistehend errichtet sind (vgl. § 32 Abs. 2 RPG Vbg).

Das Göfner Siedlungsgebiet zeichnet sich durch eine weitgehend offene und kleinteilige Bebauung aus. Durchblicke und Sichtbeziehungen – auch in den umliegenden Freiraum – prägen den Charakter einer offenen und durchgrünten Siedlungsstruktur mit. Dieses Bild soll grundsätzlich bewahrt werden. Um überlange Fassaden zu vermeiden, die in der topografisch abwechslungsreichen Dorfstruktur als Fremdkörper wahrgenommen würden, darf ein Neubau maximal 30 m Länge aufweisen. Diese Begrenzung hält Sichtfenster frei, verhindert „Riegelgebäude" entlang der Hangkanten und wahrt so die wertvollen Blickbeziehungen in Landschaft und Talraum. Unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgaragen) und eingeschoßige, untergeordnete Verbindungsgebäude/-bauwerke (z.B. Laubengänge, Überdachungen, Vordächer etc.) sind dabei nicht miteinzubeziehen.

Auf den Dachflächen wird die traditionelle Schrägdach-Typologie konsequent fortgeschrieben: Neue Gauben sind – anders als bei Bestandsbauten – nicht zulässig und Öffnungen, Einschnitte oder Balkone dürfen höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Werden bestehende Dächer nachträglich ausgebaut, sind nur jene technisch notwendigen Aufbauten zulässig, die funktional unverzichtbar sind und sich dezent integrieren lassen.

Um eine Verhüttelung zu vermeiden und um eine kompakte und strukturierte Körnung im Gemeindegebiet sicherzustellen, sind Müllsammelstellen bei größeren Bauvorhaben entsprechend in den Hauptgebäuden zu integrieren.

Der Bebauungsplan legt zudem fest, dass Fassaden in ruhigen Weiß- oder Neutraltönen gehalten sein müssen – also ohne kräftige Buntfarben – und dass nur Materialien verwendet werden sollen, die im Ortsbild von Göfis traditionell vorkommen, wie beispielsweise Holz oder Putz. Die konkrete Ortsüblichkeit orientiert sich je nach Standort an seiner Umgebung.

In Summe verknüpfen die Vorgaben des § 3 volumetrische Disziplin (Gebäudelänge, Bauweise) mit gestalterischer Kohärenz (Material, Dachform) und funktionalen Standards (Müllintegration). Sie stellen sicher, dass die durch das Bonussystem mögliche Verdichtung qualitativ gerahmt wird und sich nahtlos in die historische Dorfstruktur einfügt.

§ 4 Einfriedungen

Festlegungen im Bebauungsplan:

(1) Der Abstand von Einfriedungen von der Grundgrenze zu öffentlichen Liegenschaften hat mindestens 0,30m zu betragen.
(2) Einfriedungen sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein, Beton auszuführen. Zaunelemente 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 1,00m, gemessen vom Straßenniveau, betragen.

Die Gemeinde Göfis setzt sich das Ziel, ein hochwertiges Orts- und Landschaftsbild zu bewahren. Einfriedungen spielen dabei eine wesentliche Rolle, da sie nicht nur der Abgrenzung von Liegenschaften dienen, sondern auch das Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur prägen. Daher müssen sie so gestaltet werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Aus- noch Durchblicke unnötig einschränken. Um die gestalterische Qualität sicherzustellen und gleichzeitig die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wurden in § 4 des Bebauungsplans verbindliche Regelungen zur Höhe, Materialwahl und zum Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Liegenschaften getroffen.

Ein ausreichender Abstand zu Straßen und Wegen ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

Zum einen kann eine zu nahe oder zu hohe Einfriedung – insbesondere ab einer Höhe von 1 Meter – den Sichtraum für Verkehrsteilnehmende erheblich einschränken. Dies ist besonders problematisch in Kreuzungsbereichen sowie an Ein- und Ausfahrten, wo klare Sichtverhältnisse für die Verkehrssicherheit essenziell sind. Die erforderlichen Sichträume hängen von verschiedenen Faktoren ab, darunter die Straßenbreite, die Verkehrsführung, das Vorhandensein von Gehsteigen sowie die zulässige Höchstgeschwindigkeit. Entsprechende Vorgaben sind im Straßengesetz (StrG) geregelt, weitere Empfehlungen finden sich in den RVS-Richtlinien.

Zum anderen stellt die Schneeräumung im Winter eine Herausforderung dar, insbesondere, wenn Einfriedungen zu nahe an der Straßenkante errichtet werden oder Hecken in die Verkehrsfläche hineinragen. Fehlende Abstandsflächen erschweren die Räumung und können zu Einschränkungen im Straßenbetrieb führen. Der Abstand von mindestens 0,30m ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden.

Um eine ortsbildgerechte Gestaltung sicherzustellen, sind bestimmte Materialien, wie Kunststoffzäune, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass sich Einfriedungen harmonisch in das Ortsbild einfügen und zur hohen gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums beitragen.

Neben verkehrstechnischen und funktionalen Aspekten soll durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe auch das offene Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Diese Begrenzung ist insbesondere im Zentrum und in den Parzellenkernen relevant, die eine besondere Rolle für das Ortsbild einnehmen. Die Höhenbegrenzung von 1,00m bezieht sich daher ausschließlich auf diese Bereiche des Siedlungsgebiets.

§ 5 Geländeveränderungen

Festlegungen im Bebauungsplan:

(1) Geländeveränderungen 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 Steinschlichtungen mit Fluss- oder Wasserbausteinen nicht zulässig.

Die Göfner Topografie ist geprägt von Geländestufen, Kuppen und Hanglagen. Um dieses Landschaftsprofil zu bewahren begrenzt der Bebauungsplan Geländeeingriffe auf höchstens 0,75 m; nur punktuelle Anpassungen – etwa für Terrassen, Rampen oder Belichtungsgräben – sind zulässig.

Diese Beschränkung erfüllt eine doppelte Funktion. Erstens verhindert sie großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen, die das Orts- und Landschaftsbild verfremden würden; das natürliche Relief bleibt erkennbar und bildet weiterhin den Maßstab für Neubauten. Zweitens sorgt sie dafür, dass die im Bonussystem errechnete Baunutzungszahl nicht durch künstliche Geländeumgrabungen relativiert wird: Wer dichter bauen möchte, muss den Baukörper in die vorhandene Topografie einpassen, anstatt Gelände „glattzuziehen". Innenverdichtung entsteht damit bodensparend – durch geschickte Setzung und kompakte Volumetrie, nicht durch Erdbewegungen.

Für Hanggrundstücke, in denen eine funktionale Erschließung oder Naturgefahrensicherung mehr als 0,75 m Geländeveränderung erfordert, sind gesondert zu betrachten.

Ein weiterer Baustein der Qualitätsstrategie ist das Verbot von Steinschlichtungen aus Wasser- oder Flussbausteinen im Siedlungsgebiet. Grobkörnige Wasserbausteine erzeugen wuchtige Flächen, die im sensiblen Hangbild als Fremdkörper wirken und negative Auswirkungen auf das Zusammenspiel von Vegetation und Hangneigung haben. Zugelassen bleiben ortsübliche Natursteinmauern mit feiner Schalung, die das kleinteilige Relief unterstreichen und sich in Farbe und Textur an die vorhandenen Böschungen anlehnen. Fluss- bzw. Wasserbausteine sind gebrochene Natursteine, die v.a. im Wasserbau zur Ufer- und Sohlbefestigung von Flüssen, Bächen, Kanälen, Staudämmen und Küstenschutzanlagen verwendet werden. Jedoch ist deren Verwendung auch bei Stützmauern o.Ä. nicht unüblich. Insbesondere bei grobkörniger Struktur weisen diese Art von Mauern aus landschafts- bzw. ortsbildnerischer Sicht Nachteile auf. Diese Vorgaben tragen dazu bei, die landschafts- und ortsbildverträgliche Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten. Steinschlichten mit anderen Steinarten sind dagegen ohne Einschränkung möglich.

§ 6 Dachbegrünung

Festlegungen im Bebauungsplan:

(1) Bei Neubauten sind alle begrünbaren Dächer (bis zu einer Neigung von ≤ 10°) ab einer Größe von ≥ 40 m² 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.

In Göfis spielt die Dachlandschaft aufgrund der Topografie eine wichtige Rolle. Um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und dem Klimawandel entgegenzuwirken, wird eine verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer größer als 40 m² verordnet. Die 80% begründen sich aus der Tatsache, dass die jeweiligen Randbereiche des Daches aus technischen Gründen nicht begrünbar sind. Auch weitere nicht begrünbare Flächen sind von dieser Bestimmung ausgenommen und entsprechend aufgezählt (vgl. § 6 Abs. 2).

Gründächer bieten zahlreiche ökologische und funktionale Vorteile. Mit der Forderung zur Dachbegrünung werden insbesondere Ziele gemäß § 28 RPG Abs. 2 lit. c „Landschafts- und Ortsbild" und lit. d „Schutz vor Naturgefahren und vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels" umgesetzt. Sie fördern die Artenvielfalt, indem sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen, insbesondere in dicht besiedelten Gebieten. Zudem tragen sie zum Regenwasserrückhalt bei, da sie Niederschläge speichern und so die Kanalisation entlasten. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Kühlung: Durch Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, wodurch sommerliche Hitze reduziert wird.

Auch in energetischer Hinsicht sind Gründächer vorteilhaft. Ihre Dämm- und Kühlwirkung senkt den Energiebedarf für Heizung und Klimatisierung, während die niedrigeren Temperaturen den Wirkungsgrad von Solar- und Photovoltaikanlagen verbessern. Darüber hinaus tragen sie zur Verbesserung der Luftqualität bei, da Pflanzen Feinstaub binden und das Mikroklima positiv beeinflussen. Neben den funktionalen Vorteilen wirken sich begrünte Dächer auch gestalterisch aus: Sie bereichern das Ortsbild, und begehbare Dachflächen können als attraktive Außenräume genutzt werden. Ein weiterer praktischer Nutzen ist die längere Lebensdauer der Dachabdichtung, da die Begrünung Schutz vor UV-Strahlung und Witterungseinflüssen bietet.

Unter Zubau wird gemäß § 3 Abs. 1 lit. q BauG „die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume" verstanden. Unter Anbau werden Bauwerke verstanden, die an ein Bestandsobjekt angebaut werden (z.B. offene Stellplatzüberdachung).

Für eine kosteneffektive und effiziente Umsetzung einer Dachbegrünung liegen Empfehlungen der Abteilung Raumplanung und Baurecht „Schriftenreihe: Begrünte Dächer – Neue Wege in der Baukultur" sowie des Energieinstitutes Vorarlbergs vor. Sie liegen den Festlegungen im Bebauungsplan zugrunde.

§ 7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Festlegungen im Bebauungsplan:

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

Aufgrund der besonderen räumlichen Sichtbeziehungen entlang der Badidastraße sowie der Kirchstraße werden in beiden Bereichen Baugrenzen festgelegt. Die Badidastraße ist von einer nahezu durchgängig erhaltenen Vorgartensituation zwischen Straße und Gebäuden geprägt. Insbesondere hangabwärts wird so eine optisch sichtbare und wertvolle Grünverbindung entlang der Straße geschaffen. Die Wirkung dieser Vorgartenzone wurde bereits im Objektschutzplan der Gemeinde vermerkt. Die Baugrenze, in einem Abstand von 3m, soll den Erhalt dieser Vorgartenzone sichern und dabei sicherstellen, dass diese auch weiterhin freigehalten bleibt.

Abbildung 5 Baugrenze Badidastraße

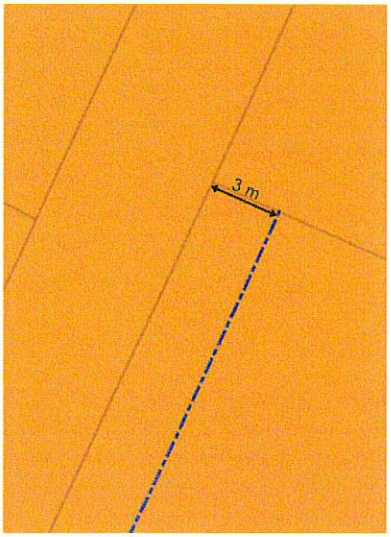


Abbildung 6 Abstand Baugrenze Badidastraße

Die Kirchstraße ist eine der Hauptverkehrsrouten in Richtung Zentrum und erfüllt so eine wichtige Erschließungsfunktion für den Ortskern. Gleichzeitig ist auch diese durch die besonderen Vorgärten entlang der Straße geprägt. Um diese wertvolle Zone zu erhalten, wird daher auch in diesem Bereich eine Baugrenze links und rechts der Straße in einem Abstand von 3m festgelegt.

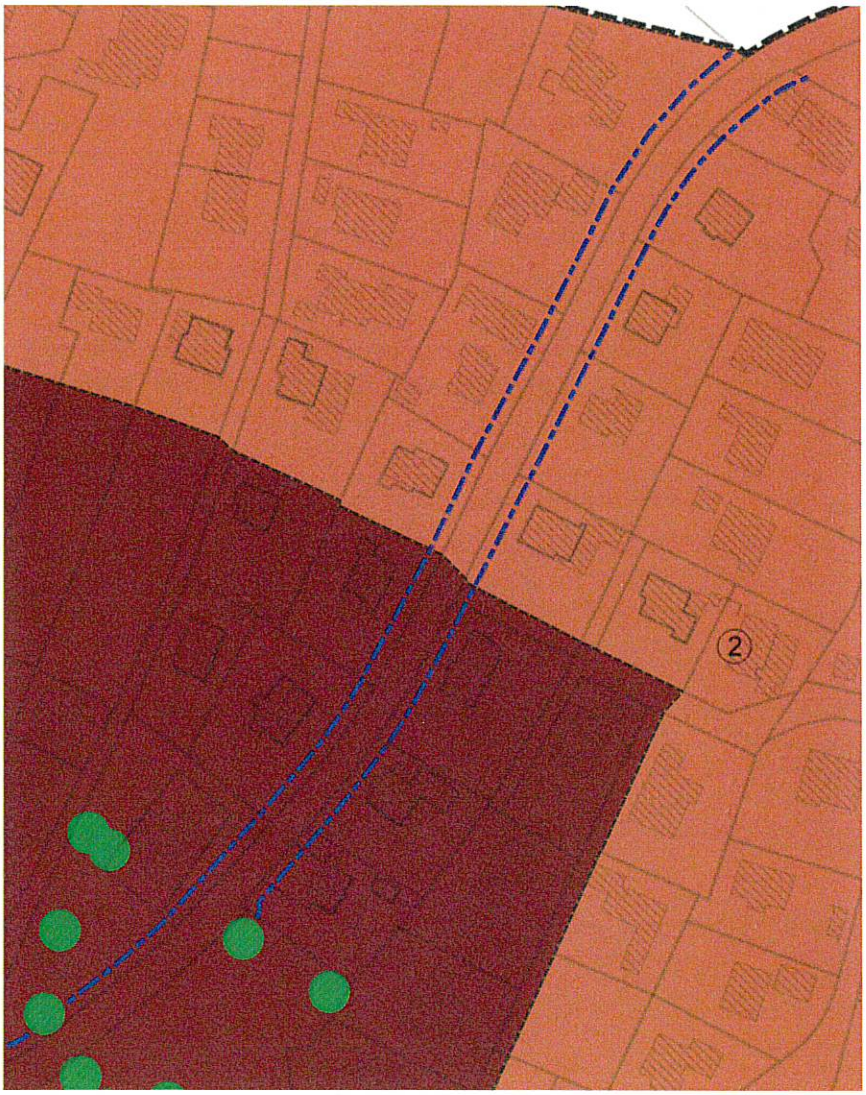


Abbildung 7 Baugrenze Kirchstraße

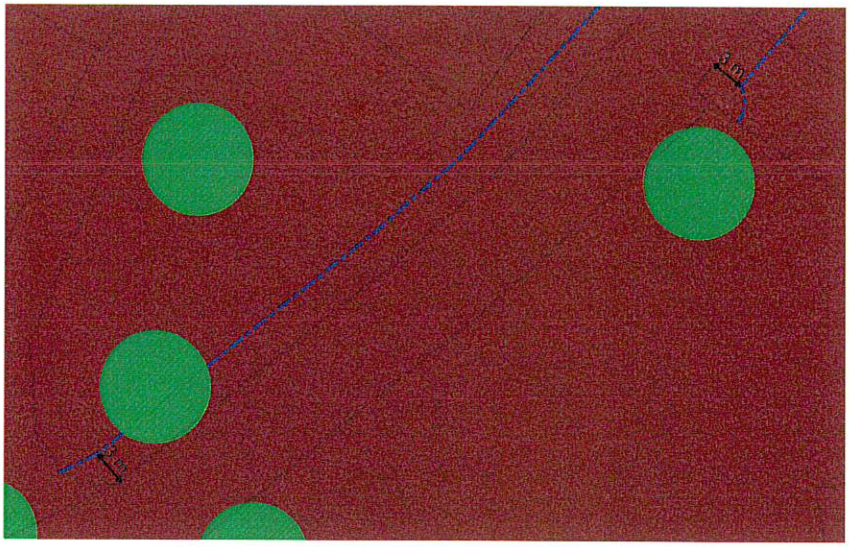


Abbildung 8 Abstand Baugrenze Kirchstraße

Im Zusammenspiel mit dem Bonussystem wirkt Regelung wie ein „Grün-Puffer". Auch wenn ein Projekt durch Bonuspunkte höhere Kubaturen erreicht, bleiben die Vorgärten als öffentlich wahrnehmbarer Freiraum bestehen. Die Gemeinde kann damit eine hohe bauliche Ausnutzung zulassen, ohne den Straßenraum optisch zu verengen.

In der Verordnung über die Erlassung des Teilbebauungsplans Nr. 3 Hofen, Breiten, Runggels und Stein (Zahl 031-3/95), vom 30.3.1995 wurden mehrere Baugrenzen im Gemeindegebiet von Göfis festgelegt. Diese dienten der Sicherstellung eines ausreichenden Abstands einer Bebauung zum Waldrand. Der Abstand beträgt in den meisten Fällen 20m, in einem Abschnitt in Hofen 18m und in einem weiteren 8m. Diese Inhalte werden nun in den Gesamtbebauungsplan integriert. Durch die Aufnahme der darin enthaltenen Grenzen im neuen Bebauungsplan kann der damalige Teilbebauungsplan somit aufgehoben werden.

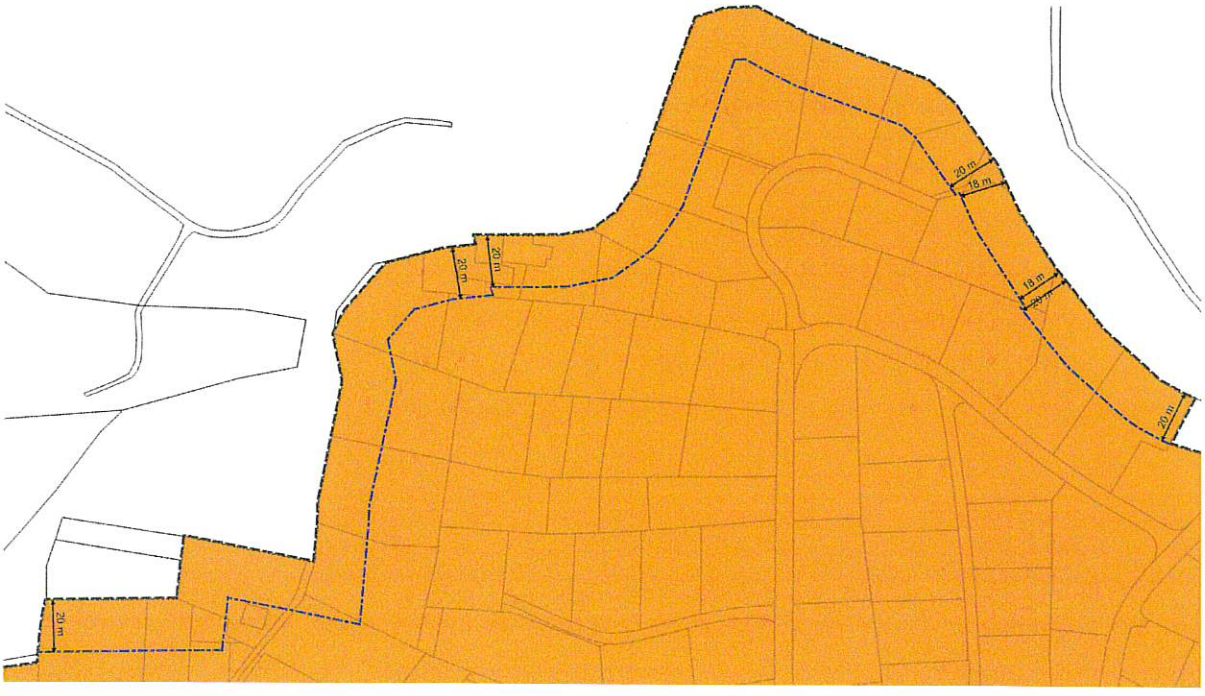


Abbildung 9 Baugrenze Waldabstand Hofen West

Abbildung 10 Baugrenze Waldabstand Hofen Ost

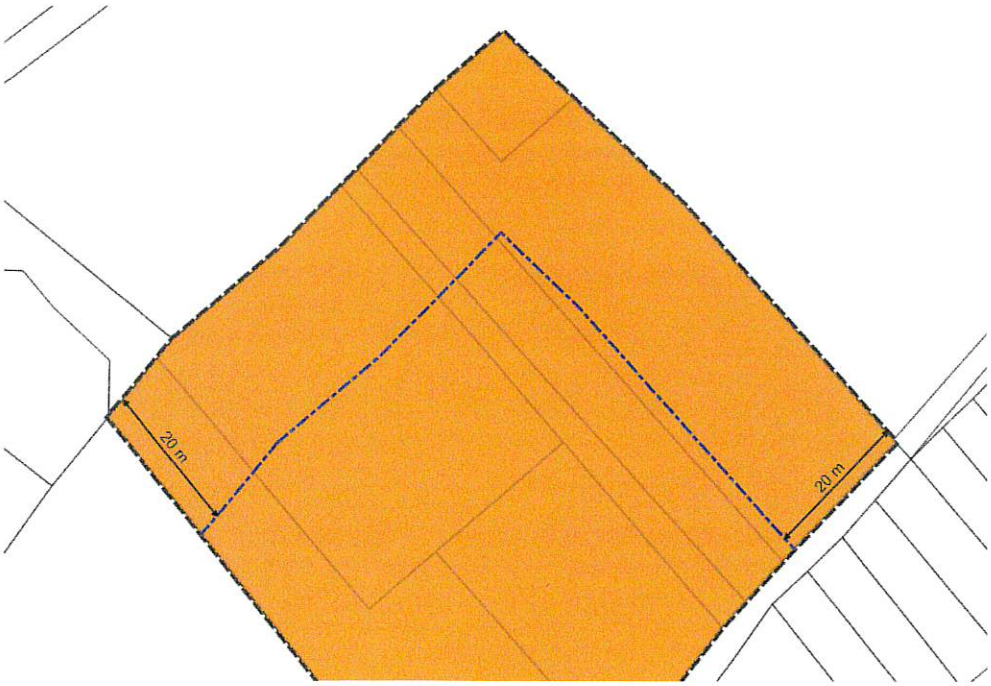


Abbildung 11 Baugrenze Waldabstand Breiten

Abbildung 12 Baugrenze Waldabstand Runggels

Abbildung 13 Baugrenze Waldabstand Stein

Die Sebastianswiese, der Bugo Garten, die Pfarrwiesen beim Pfarramt der Kirche im Ortszentrum, sowie die Grünflächen im Bereich Kustergasse, Katzatobel und Agasella-Wäldchen sind von Bebauung freizuhalten, da sie für das Ortsbild, den Klimaschutz und die Umwelt eine zentrale Rolle spielen. Sie bewahren wichtige Freiräume, schützen landschaftlich und städtebaulich wertvolle Ausblicke und tragen zur Frischluftzirkulation sowie zur Versickerung von Regenwasser bei. Dadurch wird die Überhitzung im Sommer reduziert und das

Mikroklima verbessert. Zudem erhalten sie wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna und bieten der Bevölkerung wichtige Erholungsräume. Verdichtung kann so nach innen erfolgen, während strategische Grünräume dauerhaft unbebaut bleiben.

§ 8 Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen

Festlegungen im Bebauungsplan:

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

Wertvolle Bäume prägen das dörfliche Ortsbild und bieten wichtige klimatische und ökologische Vorteile. Um die Identität der Gemeinde zu bewahren, sollen besonders prägende Grünstrukturen im Zentrum erhalten bleiben.

Abbildung 14 Baumbestand Zentrum

Die ausgewählten Bäume wurden nach Kriterien wie z.B. Alter, Größe, Standort und ökologischer Bedeutung bestimmt. Es sind Bäume die eine besondere zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebiets aufweisen. Ihr Erhalt trägt dazu bei, das Mikroklima zu verbessern, Schatten zu spenden sowie die Luftqualität und den Wasserhaushalt zu regulieren. Zudem steigern sie die Aufenthaltsqualität und reduzieren Lärm.

Als adäquat gilt eine Ersatzpflanzung dann, wenn sie in Art und ökologischer Funktion dem entfallenden Bestand gleichwertig ist, standortgerecht erfolgt und an den Klimawandel angepasst ist. Als Leitfaden dient die Publikation der Vorarlberger Landesregierung „Heimische Bäume und Pflanzen“:

https://vorarlberg.at/documents/302033/0/Heimische_B%C3%A4ume_und_Str%C3%A4ucher_2025_compressed.pdf/822d2e17-18f1-8dcf-8d60-81f8ce2bb2d5?t=1740668733552

§ 9: Stellplätze

Festlegungen im Bebauungsplan:

(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 sickerfähig ausgeführt werden (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrasen).
(3) Stellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass ein mindestens 50 cm breiter Pufferstreifen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand eingehalten wird. Dieser Streifen muss befestigt und optisch gekennzeichnet sein.

Die Gemeinde Göfis möchte die Mobilitätswende vorantreiben und den Bodenverbrauch durch oberirdische Stellplätze minimieren. Ziel ist es, den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten, Grünflächen zu erhalten und die Klimaanpassung zu unterstützen. Stellplätze sollen so geplant werden, dass sie die Durchlässigkeit des Bodens erhalten, Hitzeinseln vermeiden und das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Zudem soll der Fuß- und Radverkehr durch eine klare Trennung der Verkehrsflächen verbessert werden.

Vorgaben zu verpflichtenden Stellplätzen sind Bestandteil der Stellplatzverordnung des Landes Vorarlberg. Sie gibt insbesondere die Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder vor. Die Verpflichtung, jene Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, soll den Bodenverbrauch durch oberirdische Parkflächen minimieren. Zudem bleibt dadurch mehr Raum für Grünflächen und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums. Versiegelte Parkplätze im Freien können das Ortsbild beeinträchtigen, Wärme speichern und zur Überhitzung des Siedlungsgebiets beitragen. Tiefgaragen helfen, diese negativen Effekte zu reduzieren und ermöglichen eine effizientere Flächennutzung.

Zusätzliche Parkplätze, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen (z.B. Besucherparkplätze oder weitere Stellplätze pro Wohnung) können grundsätzlich auch oberirdisch situiert werden. Sämtliche oberirdischen Parkplätze müssen jedoch mit sickerfähigen Materialien ausgeführt werden. Dies fördert die Versickerung von Regenwasser, verringert die Belastung der Kanalisation und reduziert die Bildung von Hitzeinseln. Durch die Verwendung von Rasenfugensteinen oder Schotterrasen bleibt ein Teil der Fläche wasserdurchlässig, was dem natürlichen Wasserhaushalt zugutekommt.

Stellplätze an öffentlichen Straßen können durch eine klare Abgrenzung zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand dazu beitragen, die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Der vorgeschriebene Pufferstreifen von mindestens 50 cm sorgt dafür, dass geparkte Fahrzeuge nicht unkontrolliert in den Gehbereich oder die Fahrbahn hineinragen. Zudem trägt er zur besseren Orientierung im Straßenraum bei und erleichtert die Schneeräumung und Straßenreinigung.

§ 10 Erschließung

Festlegungen im Bebauungsplan:

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

Die Erschließung von Baugrundstücken soll effizient und landschaftsschonend erfolgen, um den Bodenverbrauch zu minimieren und das Ortsbild zu bewahren. Große versiegelte Flächen, insbesondere breite Zufahrten und weiträumige Vorzonen, beeinträchtigen die Attraktivität des Straßenraums und verringern die Aufenthaltsqualität für Fußgänger: innen und Radfahrer: innen. Durch die Bündelung von Hauszufahrten und eine kurze Wegführung ab dem bestehenden Straßennetz wird eine kompakte, gut integrierte Erschließung sichergestellt. Dies reduziert den Flächenverbrauch, erhält Grünbereiche und sorgt für ein harmonisches Straßenbild.

Mit einer Begrenzung der Zu-bzw. Abfahrtsbreite auf 8m orientiert sich die Gemeinde an den oben beschriebenen Zielen und an den Erfahrungen der letzten Jahre bei konkreten Bauprojekten.

§ 11 Gestalterische Festlegungen – Bepflanzung

Festlegungen im Bebauungsplan:

(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 sickerfähig 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.

Ein sparsamer Umgang mit befestigten Flächen ist ein wichtiger Faktor, um den Bodenverbrauch zu reduzieren, die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen und das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Große versiegelte Flächen speichern Wärme, tragen zur Überhitzung des Siedlungsraums bei und beeinträchtigen die natürliche Wasseraufnahme. Begrünte Außenflächen hingegen verbessern die Luftqualität, fördern die Biodiversität und steigern die Aufenthaltsqualität.

Verkehrs- und Erschließungsflächen umfassen alle Flächen, die der Anbindung und Nutzung von Gebäuden und Grundstücken für den Verkehr dienen. Darunter fallen allgemein u.a. Straßen, Geh- und Radwege, Parkplätze sowie sonstige Flächen, die dem allgemeinen Verkehr dienen sowie Zufahrten, Hauszugänge, Gehwege innerhalb eines Grundstücks. Auch sickerfähig ausgeführte Stellplätze sind nicht darüber hinaus zu begrünen. Alle Flächen, die baulich einem Gebäude zugordnet werden können, müssen ebenfalls nicht begrünt werden. Gartenterrassen, Schwimmbecken, Müll-, Fahrrad- und Lagerabstellflächen, Aufstell- und Bedienflächen für gebäudetechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen), sonstige befestigte Freizeit-, Spiel- oder Aufenthaltsflächen vergleichbarer Art.

Vegetationsflächen sind somit alle übrigen unversiegelten, begrünten Flächen, die mit Pflanzen bewachsen sind und keine der oben genannten Funktionen aufweisen.

Bei lebenden Hecken (Büsche, Sträucher, u.dgl.) und Bäumen ist v.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einen ausreichenden Abstand (0,3m) zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege) zu achten, daher wird ein entsprechender Mindestabstand eingeführt.

§ 12: Schutz von ortsbildprägenden Objekten

Festlegungen im Bebauungsplan:

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

Der Erhalt des dörflichen Charakters und des gewachsenen Ortsbildes ist ein zentrales Ziel der baulichen Entwicklung in Göfis. Der Objektschutzplan (Datum 28.07.2023) erfasst besonders ortsbildprägende und wertvolle Bau- und Landschaftselemente, die für die Identität der Gemeinde von Bedeutung sind. Dazu zählen sowohl einzelne historische Gebäude als auch Gebäudeensembles innerhalb der Parzellenkerne, die oft durch historische Gewölbekeller ergänzt werden. Auch außerhalb dieser Kerne gibt es Ensembles mit hoher städtebaulicher und typologischer Bedeutung. Auskünfte über die betroffenen Gebäude bzw. die genauen Inhalte des Objektschutzplans sind auf Anfrage bei der Gemeinde Göfis verfügbar.

Neben den Gebäuden prägen auch Straßenzüge mit einheitlichen Baufluchten, historische Natursteinmauern sowie bebauungsfreie Vorgartenzonen das Ortsbild. Diese Elemente tragen zur harmonischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft bei und schaffen ein charakteristisches Erscheinungsbild. Zusätzlich sind ortsbildprägende Wäldchen und Grünräume von hoher Bedeutung, da sie nicht nur das Siedlungsbild mitgestalten, sondern auch klimatische Funktionen wie Verschattung und Kühlung erfüllen.

Um diese wertvollen Strukturen zu bewahren, müssen Eingriffe sorgfältig geprüft und mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Begriffsbestimmungen

Erläuterungen zu Geschoßdefinitionen / Geschoßzahl (gem. Baubemessungsverordnung BBV)

Die Geschoßzahl (GZ) gibt die Zahl der Geschoße an (z.B. GZ = 2,5 G). Die Geschoßzahl kann auch nach Geschoßarten aufgegliedert werden (z.B. GZ = 2 OG +0,5 DG). (BBV § 6 Abs.1).

Die Geschoßzahl kann angegeben werden als:

a) **Höchstgeschoßzahl** (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschoße.

b) **verbindliche Geschoßzahl** (VGZ), das ist die Zahl der Geschoße, die errichtet werden müssen.
c) **Mindestgeschoßzahl** (MGZ), das ist die Zahl der Geschoße, die mindestens errichtet werden müssen.

(BBV § 6 Abs. 2)

Für die Ermittlung der Geschoßzahl gilt:

a) Fundamentmauern und ähnliche Bauteile von Gebäuden werden, sofern sie über Gelände aufragen, sinngemäß wie Geschoße gezählt.
b) ein Geschoß bleibt unberücksichtigt, wenn der über ihm liegende Fußboden an keiner Stelle mehr als 0,75 m über dem Gelände liegt; ansonsten wird ein Geschoß je angefangener Geschoßhöhe von 1,80 m als halbes Geschoß gezählt.
c) weisen Geschoße eine Geschoßhöhe von mehr als 3,60 m auf, so werden die über dieses Maß hinausgehenden Höhen zusammengezählt und je angefangene 1,80 m dieser Summe als ein halbes Geschoß der Zahl der tatsächlichen Geschoße zugezählt.
d) ein Dachgeschoß wird als halbes Geschoß gezählt, wenn die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschoßes zwischen 20 und 50 % der Geschoßfläche des darunterliegenden Geschoßes einnimmt; ist die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoß als ganzes Geschoß gezählt; ist sie kleiner, bleibt das Dachgeschoß unberücksichtigt.
e) wenn eine Mindestgeschoßzahl festgelegt wird, kann auch bestimmt werden, bis zu welchem Ausmaß die Geschoßfläche der einzelnen Geschoße kleiner sein darf als die Geschoßfläche des größten Geschoßes, um als ganzes Geschoß gezählt zu werden; Geschoße, die eine geringere Geschoßfläche aufweisen, sind als halbes Geschoß zu zählen; es kann weiter bestimmt werden, dass lit. b und lit. c keine Anwendung finden.

(BBV § 6 Abs. 4)

Erläuterungen zur Baunutzungszahl: Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:

$$BNZ = 100 \times \frac{Gesamtgeschossfläche}{Nettogrundfläche}$$

(BBV § 4 Abs. 1)

Gesamtgeschoßfläche (GGF): die Summe aller Geschoßflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschoßfläche nicht einzurechnen; bei den Geschoßen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschoßflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen.

(BBV § 2 lit. j)

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

(BBV § 2 lit.h)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Schema Zone KG 11
Abbildung 2 Schema Zone 3G 12
Abbildung 3 Schema Zone 2GH 13
Abbildung 4 Schema Zone 2G 14
Abbildung 5 Baugrenze Badidastraße 20
Abbildung 6 Abstand Baugrenze Badidastraße 20
Abbildung 7 Baugrenze Kirchstraße 21
Abbildung 8 Abstand Baugrenze Kirchstraße 22
Abbildung 9 Baugrenze Waldabstand Hofen West 22
Abbildung 10 Baugrenze Waldabstand Hofen Ost 23
Abbildung 11 Baugrenze Waldabstand Breiten 23
Abbildung 12 Baugrenze Waldabstand Runggels 24
Abbildung 13 Baugrenze Waldabstand Stein 24
Abbildung 14 Baumbestand Zentrum 26

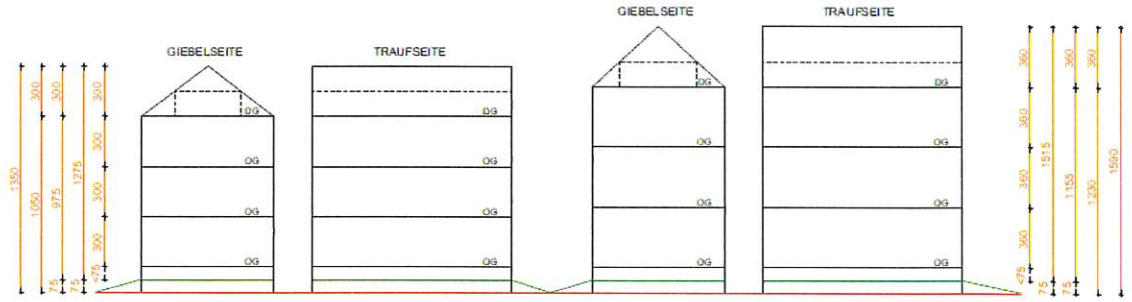
Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung in den Zonen 10

Anhang-exemplarische Schnitte zu den Zonen

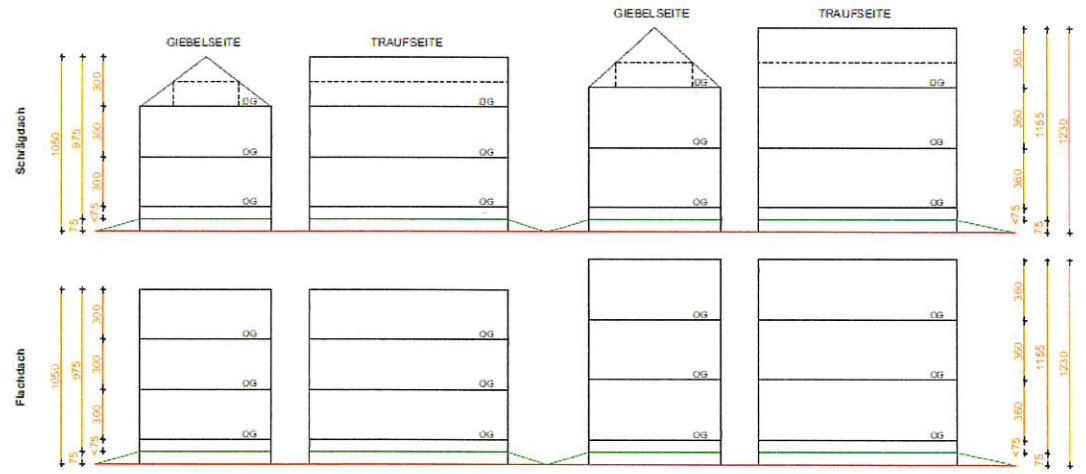
Zone KG Kerngebiet

Höhstgeschosszahl (HGZ): 4

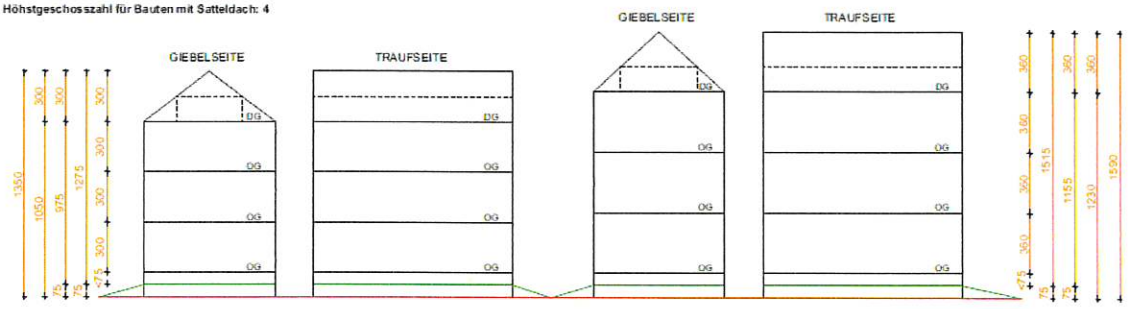


Zone 3G

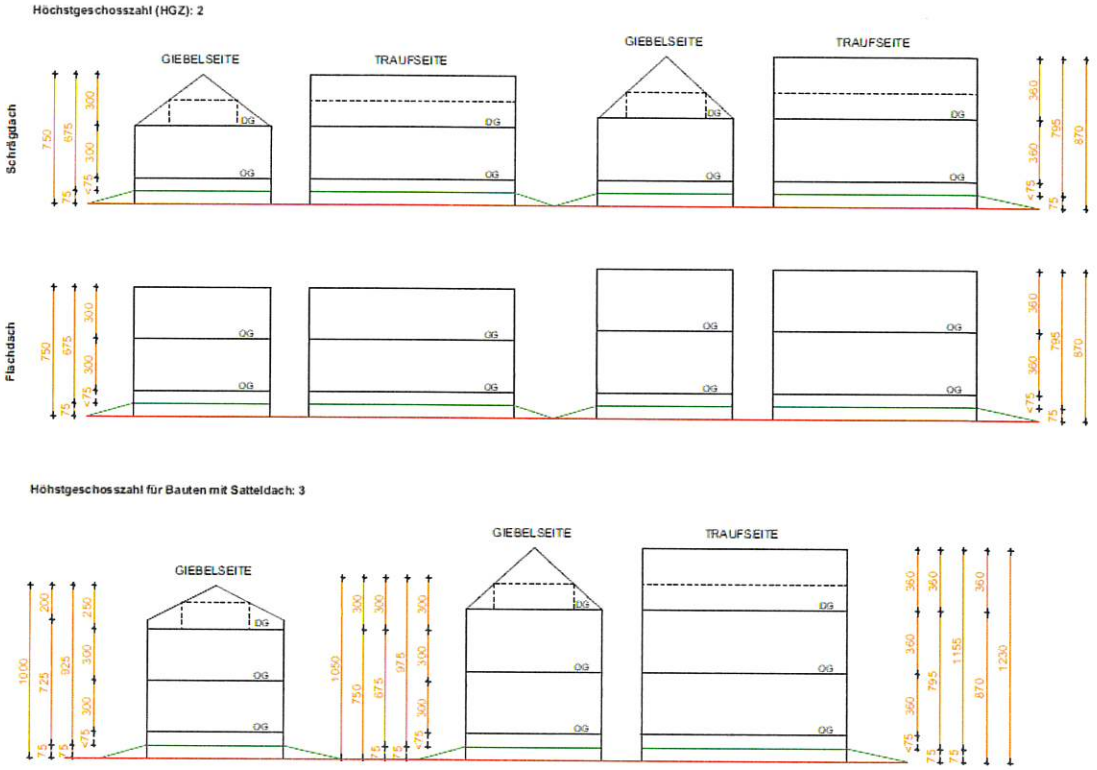
Höchstgeschosszahl (HGZ): 3



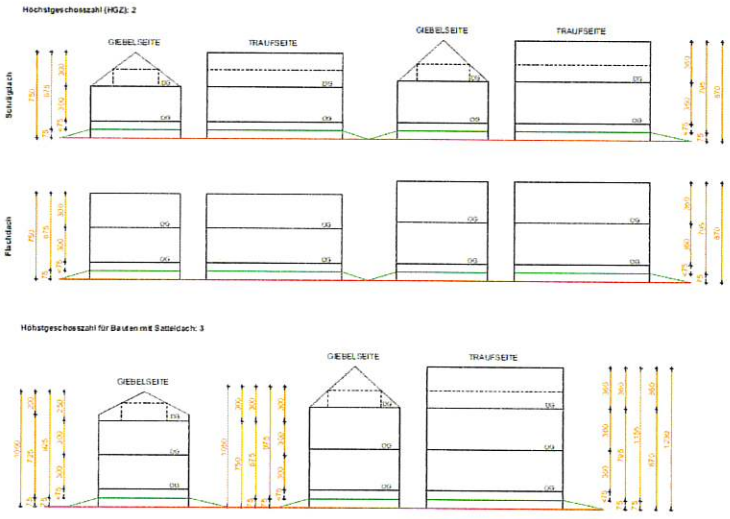
Höhstgeschosszahl für Bauten mit Satteldach: 4



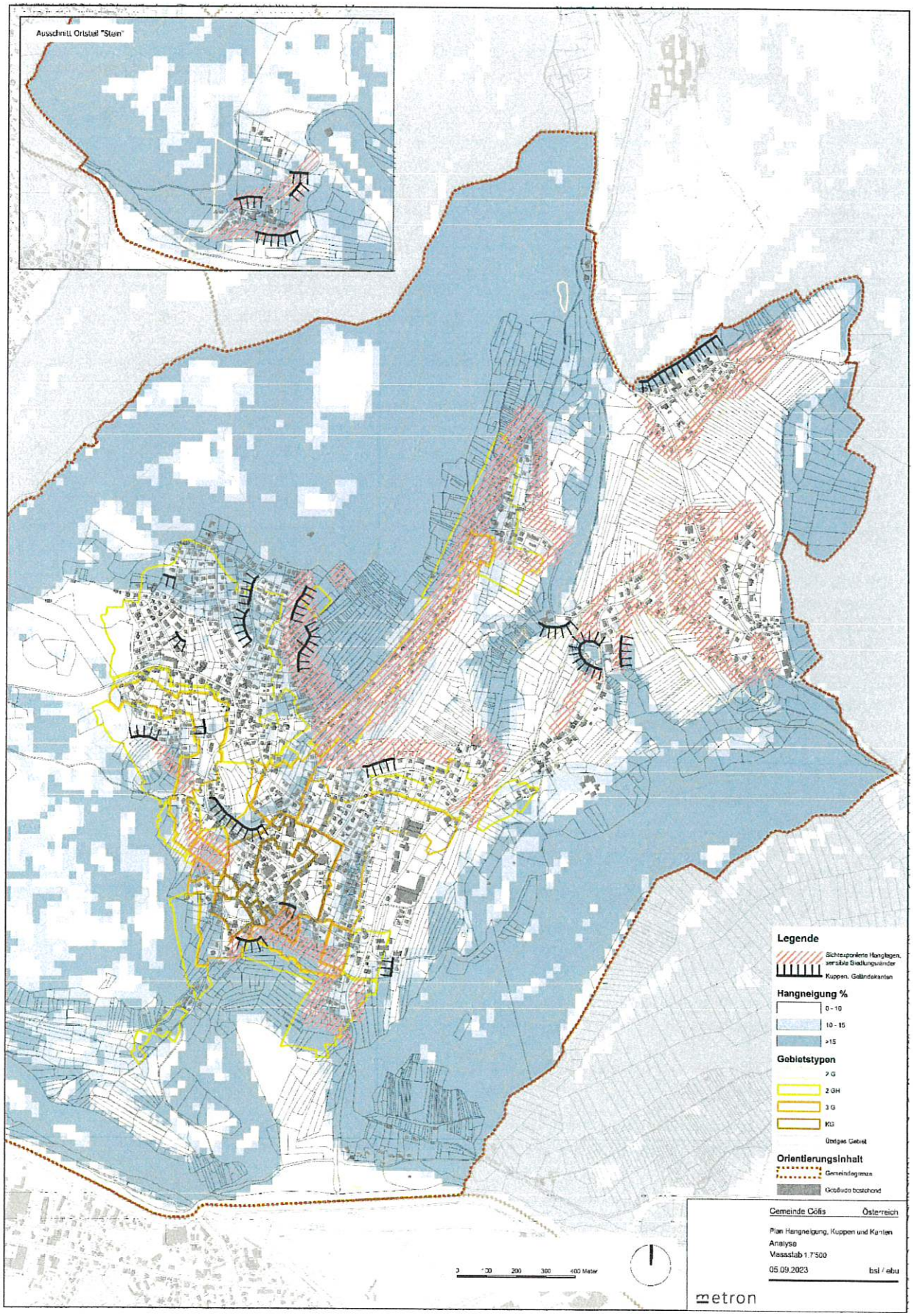
Zone 2GH

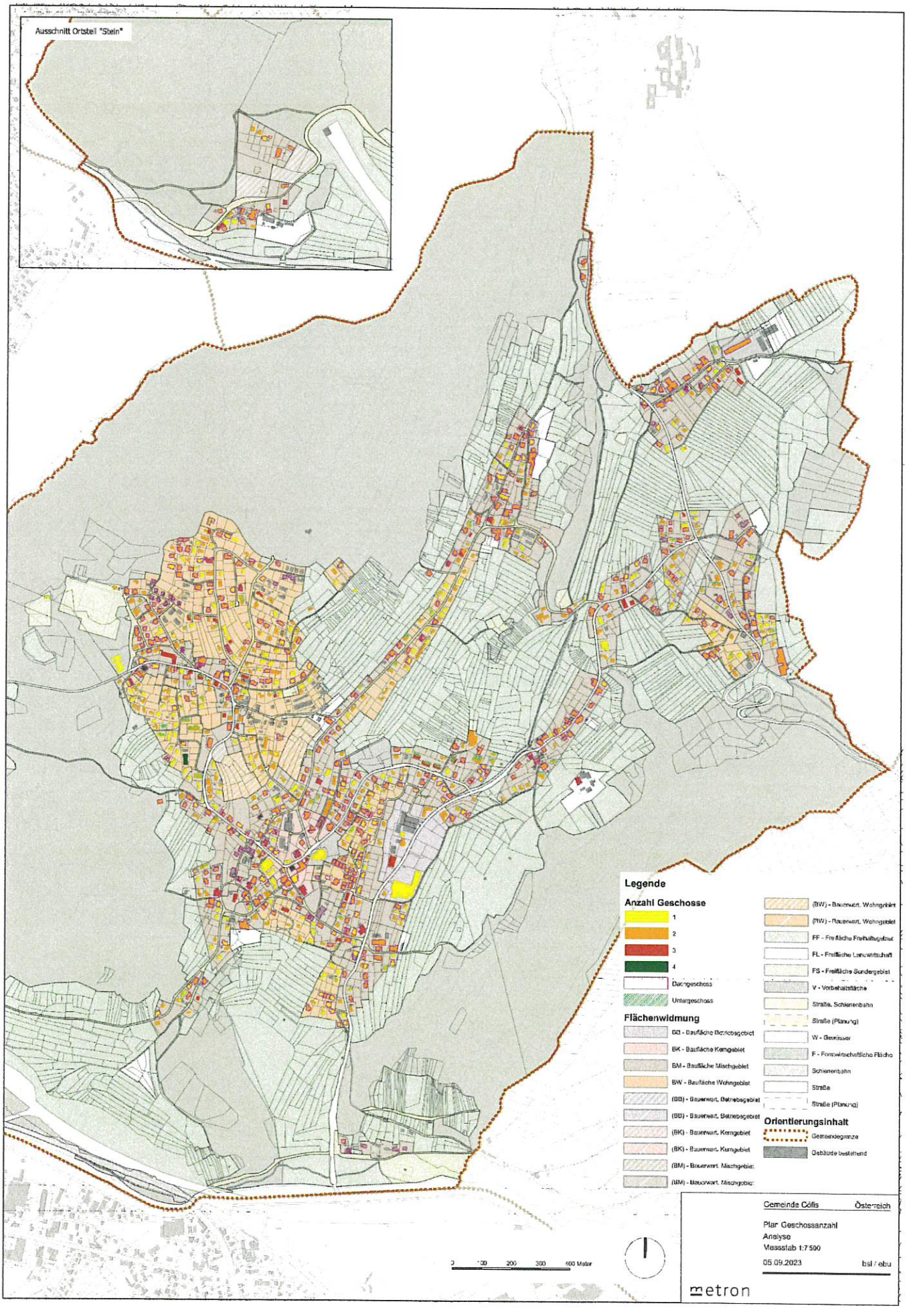


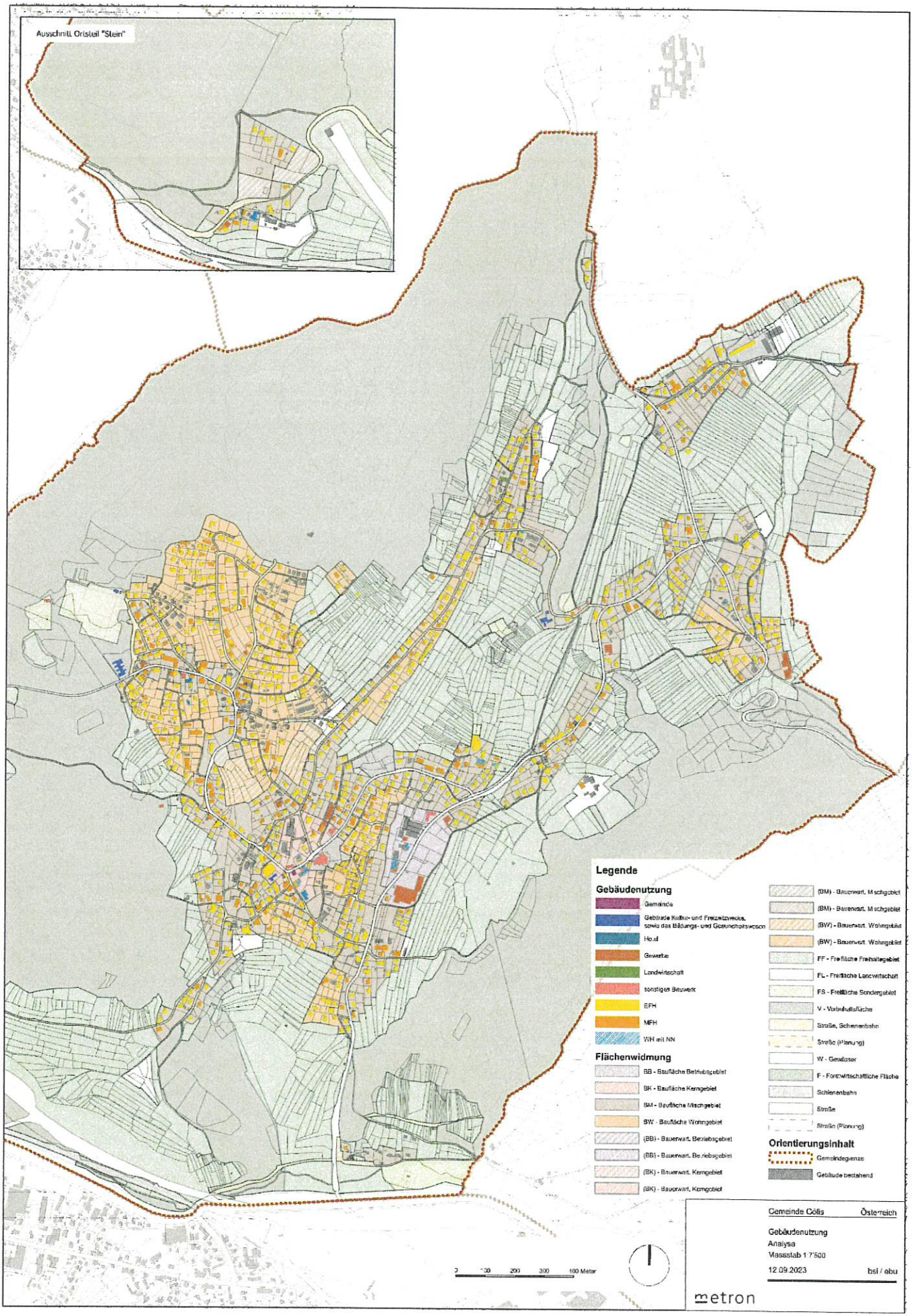
Zone 2G

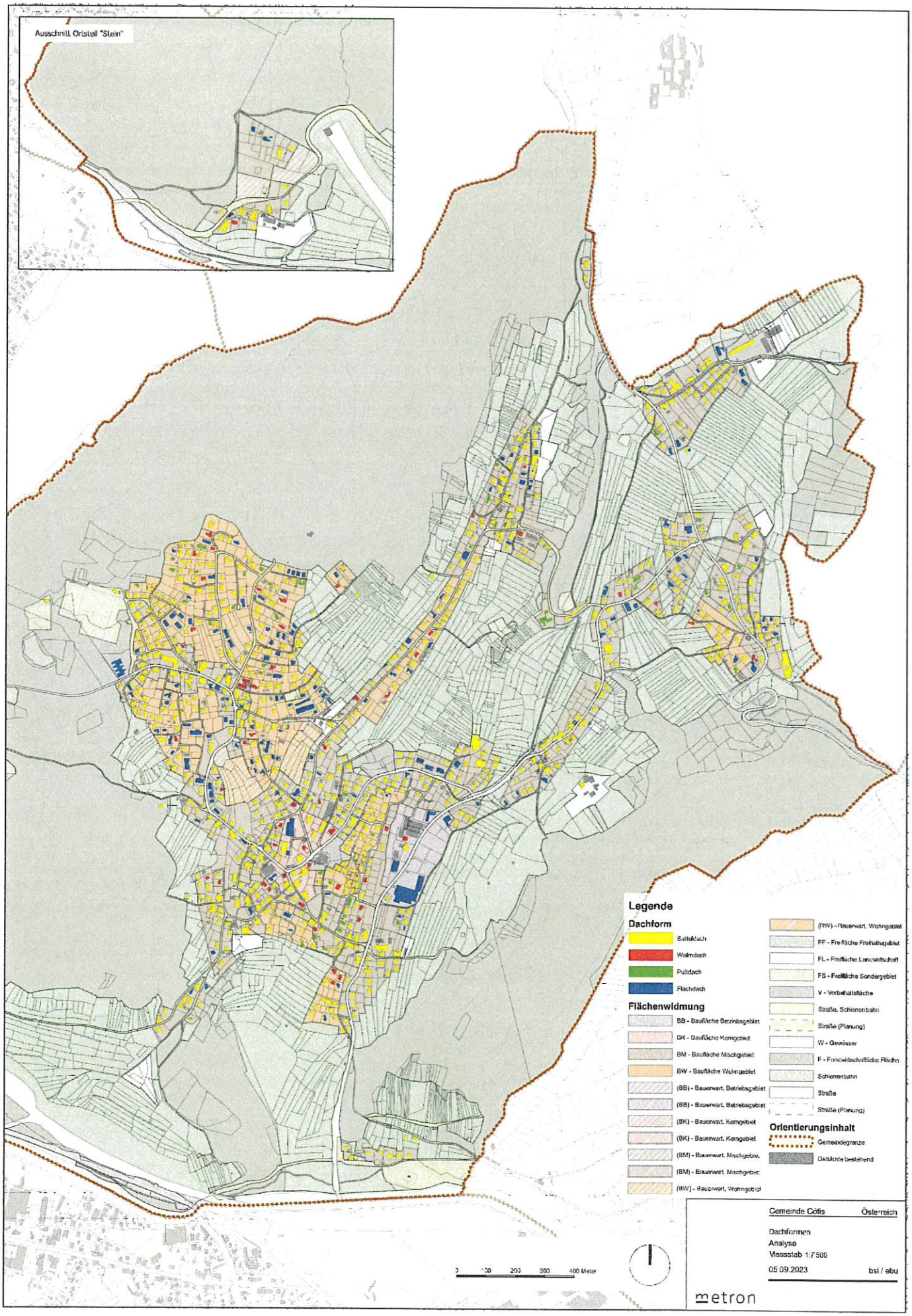


Anhang-Analysepläne




Ausschnitt Ortsteil "Stein"
Legende
Anzahl Geschosse
1
2
3
4
Dachgeschoss
Untergeschoss
Flächenwidmung
BB - Baufläche Betriebsgebiet
BK - Baufläche Kerngebiet
BM - Baufläche Mischgebiet
BW - Baufläche Wohngebiet
(BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet
(BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet
(BK) - Bauerwart. Kerngebiet
(BK) - Bauerwart. Kerngebiet
(BM) - Bauerwart. Mischgebiet
(BM) - Bauerwart. Mischgebiet
(BW) - Bauerwart. Wohngebiet
(BW) - Bauerwart. Wohngebiet
FF - Freifläche Freihaltegebiet
FL - Freifläche Landwirtschaft
FS - Freifläche Sondergebiet
V - Vorbehaltsfläche
Straße, Schienenbahn
Straße (Planung)
W - Gewässer
F - Forstwirtschaftliche Fläche
Schienenbahn
Straße
Straße (Planung)
Orientierungsinhalt
Gemeindegrenze
Gebäude bestehend
0 100 200 300 400 Meter
Gemeinde Cófis Österreich
Plan Geschossanzahl
Analyse
Massstab 1:7 500
05.09.2023 bsl / ebu
metron


Ausschnitt Ortsteil "Stein"
Legende
Gebäudenutzung
Gemeinde
Gebäude Kultur- und Freizeitzwecke, sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen
Hotel
Gewerbe
Landwirtschaft
sonstiges Bauwerk
EFH
MFH
WH mit NN
Flächenwidmung
BB - Baufläche Betriebsgebiet
BK - Baufläche Kerngebiet
BM - Baufläche Mischgebiet
BW - Baufläche Wohngebiet
(BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet
(BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet
(BK) - Bauerwart. Kerngebiet
(BK) - Bauerwart. Kerngebiet
(BM) - Bauerwart. Mischgebiet
(BM) - Bauerwart. Mischgebiet
(BW) - Bauerwart. Wohngebiet
(BW) - Bauerwart. Wohngebiet
FF - Freifläche Freihaltegebiet
FL - Freifläche Landwirtschaft
FS - Freifläche Sondergebiet
V - Verkehrsfläche
Straße, Schienenbahn
Straße (Planung)
W - Gewässer
F - Forstwirtschaftliche Fläche
Schienenbahn
Straße
Straße (Planung)
Orientierungsinhalt
Gemeindegrenze
Gebäude bestehend
0 100 200 300 400 Meter
Gemeinde Cölfs Österreich
Gebäudenutzung
Analyse
Massstab 1:7'500
12.09.2023 bsl / obu
metron


Ausschnitt Ortsteil "Stein"
Legende
Dachform
Satteldach
Walmdach
Pultdach
Flachdach
Flächenwidmung
BB - Baufläche Betriebsgebiet
BK - Baufläche Kerngebiet
BM - Baufläche Mischgebiet
BW - Baufläche Wohngebiet
(BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet
(BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet
(BK) - Bauerwart. Kerngebiet
(BK) - Bauerwart. Kerngebiet
(BM) - Bauerwart. Mischgebiet
(BM) - Bauerwart. Mischgebiet
(BW) - Bauerwart. Wohngebiet
(BW) - Bauerwart. Wohngebiet
FF - Freifläche Freihaltegebiet
FL - Freifläche Landwirtschaft
FS - Freifläche Sondergebiet
V - Vorbehaltsfläche
Straße, Schienenbahn
Straße (Planung)
W - Gewässer
F - Forstwirtschaftliche Fläche
Schienenbahn
Straße
Straße (Planung)
Orientierungsinhalt
Gemeindegrenze
Gebäude bestehend
0 100 200 300 400 Meter
Gemeinde Cófis Österreich
Dachformen
Analyse
Massstab 1:7500
05.09.2023 bsl / ebu
metron

GEMEINDE GÖFIS

AMTSSIGNATUR

Unterzeichner	Gemeinde Göfis
Datum	2025-08-07T10:57:18+02:00
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://goefis.at/amtssignatur