

***Überarbeitung der Leitlinien zur baulichen
Entwicklung - Richtlinien Baugrundlagen
Gemeinde Göfis***

Bericht vom 30. Mai 2012

Begleitgruppe Gemeinde Göfis

<i>Helmut Lampert</i>	<i>Bürgermeister</i>
<i>Thomas Liensberger</i>	<i>Leiter Bauamt</i>
<i>Sonja Entner</i>	<i>Vorsitzende Bau-/Raumplanungsausschuss</i>
<i>Walter Lampert</i>	<i>Bau-/Raumplanungsausschuss</i>
<i>Rudolf Huber</i>	<i>Bau-/Raumplanungsausschuss</i>
<i>Andreas Simperl</i>	<i>Bau-/Raumplanungsausschuss</i>
<i>Karl Zimmermann</i>	<i>Raumplanungsausschuss / Ersatzmitglied Bauausschuss</i>
<i>Dietmar Schöch</i>	<i>Bauausschuss</i>
<i>Gerhard Wieser</i>	<i>Ersatzmitglied Bauausschuss</i>
<i>Heide Repolusk</i>	<i>Ersatzmitglied Raumplanungsausschuss</i>
<i>Gerhard Gruber</i>	<i>Architekt Gestaltungsbeirat</i>

Bearbeitung

<i>Barbara Gloor</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS FHNW in Business- und Prozess-Management</i>
<i>Andreas Rohrer</i>	<i>BSc FHO in Raumplanung</i>
<i>Felix Sutter</i>	<i>dipl. Geograf</i>
<i>Metron Raumentwicklung AG</i>	<i>T +41 (0)56 460 91 11</i>
<i>Postfach 480</i>	<i>F +41 (0)56 460 91 00</i>
<i>Stahlrain 2</i>	<i>info@metron.ch</i>
<i>CH-5201 Brugg</i>	<i>www.metron.ch</i>

Titelbild: Relief Walgau (www.imwalgau.at)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Vision	4
1.2 Allgemein	5
1.3 Gesetzliche Vorgaben	6
2 Ortsbauliche und raumplanerische Analyse der Siedlungstypologie	7
2.1 Gesamtes Gemeindegebiet	7
2.2 Parzellen	11
2.3 Analysepläne	12
2.4 Fazit Analyse	19
3 Richtlinien	21
3.1 Ziele	21
3.2 Festlegung der Gebietstypen	21
3.3 Gebietsdefinitionen	23
3.4 Plan Räumliche Einteilung	26
3.5 Bonussystem erste Stufe - Projekte im öffentlichen Interesse	27
3.6 Bonussystem zweite Stufe - Beurteilungskatalog	28
4 Umsetzung im Verfahren	30
4.1 Grundsätzliches	30
4.2 Struktur und Anwendung der Richtlinie	30
4.3 Qualitative Prüfung / Beurteilungskatalog	30
4.4 Erläuterung der Beurteilung	30
5 Anhang	32
5.1 Begriffe im Zusammenhang Raumplanung / Bebauung	32

1 Einleitung

1.1 Vision

Der dörfliche Charakter der Gemeinde Göfis soll beibehalten werden. Die Weiterentwicklung der Baustruktur soll daher kleinstrukturiert und an den Ort angepasst erfolgen. Augenmerk ist vor allem bei größeren Bauprojekten auf die Baukörpergröße zu legen. Verdichtete Bauweise ist grundsätzlich positiv jedoch wird seitens der Gemeinde Göfis die Kleinkörnigkeit von Projekten mit verdichteter Bauweise gewünscht und unterstützt mit der Vergabe von Punkten im Rahmen des Bonussystems zur Erhöhung der Baunutzungszahl.

Raumplanerische Aspekte

Projekte, die die geplante Wohnungsanzahl und -größe in mehreren kleinen Gebäuden unterbringen sollen die freie Durchsicht für die Nutzer der angrenzenden Grundstücke gewährleisten. Diese Durchsichten werden hoch bewertet und sollen für alle Grundstückseigentümer angrenzender Projekte in verdichteter Bauweise Aussicht und Sonne in bestmöglichem Ausmaß sichern. Neue Bauvorhaben sind grundsätzlich ortsbezogen mit Rücksichtnahme auf die umgebende Struktur zu projektieren. Ebenfalls wichtig erachtet wird die Anordnung von mehreren Baukörpern eines Projektes auf der Grundstücksfläche. Ziel ist es, dass sich die neue Bebauung möglichst gewachsen in die Umgebung einfügt. Die Baukörper sollen verschiedene Proportionen und Ausrichtungen haben. Zu vermeiden ist die parallele Anordnung einer Mehrzahl des gleichen Gebäudetyps.

Verdichtung des Siedlungsgebietes

In der Gemeinde Göfis soll und wird sich in Zukunft die Einwohnerzahl vergrößern, jedoch die dafür neu errichteten Bauten sollen im Rahmen eines Zonenplanes mit Kriterienkatalog für die Bewilligung beurteilt werden, so dass die einzelnen Bauvorhaben in ein zukunftsschauendes das gesamte Gemeindegebiet überblickendes Baukonzept eingefügt werden können. Die mögliche Dichte der Bebauung variiert je nach Siedlungsgebiet. Wesentlich zu beachten ist dafür die stufenweise Reduktion der Dichte zu den Siedlungsrändern bzw. zu Freihalteflächen und stattdessen die Verdichtung zum Ortskern bzw. entlang der Hauptverkehrsachse Kirchstrasse - Hofnerstrasse. Im Ortskern ist eine hohe Dichte gewünscht. Eine Verdichtung soll ortsbezogen auch an aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Stellen wie markanten Kreuzungspunkten von Strassenzügen stattfinden und in der Nähe bestehender Infrastruktur. Ebenfalls sehr begrüßt und im Bonussystem mit Punkten zur Erhöhung der Baunutzungszahl bedacht werden Projekte mit Nachverdichtung und/oder Umnutzung bestehender Bauten.

Entwicklung des Dorfkerns

Die Entwicklung des Dorfkerns ist wichtig für ein lebendiges Dorfbild, das heisst Bebauungen für Geschäfte (Handel und Dienstleistung), Gastronomie, soziale Einrichtungen

usw. sollen in hoher Dichte neben Freiräumen für öffentliche Plätze zur Begegnung und Kommunikation der Dorfbewohner im Ortskern und im Gebiet angrenzend an den Ortskern realisierbar sein.

Einbettung in das natürliche Gelände

Trotz der geografischen Vorzugslage der Gemeinde Göfis eingebettet in Wald und Natur soll im Zuge der Verdichtung vor allem im Kerngebiet und im an das Kerngebiet angrenzenden Gebiet Grünfläche gesichert werden zur Erholung und Aufenthalt im Ortskern. Die privaten Grünflächen nach Bauführung sind dem natürlichen Geländeverlauf angelehnt zu gestalten. Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Stützmauern zur Aufschüttung von ebenen Gelände­flächen im Hang sind zu vermeiden und mit begrüntem Böschungen zu realisieren. Ziel ist es eine möglichst durchfließende zusammenhängende Grünfläche zwischen den Bauten zu erhalten mit natürlich gestaltetem Geländeverlauf. Die Bepflanzung wird mit heimischen Baum und Pflanzenarten gewünscht.

Ortsbild

Für ein harmonisches Ortsbild sind Fassaden in gedeckten Farbtönen zu wählen.

1.2 Allgemein

Die Gemeinde Göfis beabsichtigt, für das gesamte Siedlungsgebiet die bestehenden Leitlinien zur baulichen Entwicklung (2004; 2008 und 2011 revidiert) für die gesetzlich vorgegebene Baugrundlagenbestimmung zu überarbeiten. Die Überarbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Raumplanungs- und Bauausschuss, dem Gestaltungsbeirat und dem Bürgermeister.

Für die Baugrundlagenbestimmung / Überarbeitung der Leitlinien zur baulichen Entwicklung soll eine ortsbauliche und raumplanerische Richtvorgabe zur Verfügung stehen. Die laufende Praxis hat sich jedoch grundsätzlich bewährt. Zur Unterstützung der Baugrundlagenbestimmung soll eine ortsbauliche und raumplanerische Richtlinie zur Verfügung gestellt werden.

In Zusammenarbeit mit der Baubehörde wird die bisherige Praxis der Leitlinien zur baulichen Entwicklung ausgewertet. In einem zweiten Schritt – nach der örtlichen Bestandesanalyse – werden weitere exemplarische Bauten untersucht. Ziel ist dabei nicht eine systematische Auswertung, sondern eine gezielte Analyse des Spektrums (Durchschnitt und Abweichungen).

Die Überarbeitung der Leitlinien zur baulichen Entwicklung soll das Siedlungsgebiet umfassen und sich auf die generellen Rahmenbedingungen konzentrieren. Die spezifischen Rahmenbedingungen für Einzelfälle können weiterhin durch den Gestaltungsbeirat und den Raumplanungs- und Bauausschuss bestimmt werden.

1.3 Gesetzliche Vorgaben

Das Vorarlberger Baugesetz regelt die Baugrundlagenbestimmung unter § 3. Die wesentlichen Anforderungen sind dabei:

- Die eigentliche Baugrundlagenbestimmung erfolgt auf Antrag Bauwerbers.
- Die Baugrundlagen beschreiben insbesondere: Geschoszahl, Baulinien, Baugrenzen, Höhenlage, Dachform, Firstrichtung, Höhe des Gebäudes, Maß der baulichen Nutzung, Mindestzahl der Stellplätze.
- Kriterien für die Festlegung: Örtliche Raumplanung, Gesundheit, Verkehr, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, haushälterischer Umgang mit Grund und Boden.

2 Ortsbauliche und raumplanerische Analyse der Siedlungstypologie

2.1 Gesamtes Gemeindegebiet

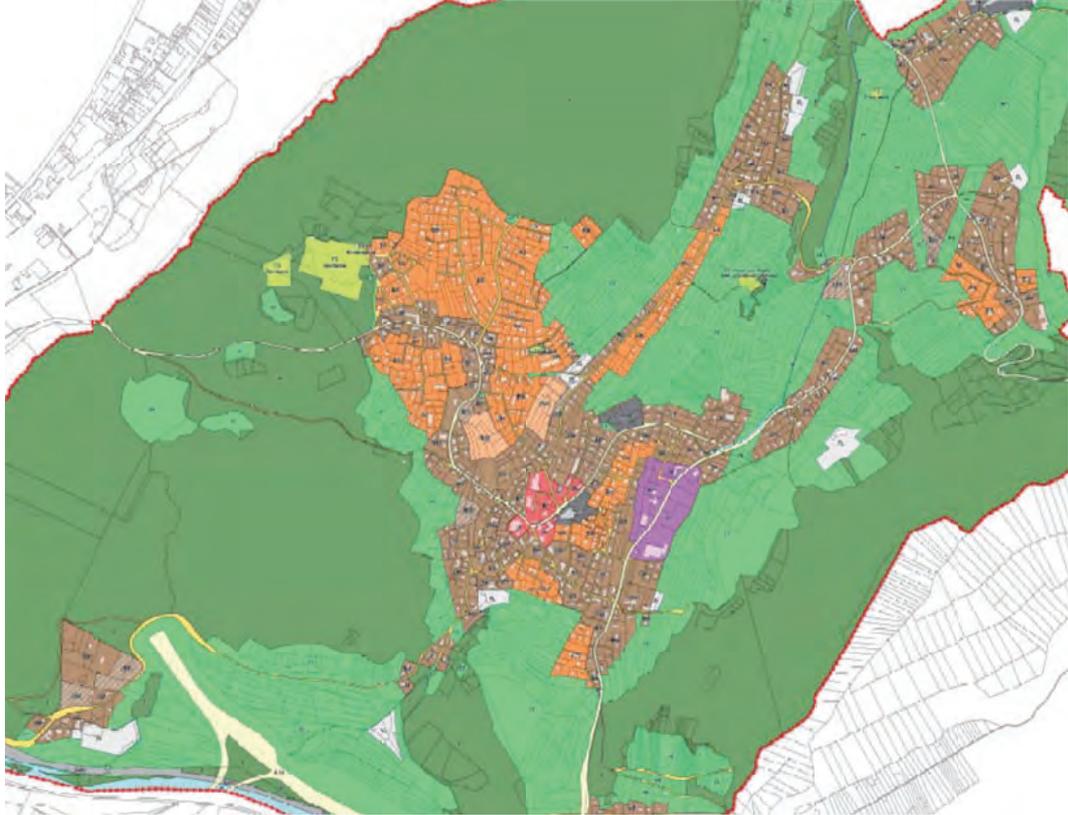


Abbildung 1: Flächenwidmungsplan Götis

Die Gemeinde Götis liegt im Vorarlberger Vorderland. Sie setzt sich aus 13 Parzellen (Agasella, Badida, Büttels, Dums, Hofen, Kirchdorf, Oberdorf, Pfitz, Runggels, Schildried, Stein, Tufers und Unterdorf) zusammen. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen:

Bauzone	unbebaut		bebaut		Total Widmungsflächen	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Baufläche Kerngebiet	0.22	8%	2.59	92%	2.81	
Baufläche Mischgebiet	32.61	37%	54.69	63%	87.30	
Baufläche Wohngebiet	17.23	36%	29.98	64%	47.21	
Baufläche Betriebsgebiet	2.79	53%	2.46	47%	5.25	
Baufläche gesamt	52.84	37%	89.72	63%	142.56	
Bauerwartungsfläche Mischgebiet	4.33	98%	0.09	2%	4.42	
Bauerwartungsfläche Wohngebiet	3.09	100%	0.00	0%	3.09	
Vorbehaltsfläche	1.59	75%	0.52	25%	2.11	
Freiflächen Sondergebiete					5.70	
Baugebiet gesamt	61.84	39%	90.34	57%	157.89	17%
Freifläche / Landwirtschaft					253.83	28%
Wald					451.13	50%
Verkehrsfläche					33.25	4%
Gewässer					9.53	1%
Gesamt	3.09	100%	0.00	0%	905.62	100%

Quelle: GIS Daten

Im Jahr werden in der Gemeinde Göfis durchschnittlich 60-70 Bauvorhaben beantragt, davon sind mehr als die Hälfte Anbauten, Umbauten / Sanierungen, Nebengebäude und sonstige technische Anlagen. Pro Jahr werden 15-20 Neubauten realisiert und ca. 7'000m² Baufläche bebaut.

In der nachstehenden Tabelle finden Sie die Verfahrensübersicht für das Jahr 2010 der beteiligten Gemeinden Fraxern (Fr), Göfis (Gö), Klaus (Kl), Laterns (La), Meiningen (Me), Rankweil (Ra), Sulz (Su), Übersaxen (Üb), Viktorsberg (Vi), Weiler (We) und Zwischenwasser (Zw):

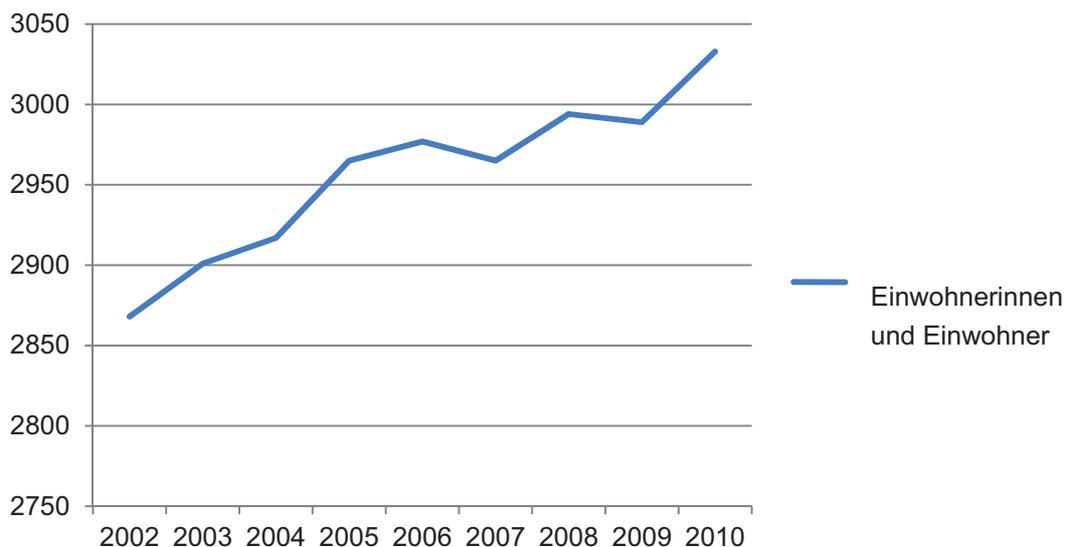
	Fr	Gö	Kl	La	Me	Ra	Su	Üb	Vi	We	Zw	Ges.	%
Baueingabe	24	93	58	20	64	250	49	11	8	43	84	704	100,0%
Baugrundlagen	4	20	0	0	0	47	0	0	0	0	14	85	12,1%
Bauantrag	17	62	51	18	54	171	38	11	7	33	60	522	74,1%
Bauanzeige	2	10	6	1	7	21	9	0	1	7	10	74	10,5%
Freie Vorhaben	1	1	0	0	1	4	2	0	0	2	0	11	1,6%
Vorprüfungen u. Ausnahmen	0	0	1	1	2	7	0	0	0	1	0	12	1,7%
Erledigt*	23	90	50	17	59	225	49	10	5	41	81	650	92,3%
Offen	1	3	8	3	5	25	0	1	3	2	3	54	7,7%
%-Anteil an Verfahren	3,4	13,2	8,2	2,8	9,1	35,5	7,0	1,6	1,1	6,1	11,9	100	
Kostenschlüssel (% pro Einwohner)	2,4	10,2	10,0	2,6	6,7	39,8	7,8	2,0	1,4	6,2	10,9	100	
Berufungen	0	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0	4	0,6%

Quelle: <http://www.vorderland.com>

Die Gemeinde Göfis hat nach der Marktgemeinde Rankweil den höchsten prozentuellen Anteil an Bauverfahren innerhalb der Baurechtsverwaltungsgemeinden im Jahr 2010.

Die Gemeinde ist durch die topografische Lage am Hang ein attraktiver Wohnstandort. Durch den Infrastrukturausbau in den Hanglagen nahm die Bevölkerung Mitte des letzten Jahrhunderts stark zu. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 stieg die Einwohnerzahl von rund 2'870 auf rund 3'030 Einwohnerinnen und Einwohner. Hierbei machen die beiden Boomjahren 2004 sowie 2009 beinahe ein Drittel des Wachstums aus. Die Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung entspricht einem Zuwachs von 0.6% pro Jahr.

Im Jahr 2003 sind 43 Betriebe der gewerblichen Wirtschaft mit 223 Beschäftigten und 22 Lehrlingen verzeichnet. Lohnsteuerpflichtige Erwerbstätige gab es 1'189.



Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner	2868	2901	2917	2965	2977	2965	2994	2989	3033

Quelle: Statistik Austria

Die Zufahrt nach Göfis ist über drei Hauptachsen möglich. Vom westlich gelegenen Feldkirch führt die Göfiser Straße durch das Waldgebiet nach Hofen. Die Auffahrt vom nördlich gelegenen Rankweil erfolgt über die Walgauer- sowie Römerstraße. Als dritte Hauptzufahrt wird die Römerstraße vom südlich gelegenen Frastanz gesehen. Eine Nebenzufahrt bildet die Köhrstraße von der südwestlichen Parzelle Stein und der Feldkircherstrasse. Im Ortsgebiet von Göfis verläuft die Rheintal Autobahn mit der Anschlussstelle "Feldkirch-Frastanz"; sie ist für normale Kraftfahrzeuge aus Göfis nur über Feldkirch oder Frastanz erreichbar.

Der öffentliche Verkehr wird durch den Landbus 67 über Rankweil - Göfis - Feldkirch abgedeckt. Insbesondere der Dorfkern ist durch diesen Bus gut erschlossen. Morgens zwischen 5:45 Uhr und 8.00 Uhr besteht ein verdichteter Takt, das heißt während der übrigen Zeit stündlich. Stein, Schildried und Pfitz haben keinen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

2.2 Parzellen

Im Jahr 1996 wurde eine einheitliche Beschilderung der Straßentafeln und Hausnummerschilder eingeführt. Durch die Einführung der Straßennamen verloren die alten Parzellenbezeichnungen an Bedeutung. Da sich das Gemeindegebiet über die Parzellennamen sehr gut beschreiben lässt, werden im weiteren Verlauf der Arbeit dieselben Bezeichnungen mit jeweiligen Ergänzungen verwendet. Folgend eine Übersicht der Parzellen:

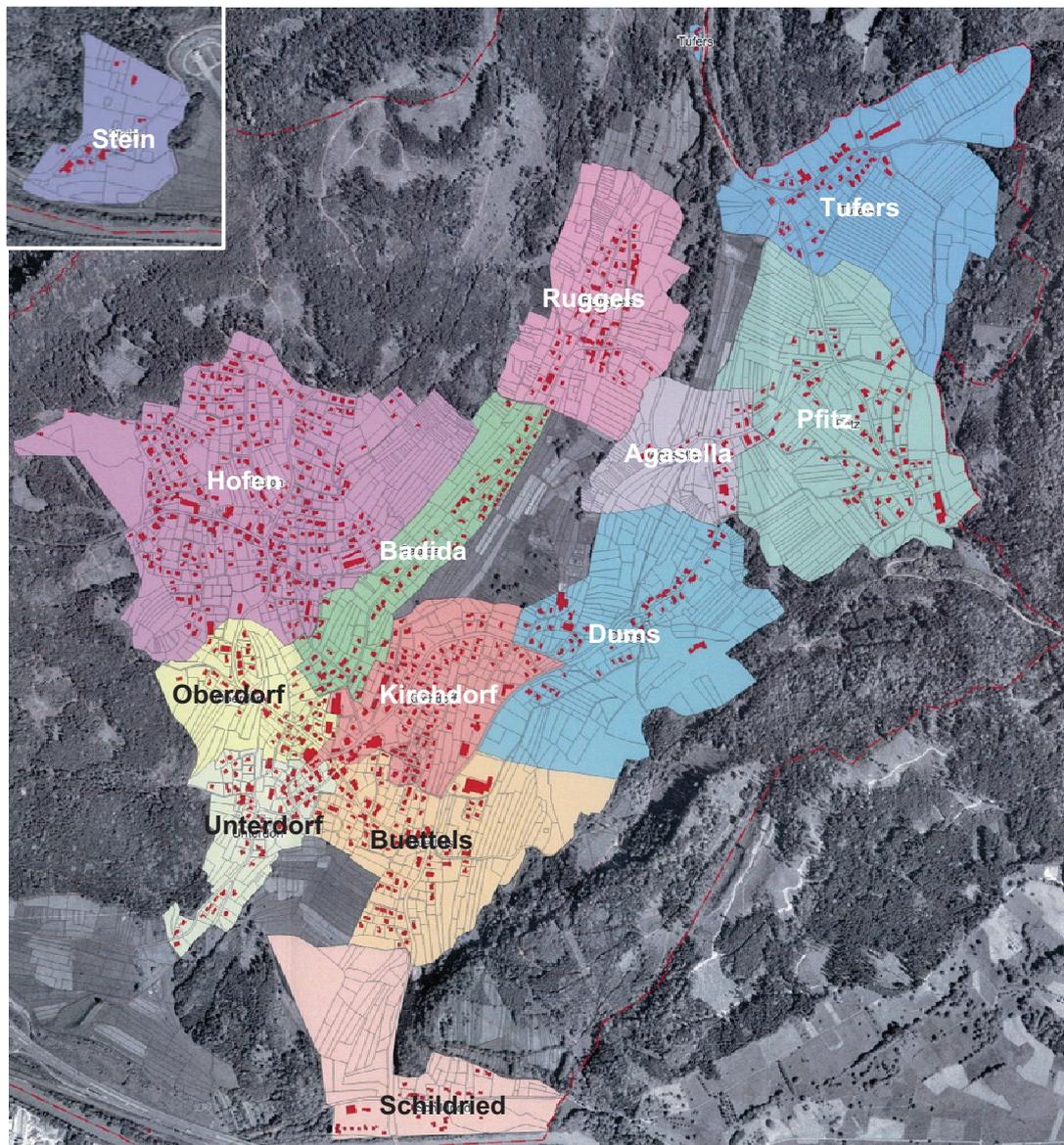


Abbildung 2: Übersicht der Parzellen
Quelle: www.goefis.at

2.3 Analysepläne

- *Einrichtungen von öffentlichem Interesse / Fußwege*
- *Gebäudenutzung*
- *Gebäudetypologie*
- *Anzahl Geschosse*
- *Dachform*
- *Kuppen, Kanten und Hangneigung*

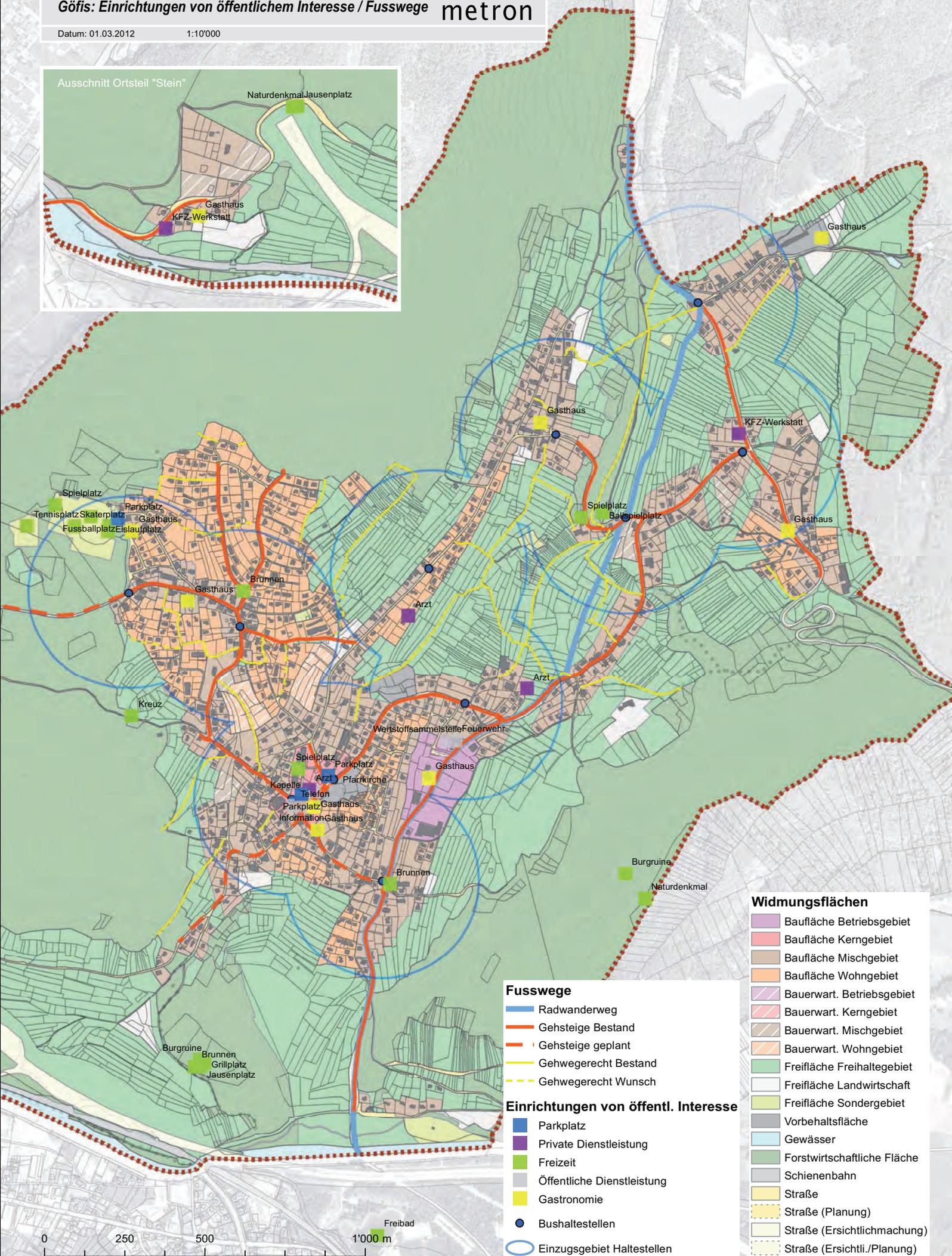
Göfis: Einrichtungen von öffentlichem Interesse / Fusswege metron

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

Datum: 01.03.2012

1:10'000

Ausschnitt Ortsteil "Stein"



Widmungsflächen

[Purple square]	Baufläche Betriebsgebiet
[Red square]	Baufläche Kerngebiet
[Orange square]	Baufläche Mischgebiet
[Light orange square]	Baufläche Wohngebiet
[Light purple square]	Bauerwart. Betriebsgebiet
[Light red square]	Bauerwart. Kerngebiet
[Light orange square]	Bauerwart. Mischgebiet
[Light orange square]	Bauerwart. Wohngebiet
[Green square]	Freifläche Freihaltegebiet
[Light green square]	Freifläche Landwirtschaft
[Light green square]	Freifläche Sondergebiet
[Grey square]	Vorbehaltsfläche
[Blue square]	Gewässer
[Dark green square]	Forstwirtschaftliche Fläche
[Grey square]	Schienenbahn
[Yellow square]	Straße
[Yellow dashed square]	Straße (Planung)
[Light yellow square]	Straße (Ersichtlichmachung)
[Light yellow dashed square]	Straße (Ersichtli./Planung)

Fusswege

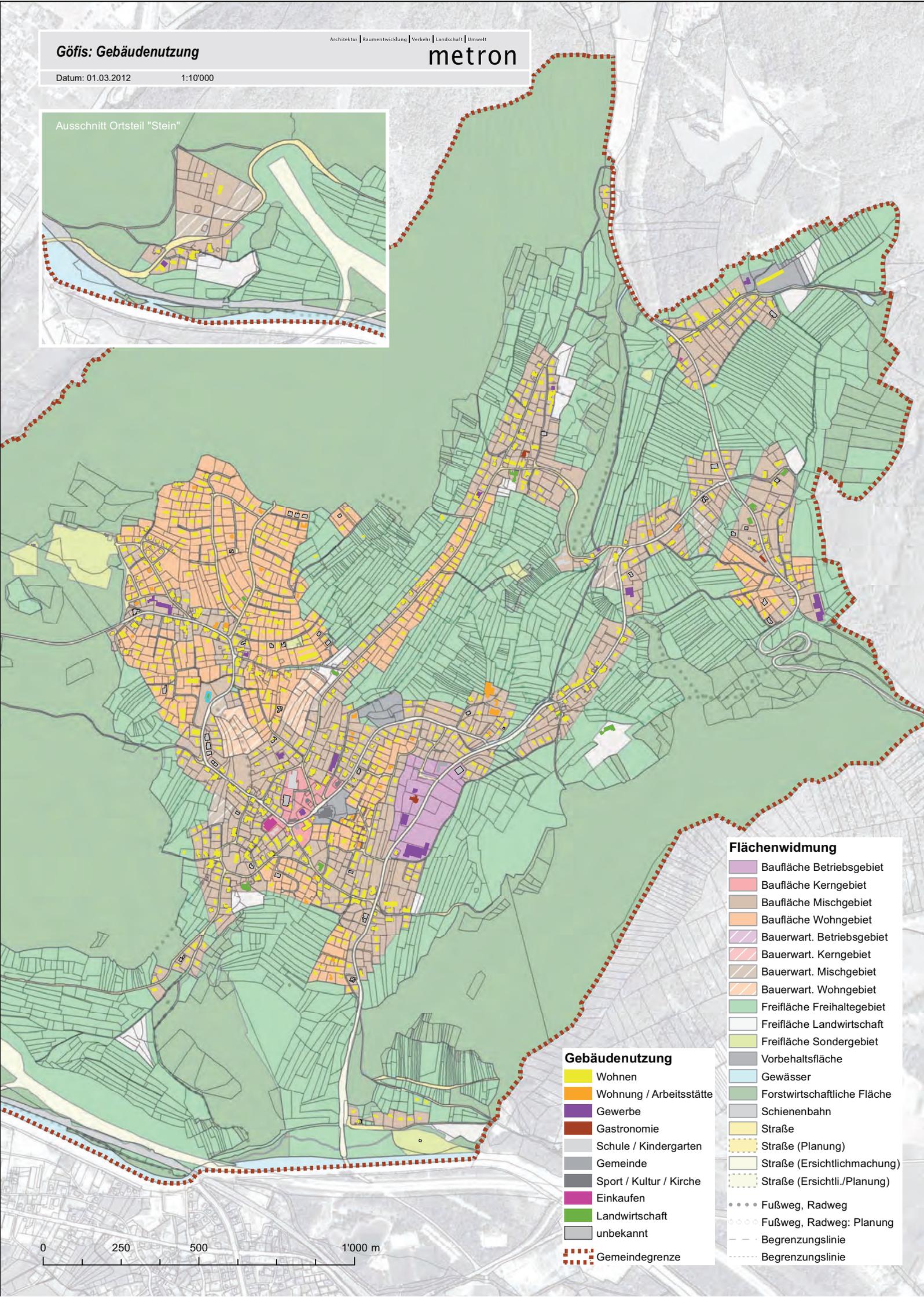
- [Blue line] Radwanderweg
- [Orange line] Gehsteige Bestand
- [Red line] Gehsteige geplant
- [Yellow line] Gehwegerecht Bestand
- [Yellow dashed line] Gehwegerecht Wunsch

Einrichtungen von öffentl. Interesse

- [Blue square] Parkplatz
- [Purple square] Private Dienstleistung
- [Green square] Freizeit
- [Grey square] Öffentliche Dienstleistung
- [Yellow square] Gastronomie
- [Blue circle] Bushaltestellen
- [Blue circle outline] Einzugsgebiet Haltestellen



Ausschnitt Ortsteil "Stein"



Flächenwidmung

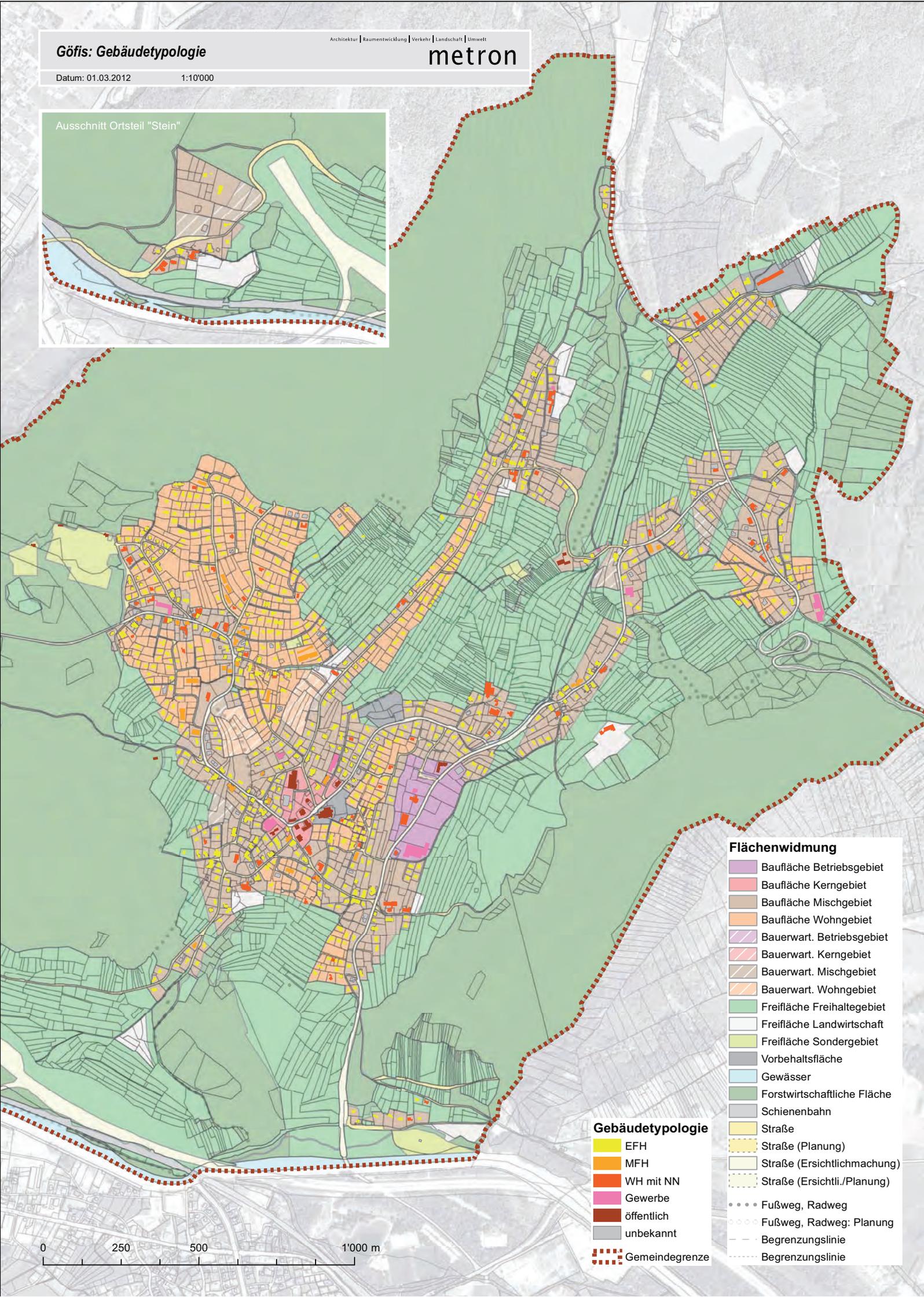
- Baufäche Betriebsgebiet
- Baufäche Kerngebiet
- Baufäche Mischgebiet
- Baufäche Wohngebiet
- Bauerwart. Betriebsgebiet
- Bauerwart. Kerngebiet
- Bauerwart. Mischgebiet
- Bauerwart. Wohngebiet
- Freifläche Freihaltegebiet
- Freifläche Landwirtschaft
- Freifläche Sondergebiet
- Vorbehaltsfläche
- Gewässer
- Forstwirtschaftliche Fläche
- Schienenbahn
- Straße
- Straße (Planung)
- Straße (Ersichtlichmachung)
- Straße (Ersichtli./Planung)
- Fußweg, Radweg
- Fußweg, Radweg: Planung
- Begrenzungslinie
- Begrenzungslinie

Gebäudenutzung

- Wohnen
- Wohnung / Arbeitsstätte
- Gewerbe
- Gastronomie
- Schule / Kindergarten
- Gemeinde
- Sport / Kultur / Kirche
- Einkaufen
- Landwirtschaft
- unbekannt
- Gemeindegrenze



Ausschnitt Ortsteil "Stein"



Flächenwidmung

- Baufläche Betriebsgebiet
- Baufläche Kerngebiet
- Baufläche Mischgebiet
- Baufläche Wohngebiet
- Bauerwart. Betriebsgebiet
- Bauerwart. Kerngebiet
- Bauerwart. Mischgebiet
- Bauerwart. Wohngebiet
- Freifläche Freihaltegebiet
- Freifläche Landwirtschaft
- Freifläche Sondergebiet
- Vorbehaltsfläche
- Gewässer
- Forstwirtschaftliche Fläche
- Schienenbahn

Gebäudetypologie

- EFH
- MFH
- WH mit NN
- Gewerbe
- öffentlich
- unbekannt

- Straße (Planung)
- Straße (Ersichtlichmachung)
- Straße (Ersichtli./Planung)
- Fußweg, Radweg
- Fußweg, Radweg: Planung
- Begrenzungslinie
- Begrenzungslinie



Göfis: Anzahl Geschosse

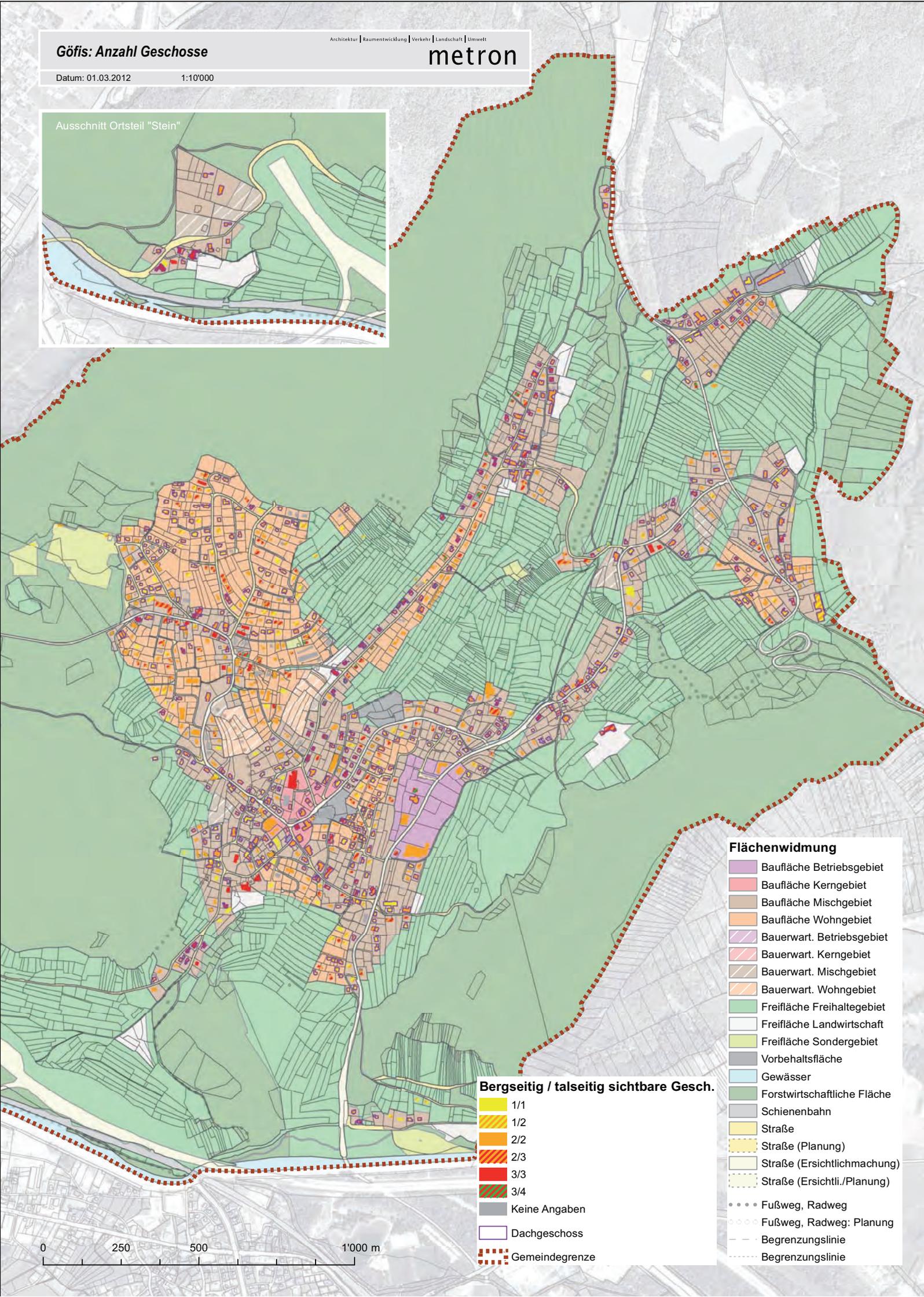
Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Datum: 01.03.2012

1:10'000

Ausschnitt Ortsteil "Stein"



Flächenwidmung

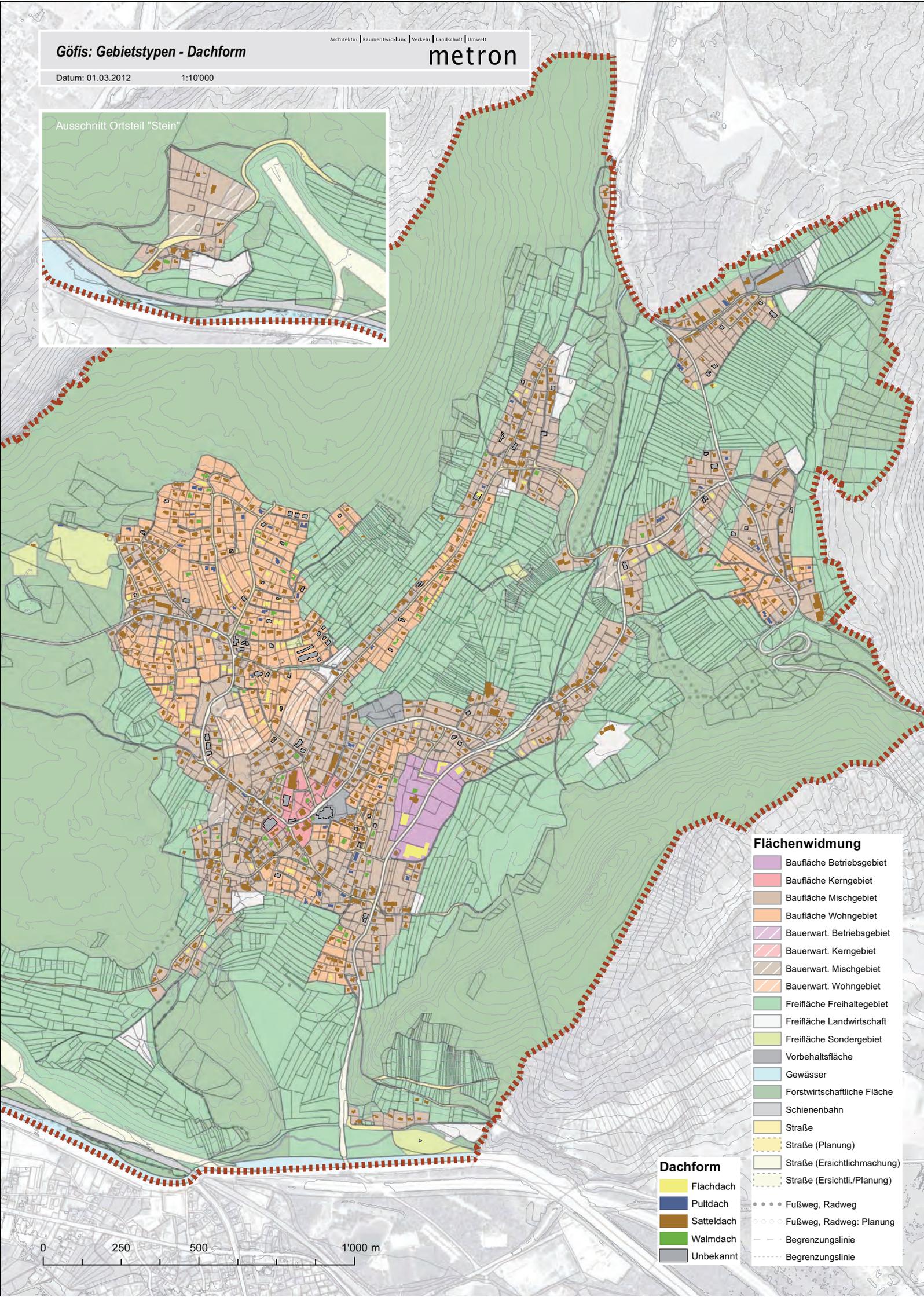
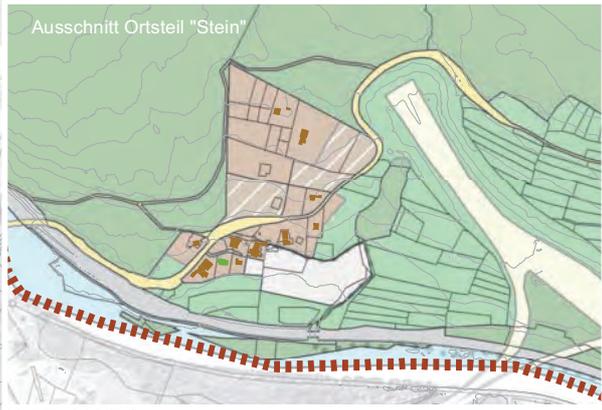
- Baufläche Betriebsgebiet
- Baufläche Kerngebiet
- Baufläche Mischgebiet
- Baufläche Wohngebiet
- Bauerwart. Betriebsgebiet
- Bauerwart. Kerngebiet
- Bauerwart. Mischgebiet
- Bauerwart. Wohngebiet
- Freifläche Freihaltegebiet
- Freifläche Landwirtschaft
- Freifläche Sondergebiet
- Vorbehaltsfläche
- Gewässer
- Forstwirtschaftliche Fläche
- Schienenbahn
- Straße
- Straße (Planung)
- Straße (Ersichtlichmachung)
- Straße (Ersichtli./Planung)
- Fußweg, Radweg
- Fußweg, Radweg: Planung
- Begrenzungslinie
- Begrenzungslinie

Bergseitig / talseitig sichtbare Gesch.

- 1/1
- 1/2
- 2/2
- 2/3
- 3/3
- 3/4
- Keine Angaben
- Dachgeschoss
- Gemeindegrenze



Ausschnitt Ortsteil "Stein"

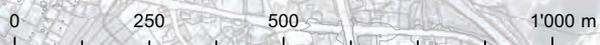


Flächenwidmung

- Baufläche Betriebsgebiet
- Baufläche Kerngebiet
- Baufläche Mischgebiet
- Baufläche Wohngebiet
- Bauerwart. Betriebsgebiet
- Bauerwart. Kerngebiet
- Bauerwart. Mischgebiet
- Bauerwart. Wohngebiet
- Freifläche Freihaltegebiet
- Freifläche Landwirtschaft
- Freifläche Sondergebiet
- Vorbehaltsfläche
- Gewässer
- Forstwirtschaftliche Fläche
- Schienenbahn
- Straße
- Straße (Planung)
- Straße (Ersichtlichmachung)
- Straße (Ersichtl./Planung)

Dachform

- Flachdach
- Pultdach
- Satteldach
- Walmdach
- Unbekannt
- Fußweg, Radweg
- Fußweg, Radweg: Planung
- Begrenzungslinie
- Begrenzungslinie



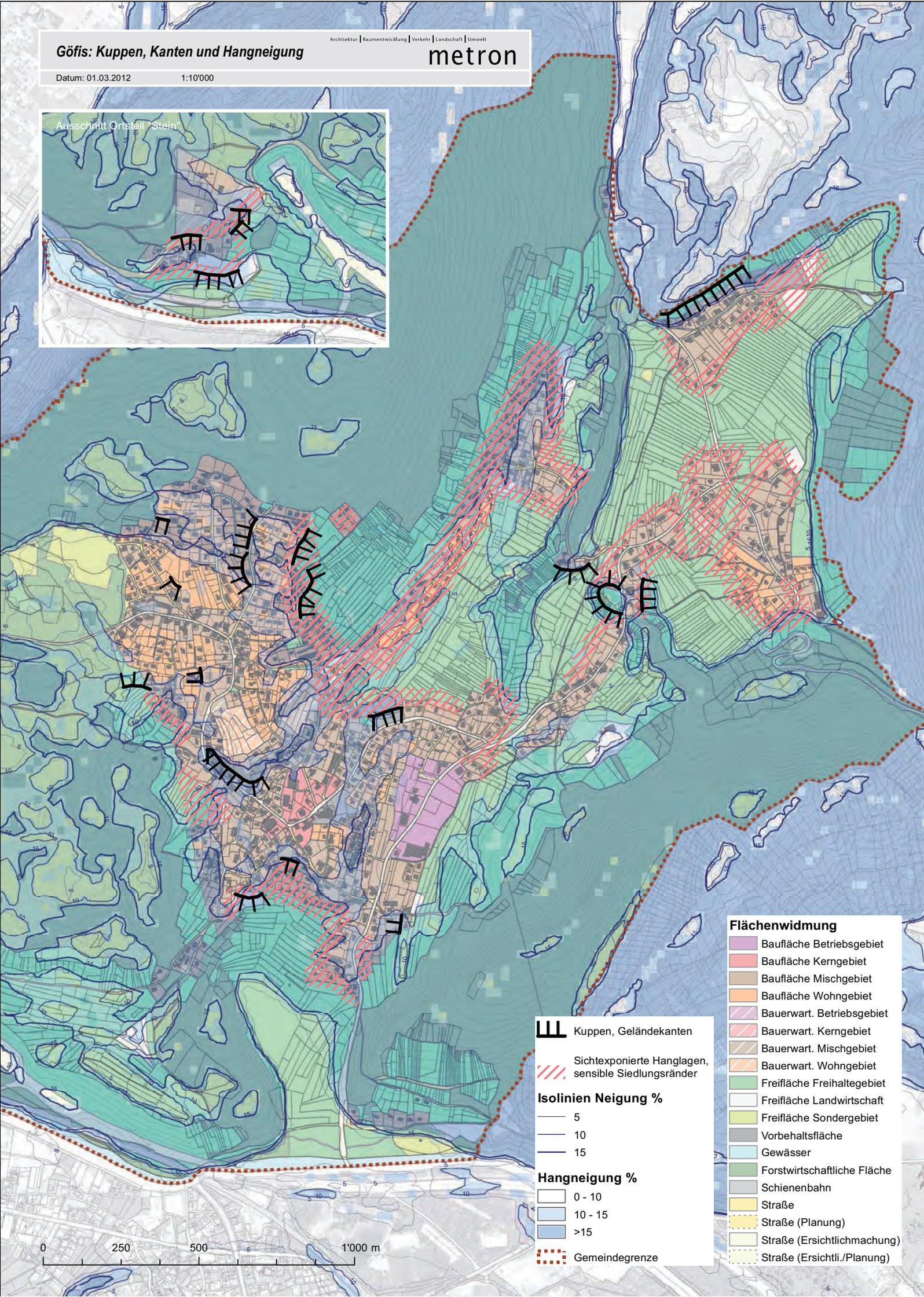
Göfis: Kuppen, Kanten und Hangneigung

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Datum: 01.03.2012

1:10'000



- Kuppen, Geländekanten
- Sichtexponierte Hanglagen, sensible Siedlungsränder
- Isolinien Neigung %**
 - 5
 - 10
 - 15
- Hangneigung %**
 - 0 - 10
 - 10 - 15
 - >15
- Gemeindegrenze

- Flächenwidmung**
- Baufläche Betriebsgebiet
- Baufläche Kerngebiet
- Baufläche Mischgebiet
- Baufläche Wohngebiet
- Bauerwart. Betriebsgebiet
- Bauerwart. Kerngebiet
- Bauerwart. Mischgebiet
- Bauerwart. Wohngebiet
- Freifläche Freihaltegebiet
- Freifläche Landwirtschaft
- Freifläche Sondergebiet
- Vorbehaltsfläche
- Gewässer
- Forstwirtschaftliche Fläche
- Schienenbahn
- Straße
- Straße (Planung)
- Straße (Ersichtlichmachung)
- Straße (Ersichtli./Planung)

2.4 Fazit Analyse

Einrichtungen von öffentlichem Interesse / Fußwege

Die Analyse hat aufgezeigt, dass das Baugebiet durch geeignete Abstände der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs gut erschlossen ist. Insbesondere die Einrichtungen von öffentlichem Interesse sind hierbei besonders gut abgedeckt. Das öffentliche Verkehrssystem wird durch ein attraktives Fußwegnetz ergänzt und Lücken sind bekannt.

Gebäudenutzung

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. Gastronomiebetriebe finden sich in Pfitz, Agasella, Kirchdorf und Hofen. Das Kerngebiet umfasst neben der Wohnnutzung, öffentliche Bauten und Anlagen wie Gewerbe- und Einkaufsnutzungen.

Gebäudetypologie

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.

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 selber sind nur wenige Bauten die ausschließlich der Gewerbetypologie zuzuschreiben sind, vorhanden.

Anzahl Geschosse

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 ein- und zweigeschossige Bauten vorzufinden. Die höchsten Gebäude mit dreigeschossigem Grundtypus und viergeschossiger Erscheinung von der Talseite, befinden sich entlang der Badidastraße sowie in der Parzelle Ruggels. Im restlichen Gemeindegebiet ist diese Geschossigkeit die Ausnahme.

Dachform

Die vorherrschende Dachform der Bauten der Gemeinde Göfis ist das Schrägdach, hauptsächlich Satteldach und vereinzelt Pult- und Walmdächer. Gebäude mit Flachdächern finden sich im ganzen Gemeindegebiet, eine Ansammlung ist besonders in den Parzellen Oberdorf und Hofen auszumachen.

Kuppen, Kanten und Hangneigung

Das Gemeindegebiet Göfis erstreckt sich von Schildried in der Talebene über eine steile Geländestufe nach Buettels, das Gelände oberhalb verläuft flacher mit mehreren fast ebenen Terrassen. Die Mehrheit der Grundstücke der Gemeinde Göfis sind mit einer Neigung zwischen 5 und 10% beschrieben. Die Gebietseinteilung ist somit stark von diesem Aspekt geprägt. Die Parzellen Ruggels 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 Siedlungsändern und Geländekanten und Kuppen geprägt.

3 Richtlinien

3.1 Ziele

Die raumplanerischen Richtlinien dienen der Gemeinde als Basis zur Baugrundlagenbestimmung und für die Beurteilung von Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren. Die Richtlinie setzt sich u.a. aus Gebietstypen (vgl. Plan Räumliche Einteilung), Gebietsdefinitionen und einem Beurteilungskatalog zusammen. Als weitere Vorlage dienen die übergeordneten rechtlichen Vorgaben der Gemeinde und des Landes Vorarlberg.

Folgende Ziele werden mit der Richtlinie verfolgt:

- das Ortsbild verbessern
- kleinstrukturierte verdichtete Bauweise
- geringstmögliche Veränderung des Geländes
- Minimierung der Verkehrsflächen
- Aussenraumgestaltung mit Grünflächen
- nachhaltiges Bauen

3.2 Festlegung der Gebietstypen

Aufgrund der ortsbaulichen und raumplanerischen Analyse der Siedlungstypologie wurde das gesamte gewidmete Baugebiet der Gemeinde Göfis in vier bzw. fünf verschiedene Gebietstypen eingeteilt:

- Zweigeschossiger Grundtypus (2G)
- Zweigeschossiger Grundtypus in Hanglage (2GH)
- Dreigeschossiger Grundtypus (3G)
- Kerngebiet (KG)
- Übrige Gebiete (Betriebsgebiete, Vorbehaltsflächen etc.)

Die Gebiete orientieren sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und ermöglichen punktuell eine Verdichtung. Dem Gebietstyp 2G sind alle ebenen oder flach 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 sowie der Aussichtschutz zu beachten.

Geländeänderungen sind in allen Gebieten auf ein Minimum zu beschränken. In Allen Gebietstypen ist bei Wohnanlagen ab 25 Einheiten eine Quartiersbetrachtung gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie des Landes Vorarlbergs durchzuführen.

Der Ortskern wird aufgrund erhöhter Anforderungen als Kerngebiet einzeln behandelt insbesondere hinsichtlich einer Mindestgeschoßigkeit und einer minimalen Baunutzungszahl, da ein Ortskern durch Dichte auch lebendiger werden kann.

Die räumliche Einteilung umfasst ausschließlich Bauflächen und Bauerwartungsflächen aus dem Flächenwidmungsplan. Vorbehaltsflächen, Bauflächen Betriebsgebiete und Freiflächen Sondergebiete sind zusammengefasst und lediglich zur Orientierung dargestellt. Für diese Gebiete gelten die jeweils rechtskräftigen allgemeinen Bestimmungen.

Erläuterungen zu Geschossdefinitionen / Höchstgeschosszahl

Das Dachgeschoss ist das oberste ausbaubare Geschoss über dem Obergeschoss (BBV § 2 g). Ein Dachgeschoss zählt nur zur Geschosszahl, wenn seine Fläche mehr als 20 % der Fläche des unterhalbliegenden Geschosses beträgt. Beträgt der Anteil zwischen 20 und 40 %, so zählt das Dachgeschoss als halbes Geschoss. Bei einem Anteil ab 40 % zählt das Dachgeschoss als volles Geschoss.

Als Untergeschoss wird ein Geschoss bezeichnet, dessen Fußboden vollständig unter dem Gelände liegt. Ein Untergeschoss zählt nur als solches, wenn die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen (BBV §2 d).

Die Geschosszahl (GZ) gibt die Zahl der Geschosse an, die gemäß Abs. 4 anzurechnen sind (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)

(2) Die Geschosszahl kann angegeben werden als:

- 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.
- d) Bei der Ermittlung der Geschosszahl ist vom tiefsten Geländepunkt am Gebäude auszugehen.

$$BNZ = 100 \times \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}} \quad \text{BBV §4}$$

Hinweis: Die Baubemessungsverordnung unterscheidet seit der Revision [LGBl. Nr. 29/2010] im Paragraf 2, Bestimmungen nicht mehr explizit zwischen Hanggeschossen und Untergeschossen. Somit gelten für Bauten im Hang die entsprechenden Definitionen zu Untergeschossen und Obergeschossen.

3.3 Gebietsdefinitionen

Für die Gebietstypen sind z.B. Höchstgeschosshöhe, zulässige Geschosskombinationen, maximale Fassadenlänge, Baunutzungszahl (BNZ) und BNZ-Bonus nachfolgend definiert. Die Definition der Gebietstypen enthält zusätzlich besondere Bestimmungen.

In einem zweistufigen Bonussystem können gegenüber der vorgeschriebenen Baunutzungszahl ein den Massnahmen entsprechender Bonus (siehe Kapitel 3.4) gewährt werden:

- Erste Stufe - für Projekte im öffentlichen Interesse
- Zweite Stufe - Beurteilungskatalog

Ausnahmen zu den Leitlinien sind in entsprechend begründeten und nachvollziehbaren Fällen möglich. Sie sind vom Gestaltungsbeirat zu prüfen und zu beurteilen und dem Bau- und Raumplanungsausschuss vorzulegen. Die Gründe für Ausnahmen sind schriftlich einzureichen und müssen inhaltlich den Zielvorgaben der Vision Göfis (siehe Kapitel 1.1) und dem Beurteilungskatalog / Kriterienkatalog (siehe Kapitel 3.6) entsprechen.

Es wird empfohlen, dass im Sinne eines reibungslosen Planungsverlaufes vor Beginn mit der Behörde Rücksprache zu halten (Sprechstunde Gestaltungsbeirat). Voranmeldungen sind erbeten unter 05522/72715 Sekretariat Gemeindeamt Göfis.

Regelungen für alle vier Gebietstypen (2G, 2GH, 3G und KG)

Folgende Pflichtkriterien sind für einen anschließenden positiven Bescheid zu erfüllen:

- Ortsräumliche Eingliederung, Orts- und Landschaftsbild
 - Einbindung des Baukörpers in die Umgebung und an das bestehende Gelände angepasst
 - Maßstäblichkeit des Baukörpers, Körnung und Dimensionierung der umgebenden Bauten aufgenommen
- Ökologische und soziale Nachhaltigkeit
 - Minimierung befestigter Flächen und Grünflächen vorhanden, Bündeln von Zufahrten, kurze Wegführungen ab bestehendem Straßennetz
 - Vernetzung von Grünkorridoren, siedlungsgliedernden Grünzügen, zusammenhängende grenzüberschreitende Grünflächen
- Qualität des Bauprojektes
 - Minimierung der Geländeänderungen, grenzüberschreitender natürlicher Verlauf des Geländes
 - Stützmauern reduziert auf das mit der Bauaufgabe verbundene notwendige Ausmaß, naturnahes Gestalten des Geländes nach Bauführung, keine groben Steinschichtungen
 - Höhenlage des Erdgeschosses (+/- OK FFB) an das bestehende Gelände angepasst
- Stellplätze
 - Großzügige Flächen für das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen etc.

Die Gestaltung des projektierten Geländes muss sich am bestehenden Gelände orientieren. Zwingend erforderliche Geländeänderungen für Hauszugänge, Gartensitzplätze, Garageneinfahrten usw. sind auf ein Minimum zu beschränken.

Auf Stützmauern ist generell zu verzichten. In begründeten Ausnahmefällen können Stützmauern, wenn sie in einer dem Ort entsprechenden Maßstäblichkeit zur Ausführung gelangen, bewilligt werden.

Die gesetzlichen Abstandsvorschriften für Gebäude innerhalb des Baugrundstückes sind zwingend einzuhalten.

Müllsammelflächen sind verpflichtend im Gebäude zu berücksichtigen und gegebenenfalls in entsprechend belüfteten Räumen unterzubringen. Freistehende Müllsammelstellen offen oder geschlossen sind nicht zulässig.

Gestalterische Beurteilung

Die Gemeinde Göfis bedient sich für die gestalterische Beurteilung jedes Bauvorhabens in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, die Festlegung der Höhenlage des Gebäudes und den maximal möglichen BNZ-Bonus eines Höhengschichtenplanes im Maßstab 1:200 mit Höhengschichtlinien im Abstand von 0.5 m, die Höhengschichten sind im Lageplan des geplanten Projektes darzustellen.

Im Schnitt und in den Ansichten ist das Urgelände und das projektierte Gelände darzustellen und die Höhe zu kotieren.

Die Material- und Farbgebung ist mit der Baubehörde abzustimmen.

Die Außenraumgestaltung ist im Erdgeschossgrundriss darzustellen.

Ab Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohneinheiten bedarf es zwingend eines Modells.

Den Höhengschichtplan eines befugten Geometers und gegebenenfalls ein Modell sind vom Bauwerber der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Gebiete mit zweigeschossigem Grundtypus (2G)

In diesen Gebieten und bestehende Bauten in den Freiflächen Freihaltegebieten gemäß Flächenwidmungsplan sind Bauten mit zwei Obergeschossen (OG) zulässig. Die erlaubte Höchstgeschosshzahl beträgt 2 mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäuser, für diese gilt eine Höchstgeschosshzahl von 3 (2 OG + 1 DG).

Höchstgeschosshzahl (HGZ):	2
Höchstgeschosshzahl für EFH + ZFH (HGZ):	3 (2 OG + 1 DG)
Baunutzungszahl (BNZ):	35
BNZ-Bonus:	+ 10
max. Geschosshfläche pro Baukörper (2 Geschosse)	500 m ²

Entspricht die Neigung des Grundstücks mehr als 10%, so sind die Bestimmungen des Gebietes mit zweigeschossigem Grundtypus in Hanglage (2GH) anzuwenden. Von diesem Zusatz sind Bauten in den Freiflächen Freihaltegebieten ausgenommen.

Gebiete mit zweigeschossigem Grundtypus in Hanglage (2GH)

In den Gebieten mit einem zweigeschossigen Grundtypus in Hanglage sind zwei Obergeschosse (OG) sowie ein Untergeschoss (UG) oder ein Dachgeschoss (DG) erlaubt. Die zulässige Höchstgeschossezahl beträgt 3.

Höchstgeschossezahl (HGZ):	3 (2 OG + 1 DG oder UG)
Baunutzungszahl (BNZ):	35
BNZ-Bonus:	+ 15
max. Geschossfläche pro Baukörper (2 Geschosse)	500 m ²
max. Geschossfläche pro Baukörper (3 Geschosse)	600 m ²

Gebiete mit dreigeschossigem Grundtypus (3G)

In den Gebieten mit einem dreigeschossigen Grundtypus sind mindestens zwei und maximal drei Obergeschosse (OG) erlaubt.

Mindestgeschossezahl (MGZ):	2
Höchstgeschossezahl (HGZ):	3
Baunutzungszahl (BNZ):	40
BNZ-Bonus:	+ 20
max. Geschossfläche pro Baukörper (2 Geschosse)	600 m ²
max. Geschossfläche pro Baukörper (3 Geschosse)	700 m ²

Kerngebiet (KG)

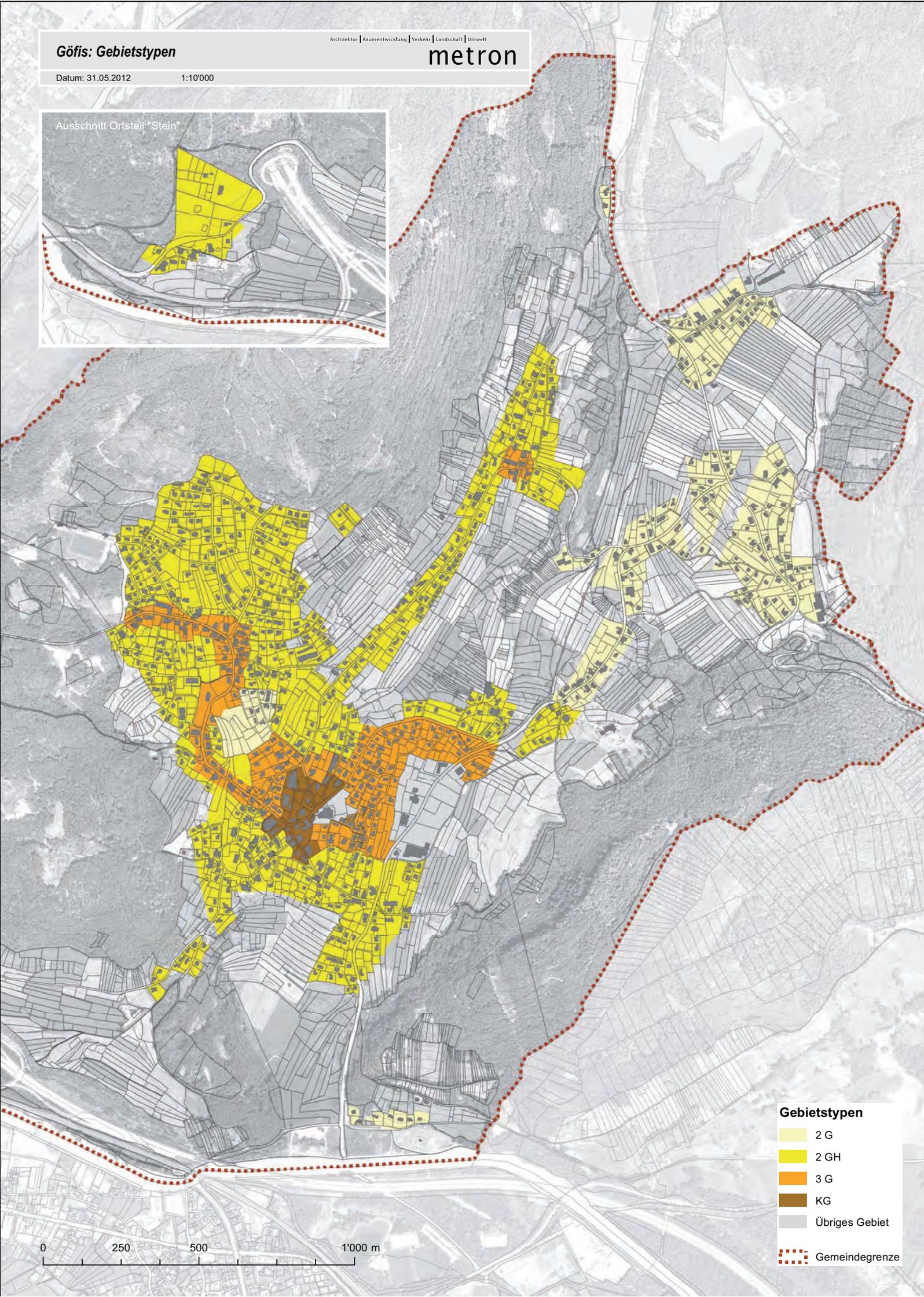
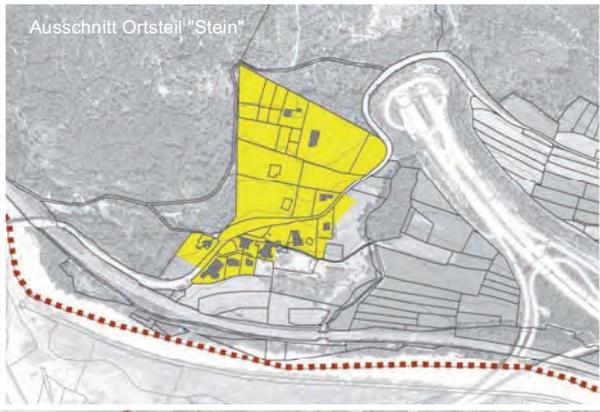
Im Kerngebiet sind mindestens zwei Obergeschosse (OG) erlaubt. Zu den vorangegangenen Gebieten wird im Kerngebiet eine minimale Baunutzungszahl festgeschrieben, um eine dem Dorfkern entsprechend hohe Nutzungszahl sicherzustellen.

Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum sowie Nachbargrundstücken sind im Kerngebiet nicht zulässig.¹

Mindestgeschossezahl (MGZ):	2
minimale Baunutzungszahl	50
BNZ-Bonus:	+ 20

¹ § 9 des Baugesetzes: "Die Gemeindevertretung kann für die ganze Gemeinde oder für bestimmte Gebietsteile durch Verordnung Vorschriften über die Ausgestaltung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken erlassen, wenn dies im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder der Verkehrs erforderlich ist.)"

Ausschnitt Ortsteil "Stein"



Gebietstypen

-  2 G
-  2 GH
-  3 G
-  KG
-  Übriges Gebiet
-  Gemeindegrenze

0 250 500 1'000 m

3.5 Bonussystem erste Stufe - Projekte im öffentlichen Interesse

Private Projekte, die einen Beitrag für die Öffentlichkeit leisten oder im öffentlichen Interesse stehen, werden mit einer höheren BNZ gefördert. Sie erhalten gleich zu Beginn die Hälfte des jeweiligen, zulässigen BNZ-Bonus. Voraussetzung dazu ist ein öffentliches Interesse (z.B. Zentrumsbildung, kulturelle Nutzung) sowie die Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens zur Erreichung hoher architektonischer, städtebaulicher, landschaftlicher und verkehrlicher Qualität. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums für das wettbewerbsähnliche Verfahren sind so zusammenzusetzen, dass mindestens ein Vertreter der Gemeinde und ein Mitglied des Fachbeirats darin vertreten sind. Die qualitative Vorprüfung des Projekts findet im Rahmen des wettbewerbsähnlichen Verfahrens statt. Die abschließende qualitative Prüfung wird im Beurteilungsverfahren des Bauantrags durchgeführt.

Wird ein entsprechendes Verfahren durchgeführt, so ist die BNZ für Projekte im öffentlichen Interesse bereits zu Beginn höher als die zulässige BNZ der Gebietstypen 2G, 2GH, 3G und KG. Damit sich das Bauvolumen ins Ortsbild einpasst, muss die BNZ-Obergrenze (BNZ inkl. Bonus) des jeweiligen Gebietstyps eingehalten werden.

Beispiel: Für ein Bauvorhaben im öffentlichen Interesse im Gebiet 2G, beträgt die maximal zulässige BNZ 40, der BNZ-Bonus 5. Damit wird die BNZ-Obergrenze von 45 im Gebiet 2G eingehalten.

Gebietstyp	BNZ	BNZ für Projekte im öffentlichen Interesse	BNZ-Bonus	max. BNZ
2G	35	40	+ 5	45
2GH	35	43	+ 8	50
3G	40	50	+ 10	60
KG	50	60	+ 10	70

Die Bonuspunkte aus der ersten Stufe sind nicht mit den Bonuspunkten aus der zweiten Stufe kumulierbar.

3.6 Bonussystem zweite Stufe - Beurteilungskatalog

Ortsräumliche Eingliederung, Orts- und Landschaftsbild

Grundsätzlich wird festgelegt, dass für Bauprojekte die in ihrer Gebäudeform entsprechend der Struktur der Umgebungsbauten ausformuliert sind und sich in diese besonders gut einfügen, ein Bonus von maximal 10 zugesprochen werden kann. Hierbei sind insbesondere folgende Aspekte für Bonuspunkte zu bewerten:

- Freiräume mit Durchsicht
- Gestalterische Reaktion des Bauprojekts auf den Ort / die Umgebung
- Nachverdichtung
- Qualität der Außenraumgestaltung
- Durchführung eines Architekturwettbewerbs

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

Grundsätzlich wird festgelegt, dass ökologisch und sozial besonders nachhaltig Bauprojekten ein Baunutzungsbonus von maximal 7 zugesprochen werden kann. Hierbei sind insbesondere folgende Aspekte für Bonuspunkte zu bewerten:

- Kommunikationsfördernde Begegnungsplätze
- Einrichtung öffentlicher und halböffentlicher Freiflächen
- Nutzungsmischung
- Umnutzung bestehender Bauten
- Wohnungsmix
- Gemeinnütziger Bauwerber

Qualität des Bauprojekts

Grundsätzlich wird festgelegt, dass besonders qualitätsvollen Bauprojekten ein Baunutzungsbonus von maximal 6 zugesprochen werden kann. Hierbei sind insbesondere architektonische Qualitäten (z.B. Proportionen des Volumens und der Fassaden, Fassadengestaltung, strukturelle Qualität (Grundriss), Originalität, Gestalterische Reaktion auf den Ort (Umgebung), qualitätsvolle (angemessene) Materialisierung, gut eingebundene Nebenräume, etc.) zu bewerten.

Stellplätze

Grundsätzlich wird festgelegt, dass wenn im Rahmen eines Bauprojektes die gesetzlich erforderlichen Stellplätze im Gebäude integriert realisiert oder Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, etc. erstellt werden und dadurch eine höhere Qualität des Außenraums sowie der Umgebungsgestaltung erzielt wird, ein Baunutzungsbonus von maximal 2 zugesprochen werden.

Beurteilungskatalog

Objekt:

Gebietstyp:

Kriterien	Überarbeitung erforderlich	Pflicht gut erfüllt	Bonuspunkt gut erfüllt	maximale Bonuspunkt	Bemerkungen
Ortsräumliche Eingliederung, Orts- und Landschaftsbild					
Einbindung des Baukörpers in die Umgebung und an das bestehende Gelände angepasst					
Massstäblichkeit des Baukörpers, Körnung und Dimensionierung der umgebenden Bauten aufgenommen					
Freiräume mit Durchsicht für die umliegenden Grundstücke gewährleistet (in deren Belichtungs- und Aussichtshauptrichtung)				2	
Gestaltliche Reaktion des Bauprojektes auf den Ort (Umgebung)				2	
Nachverdichtung, Anbau oder Erweiterung bestehender Bauten mit guter ortsräumlicher Eingliederung				5	
Qualität der Aussenraumgestaltung, Bepflanzung mit Bäumen und heimischen Sträuchern				1	
Durchführung eines Architekturwettbewerbs mit mind. 5 qualifizierten Teilnehmern				2	
Ökologische und soziale Nachhaltigkeit					
Minimierung befestigter Flächen und Grünflächen vorhanden, Bündeln von Zufahrten, kurze Wegführungen ab bestehendem Strassennetz					
Vernetzung von Grünkorridoren, siedlungsgliedernden Grünzügen, zusammenhängende grenzüberschreitende Grünflächen					
Schaffung von kommunikationsfördernden Begegnungspunkten, Gemeinschaftsräumen oder sonstigen siedlungsbezogenen Orten				2	
Nutzungsmischung (z.B. Geschäft, Büro und Wohnung)				1	
Umnutzung bestehender Bauten (Änderung der Verwendung z.B. bisher Arbeiten, neu Wohnen)				1	
Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen, Wohnungsgrössenmix				1	
Einrichtung von öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen z.B. Kinderspielplatz				5	
Gemeinnütziger Bauwerber				1	
Qualität des Bauprojektes, Orts- und Landschaftsbild					
Minimierung der Geländeänderungen, grenzüberschreitender natürlicher Verlauf des Geländes					
Stützmauern reduziert auf das mit der Bauaufgabe verbundene notwendige Ausmass, naturnahes Gestalten des Geländes nach Bauführung, keine groben Steinschichtungen					
Höhenlage des Erdgeschosses (+/- OK FFB) an das bestehende Gelände angepasst					
Gestalterische Qualität der Architektur, der Proportionen des Volumens und der Fassaden inkl. Materialisierung				1	
Strukturelle Qualität des Bauprojektes, Grundriss Anordnung und Ausrichtung der Räume				1	
Kompaktheit des Baukörpers, Nebenräume im Gebäude integriert				1	
Barrierefreies Bauen				1	
Stellplätze					
Grosszügige Flächen für das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen etc.					
gesetzlich geforderte Stellplätze (ohne Besucherabstellplätze) im Gebäude integriert				2	
Total Kriterien mit Bonuspunkten				29	

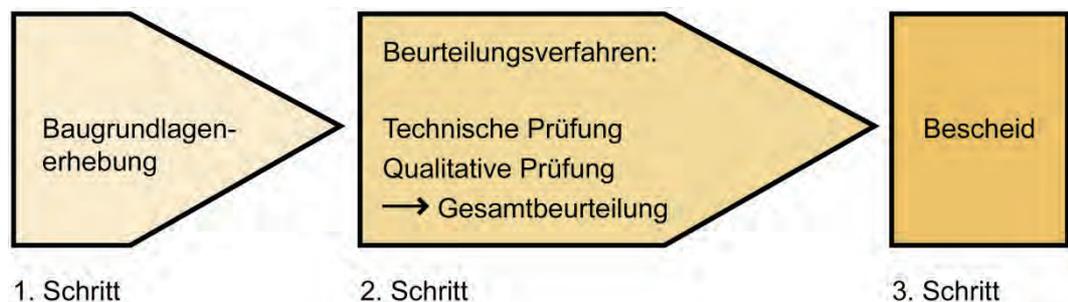
Die Pflichtkriterien sind ohne Punktevergabe für einen positiven Baubescheid in guter Qualität zu erfüllen.
 Den Bonuskriterien werden mit unterschiedlicher Gewichtung Punkte zugewiesen
 Die Beurteilung dieser Kriterien, im speziellen der Beurteilung der Bonusansprüche liegt im Ermessensspielraum des beurteilenden Fachgremiums / der beurteilenden Fachperson. (Dadurch bleibt das Instrument flexibel und kann den zeitgenössischen Anforderungen entsprechen.)

4 Umsetzung im Verfahren

4.1 Grundsätzliches

Die vorliegende Richtlinie führt zu geringfügigen Ergänzungen im Baubewilligungsverfahren. Als Neuerung steht im Rahmen der qualitativen Prüfung ein Beurteilungskatalog zur Verfügung. Die Beurteilung der Qualität von Bauprojekten wird damit transparenter und einheitlicher. Bauprojekte mit einer erhöhten Qualität haben Anspruch auf einen BNZ-Bonus. Die bisherigen Schritte im Baubewilligungsverfahren bleiben mit der Einführung des BNZ-Bonus und des Beurteilungskatalogs erhalten. Seitens der Gemeinde wird zudem eine Sprechstunde für Interessenten angeboten.

4.2 Struktur und Anwendung der Richtlinie



Ablauf Baubewilligungsverfahren

4.3 Qualitative Prüfung / Beurteilungskatalog

Der Beurteilungskatalog dient Bauantragsstellern, Architekten und Planern zur Orientierung in der Projektierungsphase. Bei besonderer Qualität des Projekts besteht mit dem BNZ-Bonus ein Anrecht auf eine höhere BNZ. Für den Bauantragssteller besteht schon frühzeitig die Möglichkeit auf Kriterien zu reagieren. Die Gemeinde informiert die Bauwilligen zum Zeitpunkt der Baugrundlagenerhebung über die Möglichkeit einen Bonus zu erreichen und nach welchen Kriterien er gewährt wird.

Für die Gemeinde und den Fachbeirat dient der Beurteilungskatalog zur qualitativen Prüfung der Bauprojekte. Der Beurteilungskatalog deckt alle Punkte der qualitativen Prüfung eines Bauprojekts ab und vereinheitlicht das Prüfverfahren. Er dient als Maßstab für Bauprojekte mit einer hohen Dichte und bringt Beständigkeit und Kontinuität in der Beurteilung von Bauanträgen.

4.4 Erläuterung der Beurteilung

Die qualitative Prüfung wird durch den Fachbeirat und das Bauamt gemeinsam durchgeführt. In dieser Prüfung wird die Qualität des Projekts nach 8 Pflichtkriterien und 18 Zusatzkriterien beurteilt.

Pflichtkriterien

Die zur Bewertung der Qualität des Bauprojekts wesentlichsten Kriterien, sog. Pflichtkriterien, müssen mit ‚Pflicht erfüllt‘ bewertet werden, damit ein positiver Bescheid erteilt werden kann.

- Können einzelne Pflichtkriterien nicht mit ‚Pflicht erfüllt‘ beurteilt werden, wird das Projekt zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- Sind alle Pflichtkriterien mit ‚Pflicht erfüllt‘ bewertet, so beträgt die Baunutzungszahl (BNZ), das nach Gebietstyp festgelegte Minimum. Es besteht somit kein Anspruch auf den BNZ-Bonus.

Zusatzkriterien

Die Zusatzkriterien haben nur indirekt einen Einfluss auf den Bescheid. Sie bestimmen grundsätzlich die Höhe des BNZ-Bonus. Je mehr Zusatzkriterien mit ‚Bonuspunkten‘ bewertet werden, desto höher fällt der BNZ-Bonus aus.

Bei Erfüllung eines Zusatzkriteriums wird entsprechend ‚Bonuspunkte‘ gutgeschrieben.

Baunutzungszahl-Bonus

Ein Anspruch auf den Baunutzungszahl-Bonus besteht dann, wenn das Projekt die Pflichtkriterien mit einer Bewertung ‚Pflicht erfüllt‘ und Zusatzkriterien mit ‚Bonuspunkten‘ bewertet werden.

Der Bonus ist für die Gebiete unterschiedlich festgelegt. Zuerst muss der dem Bauprojekt zugehörige Gebietstyp festgestellt werden (vgl. Bericht, Kap. 3.4). Anschließend kann anhand der Punktzahl der qualitativen Beurteilung in der Tabelle (vgl. Bericht, Kap. 3.6) des zutreffenden Gebietstyps die maximale BNZ entnommen werden.

Vorgehen

Nachfolgend ist das Vorgehen für eine qualitative Beurteilung aufgeführt:

1. Feststellung des zum Bauprojekt zugehörigen Gebietstyps (Kap 3.4)
2. Feststellen ob das Projekt im öffentlichen Interesse steht bzw. einen Beitrag für die Öffentlichkeit leistet (Kap 3.5)
3. Bestimmung der maximalen BNZ anhand des Gesamttotals (Kap. 3.6)
4. Beurteilung der Pflichtkriterien des Bauprojekts (Beurteilungskatalog)
5. Beurteilung der Zusatzkriterien des Bauprojekts (Beurteilungskatalog)

5 Anhang

5.1 Begriffe im Zusammenhang Raumplanung / Bebauung

Begriffe gem. BauG	Erläuterungen / Auszüge Gesetze	Paragraph
Baulinie (Zwangsbaulinie)	Die Linie, an der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden müssen.	BauG § 2 Abs. 1 lit. d)
Baugrenze	Die Linie, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen.	BauG § 2 Abs. 1 lit. b)
Höhenlage	Die auf einen Höhenpunkt der Landesvermessung oder einen sonstigen geeigneten Fixpunkt bezogene Höhe eines Punktes der Geländeoberfläche oder eines Bauwerkes (präzise Definition der Bezugshöhe)	BauG § 2 Abs. 1 lit. j)
Dachform	Vorgabe der spezifischen Dachform.	
Firstrichtung	Ausrichtung des Firstes bei geneigten Dächern.	
Stellplatz, Abstellplatz, Einstellplatz	<p>Stellplatz: ein Einstell- oder Abstellplatz</p> <p>Einstellplatz: Gedeckter oder in einem Gebäude liegender Abstellplatz für Kraftfahrzeuge.</p> <p>Abstellplatz: eine Fläche, die zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges bestimmt und nicht überdacht ist. Wenn ein Bauwerk errichtet wird, müssen auf dem Baugrundstück oder höchstens 200 m vom Baugrundstück entfernt die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge errichtet werden.</p> <p>Die Landesregierung kann unter Bedachtnahme auf den Zu- und Abfahrtsverkehrs, der aufgrund der Art, Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke zu erwarten ist, die Mindestzahl der nach Abs. 1 erforderlichen Stellplätze für alle oder bestimmte Arten von Bauten festzulegen. Hierbei kann die Mindestzahl für Abstell- und Einstellplätze getrennt festgelegt werden.</p>	<p>BauG § 2 Abs. 1 lit. a), h), m)</p> <p>BauG § 12 Abs. 1 u. 2</p>

Weitere Begriffsdefinitionen gemäß Baugesetz: Abstandsflächen

Begriffe	Erläuterungen / Auszüge Gesetze	Paragraph
Oberirdische Gebäude	<p>Diese sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt, nicht jedoch vor den Ecken.</p> <p>Dasselbe gilt für sonstige oberirdische Bauwerke, sofern sie Wände mit einer Höhe von mehr als 3,5 m über Gelände haben oder Flugdächer u.dgl. mit einer solchen Höhe sind.</p> <p>Die Abstandsfläche muss so tief sein, wie 6/10 des Abstandes zwischen der Außenwand und dem Schattenpunkt. Sie muss auf dem Baugrundstück selbst liegen, bis zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf sie sich jedoch erstrecken.</p>	BauG § 5 Abs. 1
Schattenpunkt	<p>Der Schattenpunkt ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt.</p> <p>Bei der Ermittlung des Schattenpunktes sind untergeordnete Bauteile in lotrechter Richtung und untergeordnete Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b (Sockel, Gesimse, Tür- und Fensterumrahmungen, Rollkästen, u. dgl. bis zu 0.20 m Ausladung) und Abs.5 lit. c (Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine, Freitreppen, Werbeanlagen, u. dgl., sofern es sich bei ihnen um untergeordnete Bauteile handelt, bis zu 1.30 m Ausladung) bis zu dem dort genannten Ausmaß in waagrechter Richtung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb des Baugrundstücks dürfen Abstandsflächen gegenüberliegender Außenwände einander nicht überdecken. Ausgenommen sind nach Abs. 5 lit. a) Bauwerke, die an keiner Stelle eine Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben und selbst nicht dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen.</p>	BauG § 5 Abs. 3 u. 5 BauG § 5 Abs. 6
Fußpunkt	Schnittpunkt der Außenwand mit der gewachsenen Geländeoberfläche.	BauG § 5 Abs. 5

Weitere Begriffsdefinitionen gemäß Baugesetz: Mindestabstände

Begriffe	Erläuterungen / Auszüge Gesetze	Paragraph
Oberirdische Gebäude (ausgenommen kleine Gebäude – Nebengebäude max. 25 m ² und max. 3.50 m Höhe und z.B. Telefonzellen)	Diese müssen von den Nachbargrundstücken min. 3.00 m Abstand einhalten. Ausgenommen sind: a) Sockel, Gesimse, Tür- und Fensterrahmen, Rollkästen, u. dgl. bis zu 0.20 m Ausladung, b) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine, Freitreppen, Werbeanlagen, u. dgl., sofern es sich bei ihnen um untergeordnete Bauteile handelt, bis zu 1.30 m Ausladung, diese dürfen bis zu 2.00 m an die Nachbargrenze heranreichen.	BauG § 6 Abs. 1
Oberirdische Bauwerke die <u>keine</u> Gebäude sind (kleine Gebäude – Nebengebäude max. 25 m ² und max. 3.50 m Höhe)	Diese müssen von den Nachbargrundstücken min. 2.00 m Abstand einhalten.	BauG § 6 Abs. 2
Unterirdische Bauwerke und unterirdische Teile von Bauwerken	Diese müssen von den Nachbargrundstücken min. 1.00 m Abstand einhalten.	BauG § 6 Abs. 3
Einfriedungen oder sonstige Wände oder Geländer <u>bis zu einer Höhe von 1.80 m</u> über dem Nachbargrundstück	Bei diesen Einfriedungen gilt kein Mindestabstand.	BauG § 6 Abs. 4

Weitere Begriffsdefinitionen gemäß Baubemessungsverordnung (BBV):

Begriffe	Erläuterungen / Auszüge Gesetze	Paragraph
Maß der baulichen Nutzung (BNZ)	Baunutzungszahl (BNZ): $BNZ = 100 \times \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$	BBV § 4

Nettogrundfläche (NGF)	Der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche.	BBV § 2 lit. i)
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. k)
Höchstgeschoszahl (HGZ)	Zahl der höchstens zulässigen Geschosse	BBV § 6
Geschosshöhe (GH)	Der Höhenunterschied zwischen zwei übereinander liegenden Fußböden; bei einem Dachgeschoss mit geneigtem Dach ist die Geschosshöhe mit 2,5 m anzunehmen; bei einem Geschoss, dessen Fußboden ganzflächig unter Gelände liegt, gilt als Geschosshöhe der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt des Geländes und dem über dem Geschoss liegenden Fußboden.	BBV § 2
Untergeschoss	Ein Untergeschoss ist ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen	BBV § 2 d)
Dachgeschoss	Das Dachgeschoss ist das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss.	BBV § 2, f)