



Gemeinde Reuthe

## KUNDMACHUNG

AZ: re031.3-3/2021-7-16

### Verordnung zum Teilbebauungsplan Vorderreuthe 14 06 21

Reuthe, am 03.09.2021

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reuthe hat am 24.06.2021 nach Maßgabe des Planes der Gemeinde vom 14.06.2021, Zl. TBP-VR-14-06-21, einen Teilbebauungsplan Vorderreuthe 14 06 21 beschlossen.

Die Verordnung zum Teilbebauungsplan Vorderreuthe 14 06 21 ist während der Amtsstunden im Gemeindeamt einsehbar.

Das Amt der Vorarlberger Landesregierung hat mit Schreiben vom 25.08.2021, Zl VIIa-50.030.65-6//3-9, die von der Gemeindevertretung Reuthe am 24.06.2021 beschlossene Verordnung des Teilbebauungsplans Vorderreuthe 14 06 2021 samt Plan vom 14.06.2021, Zl. TBP-VR-14-06-21, genehmigt.

Bürgermeisterin Bianca Moosbrugger-Petter



An die Amtstafel  
angeschlagen am:  
abgenommen am:

06.09.2021



## Gemeinde Reuthe Verordnung zum Teilbebauungsplan Vorderreuthe

Gemeindevertretungsbeschluss zur öffentlichen Auflage: 06.05.2021

öffentliche Auflage von 11.05.2021 bis 08.06.2021

Gemeindevertretungsbeschluss: 24.06.2021

für die Gemeinde Reuthe

Bgm Bianca Moosbrugger-Petter



Vermerk Landesregierung:

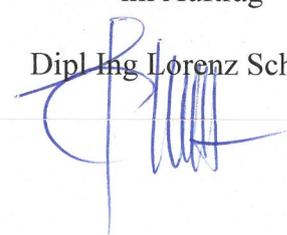
### AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 25.08.2021  
Zl.: VIIa-50.030.65-6//3-9

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag



Dipl.-Ing. Lorenz Schmidt



#### Verfasser:

stadtland Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH  
Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
A 6900 Bregenz, Albert-Bechtold-Weg 2/11  
A 1070 Wien, Kirchengasse 19/1  
eichberger@stadtland.at  
www.stadtland.at

#### Bearbeitung:

Alfred Eichberger  
Annemarie Fuchs

Bregenz, 14.06.21

An die Amtstafel  
angeschlagen am: 06.09.2021  
abgenommen am:

## Wortlaut der Verordnung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich lt Plandarstellung ist ein integrativer Bestandteil dieser Verordnung.

Im Sinne der Berücksichtigung der Standortgegebenheiten und zur Sicherstellung der angestrebten Entwicklung wird der Geltungsbereich in drei Zonen gegliedert. Die Zonen "1-West", "2-Mitte" und "3-Ost" sind in der Plandarstellung abgegrenzt.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Die Gebäudenutzungen haben den Widmungskategorien lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan zu entsprechen.

### § 3 Bauweisen / Gebäudestellung / Bauformen / Materialisierung

In der Plandarstellung festgelegte Bauweisen sind einzuhalten; diese sind:

- für Zone 2-Mitte: offene oder halboffene Bebauung;
- für Zone 3-Ost: offene oder halboffen Bebauung.

Für Zone 1-West werden keine Einschränkungen hinsichtlich der Bauungsweise festgelegt.

Bei der der Situierung der Gebäude auf dem Grundstück sind die Möglichkeiten einer späteren Nachverdichtung zu berücksichtigen.

Wohngebäude sind mit einfachem und langgestrecktem Grundriss auszuführen.

Holz ist als Baumaterial zu bevorzugen; grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

### § 4 Gebäudehöhe

Gebäudehöhen werden in der Plandarstellung mit Angabe der Höchstgeschosßzahl (HGZ) und der maximalen Traufhöhe festgelegt.

### § 5 Dachformen

Dächer der Hauptbaukörper sind als einfache, durchgehende Satteldächer über die gesamte Breite auszuführen; Dachgauben sind nicht zulässig.

### § 6 Nebengebäude

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Gebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten) sind Nebengebäude nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude zu bündeln und in ihrer Gestaltung mit dem Wohngebäude abzustimmen.

## § 7 Mobilität

Die Erschließung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes hat gebündelt über drei Zufahrten von der Landesstraße L28 zu erfolgen – Lage siehe Plandarstellung.

Zufahrten und Erschließungsflächen sind zu bündeln. Erschließungsstraßen sind dazu entlang von Grundgrenzen bzw Bauplatzgrenzen zu errichten; Flächenverbrauch und Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen werden damit minimiert und Doppeleröffnungen vermieden.

## § 8 Freiflächen und Einfriedungen

Einfriedungen und Zäune sind möglichst transparent auszuführen; sichtdichte Hecken und Zäune sind nicht zulässig

Die Freiflächen von Wohnhausanlagen sind durchlässig und offen zu gestalten.

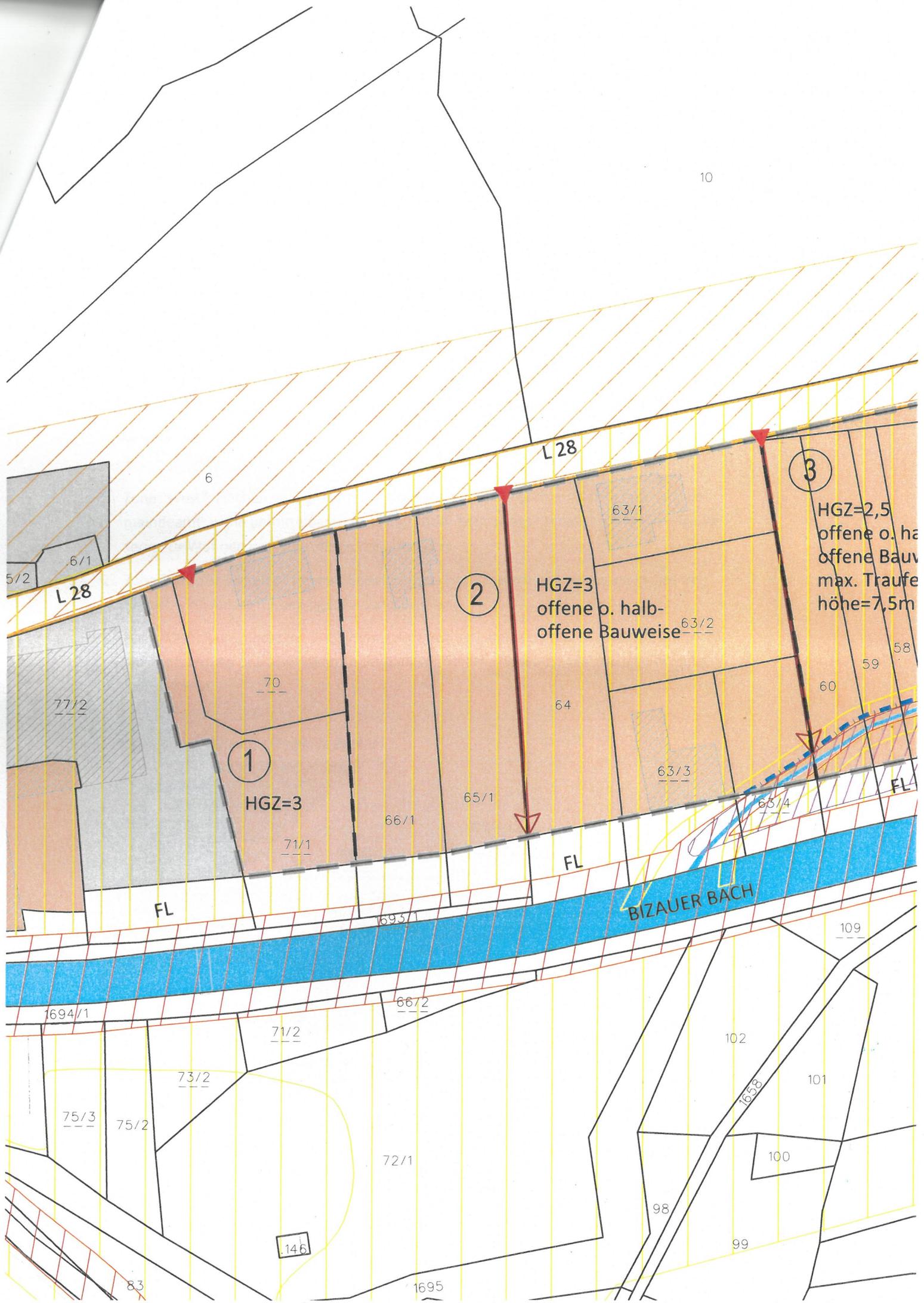
Bei Spiel- und Aufenthaltsbereichen ist auf eine ausreichende natürliche Beschattung zu achten.

Geländeveränderungen, Böschungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

KFZ-Stellplätze sind zu be- und durchgrünen;

Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Der Moosbach ist in seiner jetzigen Form und Lage zu erhalten. Dazu wird für die Zonen "Mitte" und "Ost" eine südliche Baugrenzlinie festgelegt – siehe Plandarstellung.



## Erläuterungen zum Teilbebauungsplan Vorderreuthe

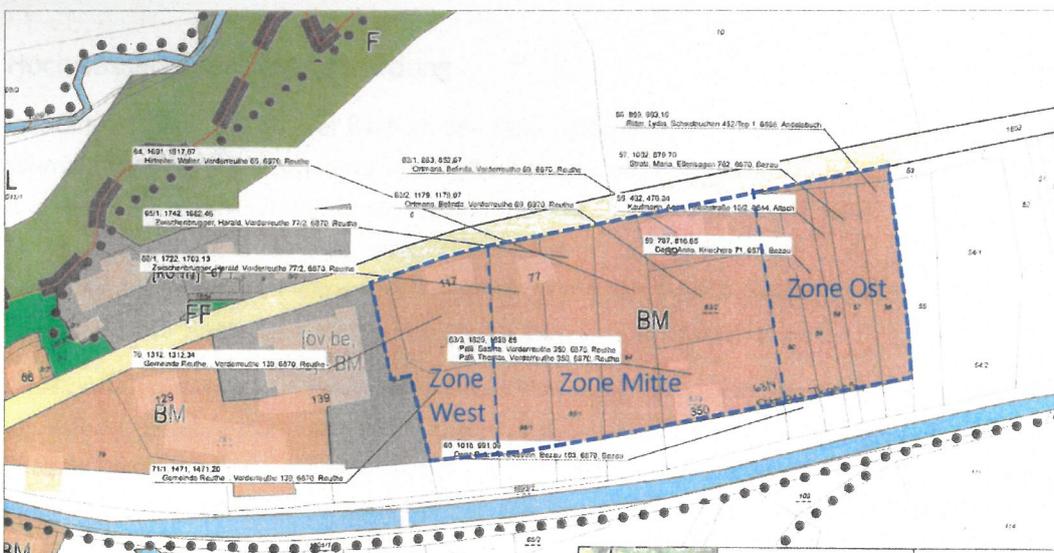
### Ausgangssituation

Der derzeit als Baufläche-Mischgebiet gewidmete Bereich östlich des Gemeindeamtes zwischen L28 und Bizauer Bach soll entwickelt werden; zT kleinteiliger Grundbesitz (siehe Plandarstellung unten) bedingt unterschiedliche Eigentümer- bzw Entwicklungsinteressen. Die Notwendigkeit einer gesamtheitlichen Betrachtung wurde erkannt. Im April 2020 wurde für den ggst Bereich – siehe blau markierter Bereich in der Plandarstellung unten – eine Bausperre mit der Begründung "Erstellung eines Bebauungsplanes erlassen.

Unterschiedliche Grundeigentümerinteressen machen eine Zonierung des Bausperrengebietes bzw des Geltungsbereichs dieses Teilbebauungsplanes sinnvoll:

1. Zone "West": Flächen im Eigentum der Gemeinde direkt angrenzend an Schule und Gemeindeamt; keine unmittelbaren Nutzungs- oder Bebauungsinteressen; längerfristige Reserve für Wohnen und öffentliche Einrichtungen.
2. Zone "Mitte": Flächen zT bebaut, Entwicklungs- und Verwertungsinteressen in diesem Bereich sind Anlass für den ggst Planungsprozess.
3. Zone "Ost": Keine aktuellen Entwicklungsinteressen; Parzellenstruktur macht gesamtheitliche Betrachtung und abgestimmte Vorgangsweise erforderlich; längerfristige Entwicklungsreserve.

### Grundeigentum (Quelle: Gemeinde Reuthe)



Der Geltungsbereich stellt sich als zusammenhängende, ebene und weitgehend noch unbebaute Bauflächenreserve dar; zT fehlt eine der angestrebten Wohnbebauung entsprechende Grundstücksstruktur.

#### Hinweis:

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Teilbebauungsplanes vorliegende Parzellen-

*struktur und Grundstücksnummerierung wird sich auch infolge derzeit noch nicht bekannter Grundeigentümerinteressen ändern. Der ggst Teilbebauungsplan legt damit auch einen Rahmen für diese Grundteilungen fest.*

In direkter Nachbarschaft zu Gemeindeamt, Schule, Kirche und weiteren Einrichtungen liegt hier ein hochwertiges Entwicklungspotenzial vor. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten kann von einem attraktiven Wohnstandort gesprochen werden: Im Norden durch einen unbebauten, gut strukturierten Höhenrücken geschützt, öffnet sich nach Süden der weite Blick auf den Talboden: Der Bizauer Bach, zwar hart verbaut aber auch teilweise bestockt, trägt zum positiven Erscheinungsbild bei. Rund 200 Meter östlich des Geltungsbereiches liegt das Hotel Bad Reuthe, ein regionaler Leitbetrieb. Die Flächen zwischen Geltungsbereich und Hotel sind im Räumlichen Entwicklungskonzept Reuthe aus 2014 als freizuhaltende Pufferzone markiert.

Eine sensible und effiziente Flächennutzung ist somit angezeigt, Potenzial für eine standortverträgliche Verdichtung ist gegeben. Die hier hohe Standortgunst soll daher im Rahmen einer Gesamtkonzeption genutzt werden, die eine maßvolle und standortverträgliche Verdichtung, dh eine Bebauung über eine reine Einfamilienhausbebauung hinaus, ermöglicht.

*Hinweis zur Flächenwidmung:*

*Der Geltungsbereich ist derzeit als Baufläche-Mischgebiet (BM) gewidmet, angestrebt wird jedoch eine vorrangige Wohnnutzung. Es scheint daher sinnvoll, parallel zur Bebauungsplanung über eine Änderung der Bauflächenwidmung von Mischgebiet auf Wohngebiet den Entwicklungsrahmen in Richtung Wohnnutzung zu konkretisieren. Lediglich für die Zone "West" (Flächen im Eigentum der Gemeinde) sollte die BM-Widmung beibehalten werden, um hier ein breiteres Nutzungsspektrum im Anschluss an bestehende öffentliche Einrichtungen zu sichern.*

### **Hochwasser- /Wildbachgefährdung**

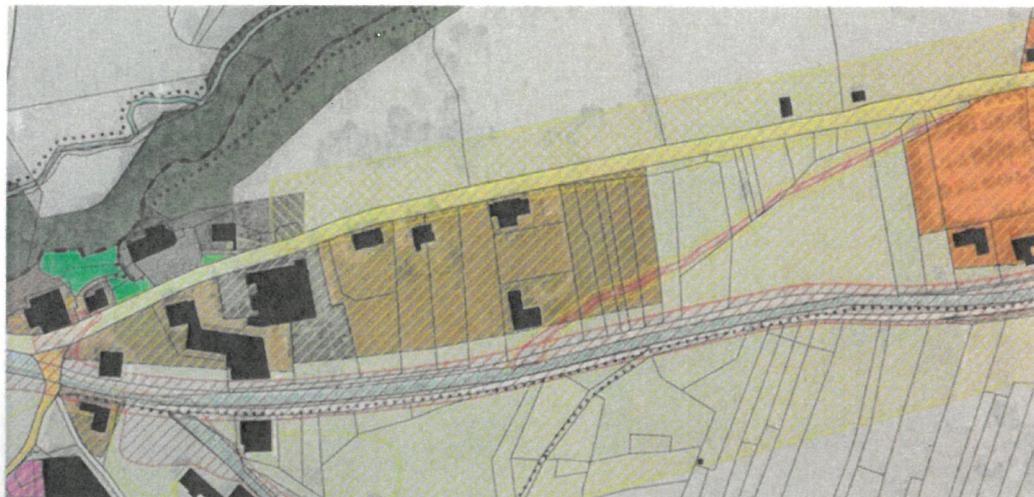
Im Süden schließt der Bizauer Bach an den Geltungsbereich an. Er wird begleitet durch eine schmale Rote Gefahrenzone und eine Gelbe Gefahrenzone, die weite Flächen des Talbodens und damit auch den Geltungsbereich einnimmt. Die Flächenwidmung reagiert auf diese Gefährdungssituation; entlang der Bizauer Baches ist ein breiter Streifen von der Bauflächenwidmung ausgenommen. Ein ausreichender Abstand zum Bach ist gegeben; die Bebauung sollte auf diese Siedlungsrandsituation gegenüber dem Gewässer reagieren.

Im Südosten quert zudem der Moosbach das Planungsgebiet. Zwar nur ein temporäres Gerinne, legt der Gefahrenzonenplan doch eine schmale Rote und eine großflächige Gelbe Wildbachgefahrenzone fest. Von einer Roten Zone unmittelbar betroffen sind die Zone "Ost" und im geringen Ausmaß auch die Zone "Mitte". Die Bebauung endet daher nördlich des Gerinnes; eine Baugrenzlinie wird dazu festgelegt.

*Hinweis: Im Zuge einer allfälligen Änderung der Flächenwidmung von BM und BW wäre auch die Bauflächengrenze nach Norden - bis zum Ende der Roten Gefahrenzone - zu verschieben.*

## Gefahrenzonen im und um den Geltungsbereich

Quelle: Vogis, Grundlage Flächenwidmungsplan und Gefahrenzonenplan



Lt telefonischer Auskunft der Wildbach- und Lawinenverbauung (Gerald Jäger) ist innerhalb der gelben Gefahrenzone die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (Kote +/- 0,00) um mindestens 0,50 m über das umgebene Gelände anzuheben. Ausgangspunkt ist das Niveau des Kanaldeckels – Schacht Bestand Schmutzwasser. Dam soll ein Eindringen von Oberflächen-, Niederschlags- und allfälligen Hochwässern verhindert werden.

Der aus gestalterischen Gründen angestrebten, auch mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten, Minimierung der Gebäudesockelhöhe werden damit Grenzen gesetzt. Trotzdem wird eine im Rahmen der vorrangigen Hochwassersicherheit mögliche geringe Gebäudesockelhöhe angestrebt. Ergänzend wird in der ggst telefonischen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es für die Errichtung von Garagen Auflagen bei der Bauverhandlung geben wird.

## Bebauungskonzept: Rahmenbedingungen und Grundsätze

Grundlage für diesen Teilbebauungsplan ist ein Bebauungskonzept von Arch. Johannes Kaufmann vom 26. 2. 2021 – siehe unten; es wurde mehrmals in den zuständigen politischen Gremien und mit dem Gestaltungsbeirat der Gemeinde diskutiert. Vorabklärungen mit der Raumplanungsabteilung, sowie zu speziellen Fragestellungen mit der Wildbach- und Lawinenverbauung und mit der Landesstraßenverwaltung sind erfolgt.

Das Konzept sieht einen Mix aus freistehenden Einfamilienhäusern bzw Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern (kleine Wohnanlagen) vor. Vorstellungen einzelner Grundeigentümer und das raumplanungsfachliche Ziel nach einer standortverträglichen Verdichtung sind gleichermaßen eingeflossen. Im Sinne der angestrebten standortverträglichen, effizienten Flächennutzung ist auch eine mögliche spätere Nachverdichtung zu berücksichtigen. Diesbezügliche Spielräume sind offenzuhalten, zB durch eine entsprechende Situierung von Wohngebäuden auf dem Bauplatz (nicht im Zentrum, eher am Rand), durch die Wahl weiterentwickelbarer Gebäude- und Wohnungsgrundrisse (Offenhalten von Zubaumöglichkeiten; auch zur Abteilung/Schaffung neuer Wohneinheiten) oder durch eine Vorausschauende Konzeption der Erschließung.

*Bebauungskonzept (Entwurf: Architekt Johannes Kaufmann)*



Von der Erhaltung des Gebäudebestandes an der L28 (siehe Foto unten) wird ausgegangen, wodurch die hier dreigeschossige Bebauung mit den Rahmen für die Gebäudehöhen im Bebauungsplangebiet mit vorgibt.



*Blick entlang der L28*

*Quelle: Google Street View*

Vorgaben zur Bebauung orientieren sich der regionalen Bautradition, greifen aber auch zeitgemäße (Holz-)Bauweisen und Bauformen auf. Angestrebt werden einfache, zurückhaltende Baukörper die ein abgestimmtes Gesamtbild ergeben.

Aus diesem Gesamtbild abgeleitet, und durchaus auch im Rahmen der regionalen Bautradition, wird die Forderung nach einfachen Satteldächer mit dem Verzicht auf Dachgauben abgeleitet. Im Sinne des Landschaftsbildes und des Gesamt-Erscheinungsbildes sollen grelle Fassadenfarben vermieden werden. Vielmehr erscheint der Baustoff Holz, wie im Bregenzerwald grundsätzlich, ein Thema.

Im Sinne eines ruhigen Gesamtbildes ist eine "Verhüttelung" durch Nebengebäude zu vermeiden. Dies kann durch Verzicht auf Nebengebäude (und Integration diesbezüglicher Nutzungen in das Hauptgebäude) erfolgen, durch den Anbau von Nebengebäuden an das/die Hauptgebäude oder durch die Bündelung, dh das Zusammenbauen von Nebengebäuden wie Garagen; Carports; Abstellräumen etc.

### ... zum Freiraum

Ein möglichst offener Freiraum soll die Ziele der Bebauungskonzeption unterstützen, d.h.: Durchblicke (v.a. zum Bach bzw in Richtung Süden), keine oder nur niedrige und möglichst transparente Einfriedungen (zB niedrige Maschenzäune oder lockere Holzzäune). Auf sichtdichte, hohe Hecken sollte verzichtet werden – dies gilt insbesondere für die gemeinschaftlichen Freiflächen um Mehrfamilienhäuser.

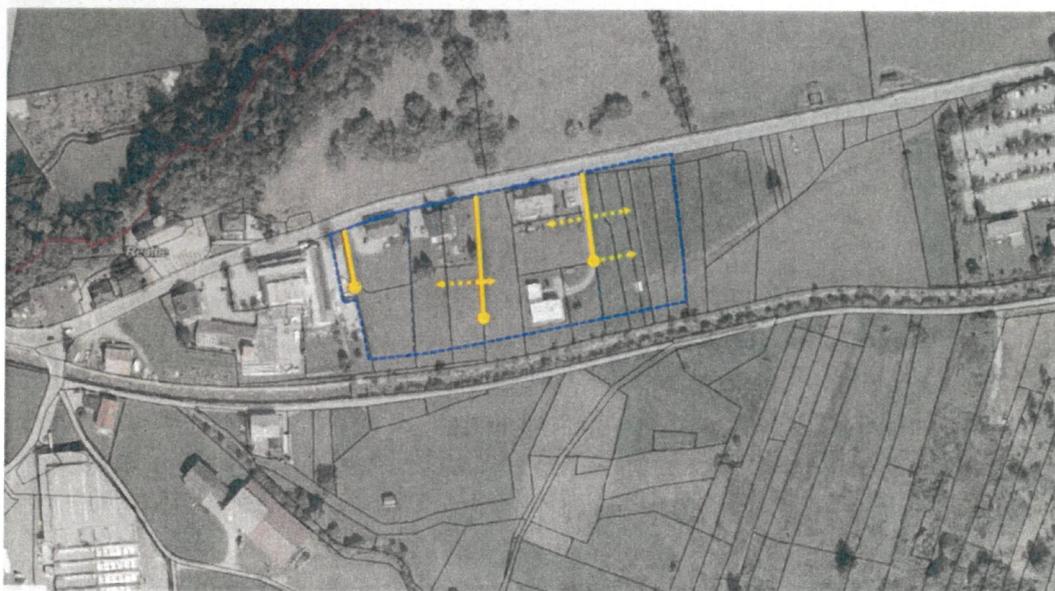
Die Flächenversiegelung sollte aus siedlungsökologischen Gründen auf das erschließungstechnisch unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben.

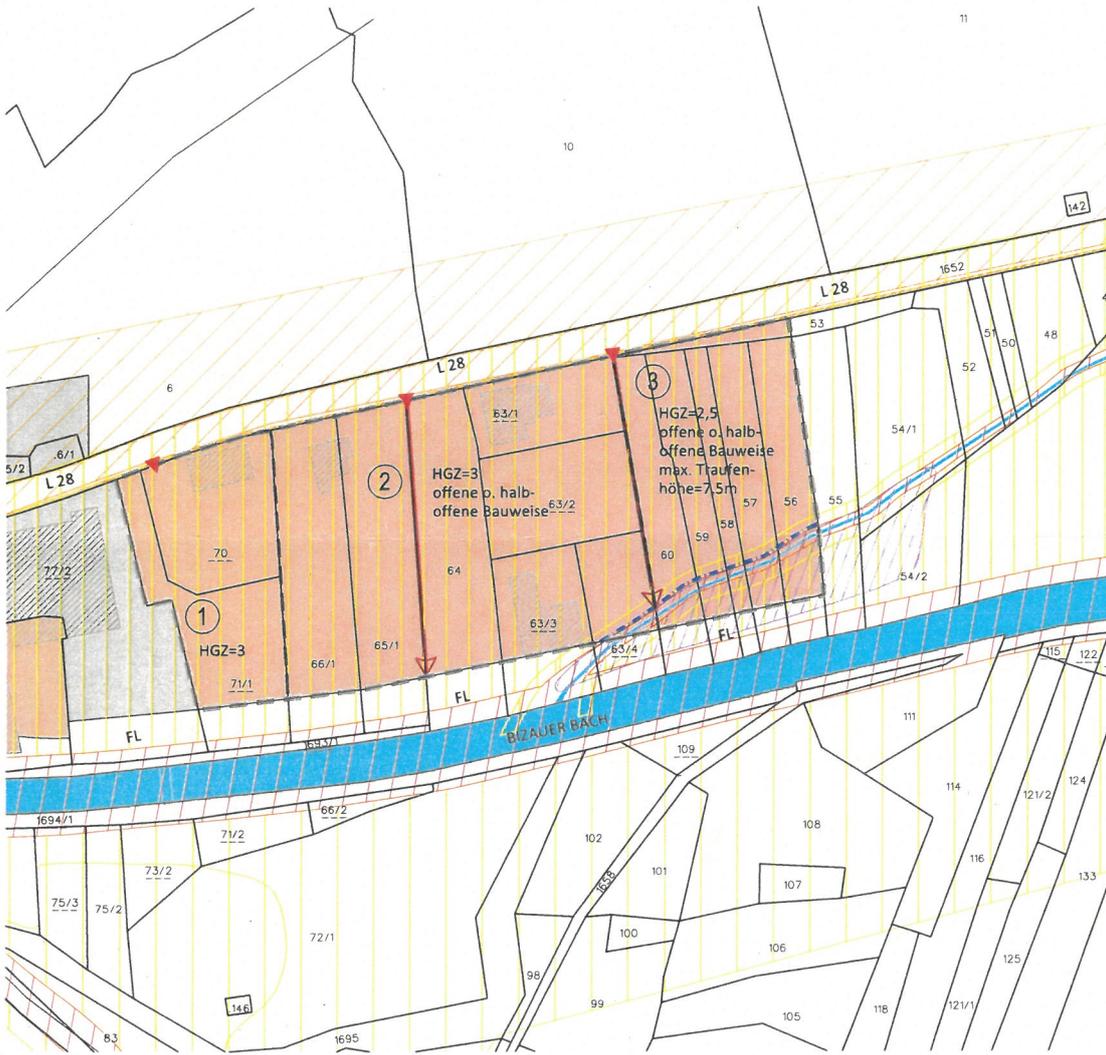
### ... zur Mobilität

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt gebündelt über drei Zufahrten von der L28 aus. Dabei wird auf bestehenden Zufahrten und Erschließungsansätzen aufgebaut. In der Zone "West" macht eine Abstimmung mit bereits gegebenen Zufahrten und Erschließungsflächen um Schule/Bücherei/Gemeindeamt Sinn. In Zone 2 wird mit der gebündelten Erschließung auch die Bebaubarkeit der schmalen Grundstücksflächen unterstützt.

Idealer Weise werden Zufahrtsstraßen durch die Abteilung von Wegparzellen rechtlich gesichert; jedenfalls sind an den Enden der Erschließungswege Wendemöglichkeiten vorzusehen. Befestigungen bzw Flächenversiegelungen sollten auf das erschließungstechnisch erforderliche Mindestmaß beschränkt bleiben. Bei Grundteilungen sollten zur Vermeidung einer ineffizienten Flächennutzung und zur Hintanhaltung gegenseitiger Beeinträchtigungen Fahnenparzellen und Doppeleröffnungen möglichst vermieden werden.

### *Erschließungskonzeption (schematisch)*





**Gemeinde Reuthe**  
**TEILBEBAUUNGSPLAN VORDERREUTHE**

**Legende**

- Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes
- ① Zone "1-West"
- ② Zone "2-Mitte"
- ③ Zone "3-Ost"
- Grenze der Teilbereiche / Zonen
- BM Flächenwidmung Baufläche-Mischgebiet
- BM (Vorbeh.) Flächenwidmung: Baufläche-Mischgebiet - Vorbehaltsfläche (Öffentliche Verwaltung u. Dienstleistung, Bildungseinrichtung, Soziale Einrichtung)
- FL Flächenwidmung: Freifläche-Landwirtschaftsgebiet
- Baugrenzlinie
- Straßenlinie der Landesstraße L28
- ▲ Ausfahrten an Landesstraße L28
- ← Straßenverbindung
- Grundstücksgrenze-Bestand
- Gebäudebestand
- Gewässer
- Rote Gefahrenzone
- Gelbe Gefahrenzone
- Brauner Hinweisbereich
- Violetter Hinweisbereich

**PLANZAHL : TBP-VR-14-06-21**

Stand: 14. Juni 2021

Verfasser:  
städt. Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH  
Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
1070 Wien, Kirchengasse 19/12 | 6900 Bregenz, Albert-Bechtold-Weg 2/11

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Alfred Eichberger  
Ing. Annamaria Fuchs

Im Auftrag der Gemeinde Reuthe



**AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG**

Genehmigt mit Bescheid vom 25.08.2021  
Zl.: VIIa-50.030.65-6//3-9

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag

Dipl. Ing Lorenz Schmidt




An die Amtstafel  
angeschlagen am: 06.08.2021  
abgenommen am: