

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Gemeinde Reuthe
über einen Bebauungsplan**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Reuthe vom 17.07.2023 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011 und Nr. 4/2019, verordnet:

Der Bebauungsplan der Gemeinde Reuthe wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage erlassen.

Die Bürgermeisterin:

Bianca Moosbrugger-Petter

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können bei der Gemeinde Reuthe Vorderreuthe 139 6870 Reuthe E-mail: gemeindeamt@reuthe.cnv.at überprüft werden.

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Reuthe Gesamtbebauungsplan 1 „Außengestaltung Reuthe“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Reuthe. Ausgenommen davon sind jene Teilgebiete des Gemeindegebietes in denen Teilbebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.

§ 2 Festlegungen bzw. Bauungsbestimmungen

Der Nachweis nach einer effizienten Nutzung eines Baugrundstückes ist zu führen.

Stützmauern mit großen Flussbausteinen sind untersagt, Mauern aus Beton oder kleinteiliges Natursteinmauerwerk mit heimischen Steinsorten sind zulässig. Die Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Alle Dächer haben eine durchgängige Dachgestaltung aufzuweisen. Bei allen Dachformen ist nur eine blendfreie Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz oder eine bekieste oder begrünte oder bei Holzschindeln eine naturbelassene Oberfläche zulässig.

Dem Gebäude zugehörnde technische Anlagen, wie Luftwärmepumpen, Kühlgeräte usw. sind im Gebäude unterzubringen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind diese in die Fassade zu integrieren und allenfalls mit einem Sichtschutz zu versehen, sodass die optische Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmt.

Die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien von Anlagen wie Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnlicher Anlagen am Gebäude angebracht, sind in der Form so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird. An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung, LGBl. Nr. 24/2013, in der jeweils geltenden Fassung. Bei Wohngebäuden ab 5 Wohnungen müssen 100% der Stellplätze, ausgenommen jene für Besucher, in einer Tiefgarage untergebracht oder in das Gebäude integriert werden.

Die Stöcke von Heckenpflanzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze abgerückt gepflanzt werden.

Die Bürgermeisterin

Bianca Moosbrugger – Petter

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können bei der Gemeinde Reuthe Vorderreuthe 139 6870 Reuthe E-mail: gemeindeamt@reuthe.cnv.at überprüft werden.



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

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <https://pruefung.signatur.rtr.at/> verfügbar.

Ausdrucke des Dokuments können beim

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

[Bestandteil des Bescheides GZ: VIIa-50.030.65-6/-11 vom 21.08.2023]

Erläuterungsbericht zur Verordnung: Gesamtbebauungsplan 1 „Außengestaltung Reuthe“

Beschlossen von der Gemeindevertretung der Gemeinde Reuthe am 17.07.2023

1	Einführung	2
2	Rechtliche Grundlagen.....	2
3	Geltungsbereich	2
4	Begriffsbestimmungen.....	2
5	Zielsetzungen.....	2
6	Grundlagenerhebung und Beschreibung des Planungsgebietes	3
7	Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen	4
8	Gestaltungsbeirat.....	5
9	Ausnahmen gemäß § 35 Raumplanungsgesetz.....	5

1. Einführung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext Verordnung Gesamtbebauungsplan 1 „Außengestaltung Reuthe“ ausgegeben am 18.07.2023, AZ: re031.3-2/2022-24.

2. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes stellen das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBI. Nr. 39/1996 idgF, das Vorarlberger Baugesetz (BauG) LGBI. Nr. 52/2001 idgF, die Vorarlberger Stellplatzverordnung LGBI. Nr. 24/2013 idgF dar.

Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeindevertretung unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- a) ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll,
- b) es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes oder des Schutzes vor Naturgefahren notwendig ist,
- c) es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren (§ 41 RPG) zweckmäßig ist.

Weiterhin stellen der Flächenwidmungsplan Reuthe sowie das Räumliche Entwicklungskonzept Reuthe vom 28. April 2014 eine Grundlage der Erarbeitung dar.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Reuthe ausgenommen jene Teilgebiete des Gemeindegebietes in denen Teilbebauungspläne abweichende Festlegungen treffen.

Derzeit bestehen folgende Teilbebauungspläne: Teilbebauungsplan Vorderreuthe, Geschäftszahl 140621.

4. Begriffsbestimmungen

Baugrundstück: die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuernkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück;

Hecken: angepflanzte, dichte, in sich geschlossene, ineinander verwachsene und meist in eine bestimmte Form geschnittene Reihe von Büschen, Sträuchern, welche als Umzäunung oder Begrenzung eines Grundstückes dienen.

5. Zielsetzungen

Die Gemeinde strebt mit der Verordnung des Gesamtbebauungsplanes 1 „Außengestaltung Reuthe“ folgende Ziele an:

- Selbstbestimmte Steuerung der baukulturellen Entwicklung der Gemeinde.
- Die Stärkung des Gemeinwohles, der rechtlichen Sicherheit für die Entscheidungsträger, der Grundstückseigentümer und der Bürger der Gemeinde.
- Die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz.

- Der Erhalt und die Erreichung eines schönen Ortsbildes, welches die Aspekte der Komplexität mit Einheitlichkeit verbindet, d.h. die gebaute Umwelt von Reuthe soll als etwas Zusammenhängendes und Besonderes erkennbar und wahrgenommen werden.
- Der Erhalt, die Nutzung und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz und der Einflechtung neuer Objekte in die bestehenden Strukturen.
- Die Stärkung der nachhaltigen (ökologisch, sozial, ökonomisch) Entwicklung der Bebauung und Minimierung der technischen Überformung des natürlichen Geländes.
- Die Erreichung optisch ansprechender Bebauung und Straßenräume.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude analog der Topographie, die Optimierung der Aussichten bestehender und neuer Gebäude sowie die Vermeidung von zu hohen Gebäuden.
- Die zurückhaltende Gestaltung der Gebäude, der Farbgestaltung, der Dachausführung sowie der geordneten Integration von Funk-, Werbeanlagen in das Ortsbild.
- Die Eingliederung der Baukörper in die bestehende (Kultur-) Landschaft und Topographie, die Vermeidung von ortsbildlich störenden Einfriedungen und die Minimierung von Geländeänderungen.
- Die Vermeidung einer „Verhüttelung“ durch eine Vielzahl an untergeordneten Bauwerken wie freistehende Garagen, Gartenhäuschen, Schwimmbäder, Solartechnikanlagen sowie Stützmauern, welche in ihrer Gesamtheit ortsbildlich störend wirken.

6. Grundlagenerhebung und Beschreibung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Reuthe liegt auf einer Seehöhe von 650 m, hat eine Fläche von 10,24 km² und ist eine der kleinsten Gemeinden Vorarlbergs. Ergänzend zum ganzjährig besiedelten Talboden gibt es noch die „Vorsäß“- und Alpengebiete.

Das Siedlungsgebiet gliedert sich in 5 einzelne Weiler, die auf Grund topographischer Elemente in sich abgeschlossen und von den anderen Weilern uneinsehbar sind. Jeder dieser Weiler (ausgenommen Platten) verfügt über ein eigenes, kleines Dorfzentrum (die sogenannten „Dörfle“ mit Kapelle und kleinem Vorplatz), welches von den Bürger:innen als kommunikativer Treffpunkt genutzt wird.

Die Bebauung in Reuthe umfasst im Wesentlichen Bregenzerwälder Bauernhäuser oder Einfamilienhäuser, vereinzelt sind Mehrgeschosswohnungsbauten sowie Gewerbebauten zu finden. Die Gebäude sind schlicht gehalten, d.h. ohne Erker, Balkone oder auskragende Bauteile und weisen meist eine Holzfassade auf. Die Wohnbauten sind überwiegend mit einem Satteldach versehen, die Gewerbebauten weisen ein Flachdach auf. Es bestehen keine freistehenden Solaranlagen, die Einfriedungen sind schlicht gehalten und ordnen sich dem Ortsbild unter.

Der Weiler Hof dient hauptsächlich zu Wohnzwecken, ist aber gleichzeitig stark geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Weiler Baien dient hauptsächlich als Wohngebiet, bietet aber auch einigen Gewerbebetrieben Platz.

Der Weiler Platten ist durch die Trennung durch die L200 geprägt. Während auf der westlichen Seite der L200 zum Hang fast ausschließlich Wohnhäuser stehen, sind zwischen L200 und Bregenzerache in der jüngeren Vergangenheit neben Wohnhäusern auch einige Gewerbebetriebe entstanden. Nach Süden erstreckt sich dann noch eine weite, ebene Freifläche, die als Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist.

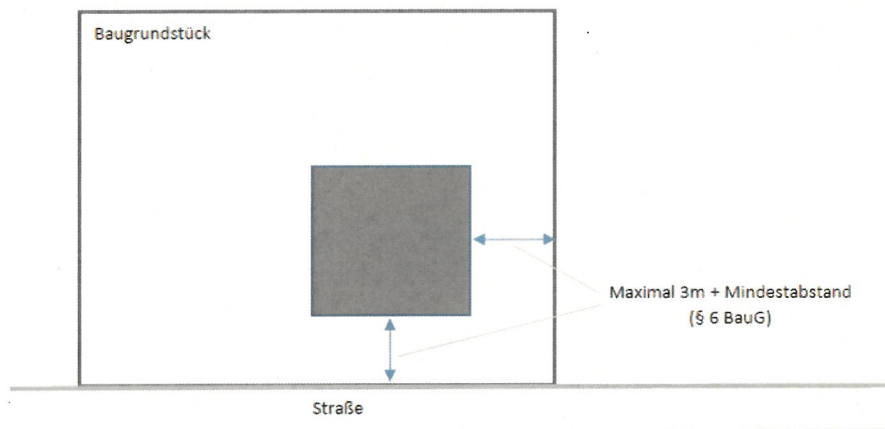
Im Weiler Vorderreuthe am Fuße des „Kirchenhügels“ liegt das eigentliche Dorfzentrum von Reuthe mit den kirchlichen Bauten und kommunalen Einrichtungen. Die Gemeinde Reuthe nimmt in der Reihe der Bregenzerwälder Dörfer wegen der Kirche, welche als älteste Kirche des Bregenzerwaldes gilt, eine besondere Rolle ein. Die Pfarrkirche zum Hl. Jakobus d. Ä. wurde auf einem bewaldeten Felsen, abseits der Häuser im Jahr 1284 erbaut und gilt mit ihren Fresken als besonders sehenswert. In Vorderreuthe liegen auch die überregional bedeutsamen Arbeitgeber „Gesundhotel Bad Reuthe“ sowie die „Mayr-Melnhof Holz Reuthe GmbH“. Zu den hier angesiedelten Betrieben und dem Dorfkern selber mit seiner ganzen Infrastruktur weist der Weiler Vorderreuthe eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Wohnhäusern auf.

Der Weiler Hinterreuthe ist geprägt von einem durchwegs hügeligen, landschaftlich besonders attraktiven Gelände. Ähnlich wie Hof dient Hinterreuthe fast ausschließlich zu Wohnzwecken und wird landwirtschaftlich stark genutzt.

Quelle: REK 2014 ARGE DI Bernd Frick, BM Johannes Kaufmann, DI (FH) Paul Steurer

7. Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

Der Nachweis nach einer effizienten Nutzung eines Baugrundstückes ist zu führen und mögliche spätere Nachverdichtungen sind darzustellen. Eine effiziente Bebauung von Baugrundstücken und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist gegeben, wenn die Höchstabstände des Wohngebäudes zu den Grundstücksgrenzen mit den Mindestabständen des Wohngebäudes nach § 6 BauG zuzüglich 3,00 m, in 2 angrenzenden Himmelsrichtungen, von der Richtung der Haupteinfahrtsstraße betrachtet, sind. Der Nachweis ist auch erbracht, wenn eine schlichte Bebauungsstudie für das Gesamtgrundstück erbracht wird.



Zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes sollen Stützmauern möglichst schlicht und kleinteilig erscheinen. Daher sollen die Stützmauern mit großen Flussbausteinen, das sind Steine schwerer als ca. 600 kg und Abmessung größer als ca. 0,7 m Durchmesser, vermieden werden, kleinteiliges Natursteinmauerwerk mit heimischen Steinsorten (Kalkstein- und Granitsteinsorten) oder Beton sollen möglich sein.

Die Dachformen sind wesentlich für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, daher sollen die Dächer möglichst schlicht und einheitlich sein. Daher soll das Dach hinsichtlich der Materialisierung und Farbe eine einheitliche Dachgestaltung und eine blendfreie Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz oder eine bekieste oder begrünte oder bei Holzschindeln eine natürliche Oberfläche aufweisen.

Zur Erhaltung eines schlichten Baukörpers sollen Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte innerhalb des Gebäudes untergebracht oder in die Fassade integriert werden oder allenfalls mit

einem Sichtschutz versehen werden, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept, Plandarstellungen sowie ein fachliches Gutachten der Baubehörde vorzulegen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches am Gebäude angebracht, dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmt.

An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist, oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

Zur Vermeidung der Verhüttelung und technischen Überformung der Landschaft sowie zur Vermeidung einer hohen Bodenversiegelung soll die Anzahl und Größe der freistehenden Nebengebäude beschränkt werden.

Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 5 Wohnungen pro Baugrundstück ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage oder gestalterisch in das Gebäude integriert verpflichtend. Dies dient insbesondere dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und der bodensparenden Nutzung von Bauflächen, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idGF, damit sollen die Baukosten für soziale Wohnbauten geringer gehalten werden.

Hecken am Straßenrand haben in der Regel eine hohe Auswirkung auf das sichtbare und erlebbare Orts- und Landschaftsbild. Es soll vermieden werden, dass das Ortsbild von den vor den Gebäuden stehenden Hecken geprägt wird. Weiterhin soll erreicht werden, dass der Straßenraum und das Dorf als solches erlebbar bleiben und eine Orientierung gut möglich bleibt, auch im Sinne der Gleichberechtigung auch für Kinder und Rollstuhlfahrer. Weiterhin soll die Verkehrssicherheit und Einsichtnahme in den Straßenraum sowie die Schneeräumung gewahrt werden. Daher wird ein Mindestabstand der Hecken zum Straßenraum festgelegt.

8. Gestaltungsbeirat

Die Gemeinde bestellt zur Unterstützung in der Beurteilung der baulichen Entwicklung der Gemeinde einen Gestaltungsbeirat.

Der Gestaltungsbeirat hat die Aufgabe, über Antrag des:der Bürgermeisters:in vorgelegte Bauprojekte auf die Einhaltung der Qualitätskriterien zu prüfen sowie zu beurteilen und gegebenenfalls Kriterien bekannt zu geben, die für die Erfüllung der genannten Erfordernisse maßgeblich sind.

Die Bestellung der Mitglieder des Gestaltungsbeirates erfolgt durch den:die Bürgermeister:in der Gemeinde. Der Gestaltungsbeirat besteht aus Expert:innen, welche eine gültige Berufsbefugnis im Bereich Architektur oder Raumplanung besitzen.

9. Ausnahmen gemäß § 35 Raumplanungsgesetz

Geringfügige Ausnahmen vom gegenständlichen Bebauungsplan sind möglich, wenn das besondere Anliegen des Bauwerbers nicht den grundsätzlichen Zielen des Schutzes und der Weiterentwicklung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes widerspricht. Die Beurteilung und Genehmigung der Ausnahmen obliegt dem Gemeindevorstand bzw. der Gemeindevertretung gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

Grundsätzlich erfolgt die Beurteilung betreffend Schutz des Landschafts- u. Ortsbildes gemäß § 17, Vorarlberger Baugesetz im Einzelfall.

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen zum Bebauungsplan gem. § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz soll der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung oder den Gestaltungsbeirat der Gemeinde hören.

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können bei der Gemeinde Reuthe Vorderreuthe 139 6870 Reuthe E-mail: gemeindeamt@reuthe.cnv.at überprüft werden.