GEMEINDE – Bürserberg
Boden 1
A-6707 Bürserberg
Tel Nr. 05552/62708 Fax Nr. 05552/666 64 e-mail: sekretaer@buerserberg.at

A.Zl. 031Teilbebauungsplan Kundmachung 2019 Bürserberg, 02.01.19

Kundmachung

Verordnung der Gemeinde Bürserberg über die Erlassung des

a) Teilbebauungsplan – Ferienwohngebiet Tschengla

b) Teilbebauungsplan – Tschengla-Halda

der Gemeinde Bürserberg

Gemäß § 28 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 idgF. wird verordnet:
Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Bürserberg vom 18.07.2018 sowie der Bescheide der Vorarlberger Landesregierung gem. § 29 RPG. vom 19.12.2018, Zl. VIIa-50.030.16-6//-47 u. -48 wird der

a) Teilbebauungsplan – Ferienwohngebiet Tschengla und

b) Teilbebauungsplan – Tschengla-Halda

nach Maßgabe des vorliegenden Pläne und der angeschlossenen Erläuterungsberichte erlassen.

Gemäß § 29 Abs. 6 RPG. hat jedermann das Recht im Gemeindeamt während den Amtsstunden in die rechtswirksamen Teilbebauungspläne Einsicht zu nehmen.

Bgm. Fridolin Plaickner

GEMEINDE BÜRSERBERG

Diese Kundmachung wurde
an der Amtstafel angeschlagen am: 07.01.2019
von der Amtstafel abgenommen am: ……..

PLAN ALP
Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLAN ALP Ziviltechniker GmbH
Ingenieurkonsulenten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie

DI Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann

A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. 0512/57573730 Fax 57573720
office@planalp.at

GEMEINDE BÜRSERBERG

TEILBEBAUUNGSPLAN TSCHENGLA HALDA

GEMÄSS GEMEINDEVERTRETUNGSBESCHLUSS VOM 18.07.2018

ZIELE, GELTUNGSBEREICH, DETAILBESTIMMUNGEN

Im Teilbereich „Tschengla Halda“ des Ferienwohngebietes Tschengla soll eine punktuelle bauliche Verdichtung erfolgen. Zur Steuerung der Entwicklung des Bereiches sollen Randbedingungen in Form einfacher Bebauungsrichtlinien festgesetzt werden.

1. Derzeitige Situation

Die derzeitige Bebauung des Gebietes Tschengla besteht aus Ferienhäusern verschiedenster Art sowie aus einzelnen dauerhaft bewohnten Gebäuden. Das Gebiet zeigt auf einer vergleichsweise kleinen Fläche eine außerordentliche Vielfalt an landschaftlichen Formen und Pflanzen. Durch den Wechsel von dicht bewaldeten und offenen oder mit Gebüsch bewachsenen Gebieten ergibt sich der Eindruck einer parkähnlichen Landschaft mit dazwischenliegenden Ferienwohngebäuden.

Der gegenständliche Bereich Tschengla Halda befindet sich im Süden des Ferienwohngebietes. Der Hang wurde im Jahr 2013 gemeinsam mit der oberhalb gelegenen Reihe im Zuge eines im öffentlichen Interesse gelegenen Grundtausches (Tauschverhältnis 1:3,4) ins Bauland aufgenommen. Durch den Grundtausch konnten landschaftlich besonders wertvolle Flächen im Westen der Tschengla

rückgewidmet werden. Das gegenständliche Areal Tschengla Halda ist noch frei von Bebauungen und fällt insbesondere im Westteil steil nach Süden hin ab. Der Bereich Tschengla Halda umfasst fünf bebaubare Parzellen und wird im Süden, Osten und Norden durch Erschließungswege begrenzt. Im Südosten schließt an die Tschengla Halda eine Waldfläche an, welche insbesondere für den unteren Bereich des Hanges einen Sichtschutz darstellt.

Im Bereich Tschengla Halda ist aufgrund der guten Erschließungssituation, der Topographie (Hanglage) und des Sichtschutzes durch den hochstämmigen Wald eine maßvolle bauliche Verdichtung vertretbar.

2. Zielsetzungen

- Die Landschaft der Tschengla mit ihrer spezifischen Topographie dient als Erholungsraum. Ziel ist die langfristige Erhaltung der Qualität der Naherholungslandschaft Tschengla mit den abwechslungsreichen naturräumlichen Strukturen.
- Der Charakter der bestehenden Ferienwohnsiedlung mit ihrer offenen Siedlungsstruktur und einfachen Gebäuden soll grundsätzlich erhalten bleiben. Eine wesentlich dichtere Bebauung soll im parkartig geprägten Ferienwohngebiet nur punktuell möglich sein.
- Ziel ist der Erhalt einer landschaftsbildlich angepassten Wohn- und Ferienwohnbebauung unter Berücksichtigung der Topographie, der Parzellenstruktur, der Erschließung und der bestehenden Bebauung.
- Die Vorlage von Projekten im Bauausschuss ist in Hinblick auf die Qualitätssicherung und zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Bebauungsplanes anzustreben.

3. Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan „Tschengla Halda“ gilt für Bauflächen - Wohngebiete gem. § 14 Abs. 3 RPG, in denen auch Ferienwohnungen gem. § 16 RPG errichtet werden dürfen. Plangrundlagen sind der Katasterplan der Gemeinde Bürserberg (10/2017) und der rechtsgültige Flächenwidmungsplan. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen, welche einen Inhalt der Verordnung darstellt.

4. Planerische Festlegungen

4.1. Baukörper

Gebäude mit mehr als zwei Geschoßen sind terrassenförmig auszubilden.

4.2. Bauhöhe

Die Gebäude dürfen gegenüber dem Weg auf Gp 2700/2 bergseitig nicht mehr als 1,5 Geschoße aufweisen. Talseitig dürfen maximal 5 Geschoße sichtbar sein. Dabei darf das unterste Geschoß nur in einem Bereich von max. 8,0 m je Baugrundstück sichtbar sein.

Insgesamt darf eine Bauwerkshöhe von 15,0 m nicht überschritten werden. Für die Ermittlung der Bauwerkshöhe gilt die Regelung über den Fußpunkt nach § 5 Abs. 4 des Baugesetzes sinngemäß.

4.3. Dachgestaltung

Die obersten Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind im Dachbereich nichtglänzende, blendfreie und möglichst dunkle Materialien zu verwenden.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungszahl darf maximal 65 betragen. Durch die Festlegung wird eine bauliche Verdichtung im Bereich der Tschengla Halda ermöglicht. Ergänzend zu den planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes wird auf die Baugrundlagenbestimmung (insbes. hinsichtlich des verfügten Geländes) verwiesen.

4.5. Freihaltung von Sichtstreifen, Bauabstände

Zur Freihaltung von Sichtachsen und zur Sicherstellung einer ausreichenden Gliederung der Baustruktur sind die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegten Sichtstreifen von einer oberirdischen Bebauung durch Gebäude frei zu halten. Die Sichtstreifen weisen eine Breite von 6,0 m auf und erstrecken sich zu gleichen Teilen beidseits der Grenzen der vorgesehenen Grundteilung. Darüber hinaus sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflä-

chen gem. § 5 Abs. 1-6 des Vorarlberger Baugesetzes bei allen Grundstücken einzuhalten. Dies auch dann, wenn der festgelegte Sichtstreifen eine geringere Abstandsfläche zuließe und der Nachbar geringeren Abständen zustimmen sollte. Unterirdische Gebäudeteile dürfen an der Grundgrenze zusammengebaut werden. Ergänzend zu den planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes wird auf die Baugrundlagenbestimmung (insbes. hinsichtlich des verfügten Geländes) verwiesen.

4.6. Solaranlagen

Solaranlagen müssen in die Dach- oder Wandfläche integriert sein und dürfen das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht beeinträchtigen.

4.7. Fassade und Material

Die Fassaden sind mit Ausnahme des teilweise eingeschütteten untersten Geschoßes überwiegend aus Holz (sägerau, ohne deckenden Farbanstrich) zu gestalten.

4.8. Zusätzliche Einrichtungen / Baukörper

Garagen, Unterstellplätze und ähnliche Einrichtungen sind als eigene Baukörper nicht erlaubt und im Baukörper zu integrieren.

5. Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen sind generell nicht erlaubt. Absturzsicherungen sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. Aus kleinformatigen Steinen gemauerte Natursteinstützmauern sind für Böschungen zulässig, soweit keine Wasserbausteine verwendet werden.

6. Ausnahmen

Die Erteilung von Ausnahmebewilligungen gem. § 35 Abs. 2 RPG kann bei vorliegenden ausreichender Entscheidungsgrundlagen erfolgen.

Bürserberg, am 18.07.18

Erläuterungen zu den Festlegungen des Teilbebauungsplans:

Zu 1. Derzeitige Situation

Der gegenständliche Bereich Tschengla Halda befindet sich im Süden des Ferienwohngebietes. Der Hang wurde im Jahr 2013 gemeinsam mit der oberhalb gelegenen Reihe im Zuge eines im öffentlichen Interesse gelegenen Grundtausches (Tauschverhältnis 1:3,4) ins Bauland aufgenommen. Durch den Grundtausch konnten landschaftlich besonders wertvolle Flächen im Westen der Tschengla (Bereich „Nagelier“) rückgewidmet werden.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Bürserberg vom Juni 2008 wurde als Maßnahme 4 (Seite 47) gefordert, die Bauerwartungsflächen im Bereich „Nagelier“ von einer Widmung auszuschließen. Die Widmung der betreffenden Flächen als Bauflächen sei aus raumordnungsfachlicher Sicht abzulehnen, da dies zum einen im Widerspruch zu den Festlegungen des § 2 RPG stünde. Zum anderen seien die betroffenen Flächen entsprechend § 13 Abs. 2 lit. d RPG von einer Widmung als Bauflächen ausgeschlossen. Dementsprechend seien Widmungen dieser Bauerwartungsflächen zu Bauflächen dauerhaft auszuschließen. Dadurch könnten Zersiedelungstendenzen sowie die Siedlungsentwicklung an peripheren, raumordnungsfachlich ungünstigen Standorten vermieden werden.

Im Bereich der gegenständlichen Hangreihe ist aufgrund der guten Erschließungssituation, der Topographie (Hanglage) und des Sichtschutzes durch den hochstämmigen Wald eine maßvolle bauliche Verdichtung vertretbar.

Zu 3. Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan „Tschengla Halda“ umfasst gemeinsam mit dem Teilbebauungsplan „Ferienwohngebiet Tschengla“ die im Bereich Tschengla ausgewiesenen Bauflächen - Wohngebiete gem. § 14 Abs. 3 RPG, in denen auch Ferienwohnungen gem. § 16 RPG errichtet werden dürfen.

Zu 4.1. Baukörper

Durch die getroffene Vorgabe hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper soll die Errichtung von sich in die Hanglage einfügenden Gebäuden sichergestellt werden.

Zu 4.2. Bauhöhe

Durch die Beschränkung der Bauhöhe soll in Anbetracht der vorgesehenen baulichen Verdichtung eine möglichst zurückhaltende, sich in die umgebende Landschaft einordnende Bebauung sichergestellt werden. Die Beeinträchtigung des nördlich oberhalb gelegenen, deutlich flacheren Bereichs soll damit möglichst gering gehalten werden. Durch die Einschüttung des untersten Geschoßes soll die talseitig in Erscheinung tretende Höhe reduziert werden. Insbesondere für die Nutzer des angrenzenden Weges wird dies optisch deutlich. Darüber hinaus wird auf die exemplarischen Profilschnitte im Anhang verwiesen.

Zu 4.3. Dachgestaltung

Durch die Begrünung der Dächer soll die Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft verbessert werden.

Zu 4.4. Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehene bauliche Verdichtung ist aufgrund der guten Erschließungssituation und der Topographie der Bereichs Tschengla Halda vertretbar. Die westlich an das Planungsgebiet anschließende Teilfläche der Gp 2700/1 soll zur Sicherstellung einer vertretbaren Körnung dauerhaft von einer Bebauung frei bleiben. Dazu wird eine Ausweisung des als Freifläche – Landwirtschaftsgebiet gem. § 18 Abs. 3 RPG festgelegten Teiles als Freifläche – Freihaltegebiet gem. § 18 Abs. 5 RPG empfohlen. Im Bereich ungünstiger Geländeverhältnisse kann die Behörde im Zuge der Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Abs. 5 des Vorarlberger Baugesetzes die Oberfläche des Geländes verfügen. Es wird daher ergänzend zu den planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes auf die Baugrundlagenbestimmung (insbes. hinsichtlich des verfügten Geländes) verwiesen.

Zu 4.5 Freihaltung von Sichtstreifen, Bauabstände

Die Sichtstreifen weisen eine Breite von 6,0 m auf und erstrecken sich zu gleichen Teilen beidseits der Grenzen der vorgesehenen Grundteilung. Die Sichtstreifen halten unabhängig von der aktuellen Parzellenstruktur Sichtachsen frei und stellen eine ausreichende Gliederung der Baustruktur sicher. Darüber hinaus gilt die verpflichtende Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 5 Abs. 1-6 des Vorarlberger Baugesetzes. Durch das Zusammenbauen unterirdischer Gebäudeteile soll eine gemeinsame Zufahrt zu den Tiefgaragen ermöglicht werden. Im Bereich ungünstiger Geländeverhältnisse kann die Behörde im Zuge der Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Abs. 5 des Vorarlberger Baugesetzes die Oberfläche des Geländes verfügen. Es wird daher ergänzend zu den planerischen Festlegungen des

Bebauungsplanes auf die Baugrundlagenbestimmung (insbes. hinsichtlich des verfügten Geländes) verwiesen.

Zu 4.6 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig. Sie müssen allerdings in einer Form gestaltet werden, dass sie nur als untergeordnete Gebäudeteile in Erscheinung treten und das Gesamtbild des Baukörpers nicht beeinträchtigen.

Zu 4.7. Fassade und Material

Die Forderung nach einer überwiegenden Gestaltung der Fassaden aus Holz orientiert sich an den traditionellen Gestaltungsformen des Umfeldes. Bei unbehandeltem Holz führen Sonneneinstrahlung, Wetterbeanspruchung, Verschmutzung und die Besiedelung durch Mikroorganismen zu einer Verfärbung des natürlichen Farbtons des Holzes (Vergrauung). Durch die natürliche Vergrauung kann das Volumen der Baukörper optisch reduziert werden.

Zu 4.8. Zusätzliche Einrichtungen / Baukörper

Die Beschränkung auf einen Baukörper je Bauplatz dient der Einbindung in den parkähnlichen Charakter der Umgebung.

Zu 5. Einfriedungen, Stützmauern

Durch den Verzicht auf Einfriedungen soll eine Einbindung in den parkähnlichen Charakter der Umgebung ermöglicht werden. Durch die Einschränkung auf aus kleinformatigen Steinen gemauerte Natursteinstützmauern wird eine befriedigende Einbindung von Stützelementen in das Landschaftsbild sichergestellt.

Zu 6. Ausnahmen:

Das Raumplanungsgesetz sieht in § 35 Abs. 2 die Möglichkeit vor, auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes zuzulassen, wenn sie den Zielen des Bebauungsplanes, den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen. Vor Erteilung der Bewilligung sind die Nachbarn (§ 2 Baugesetz) zu hören. Die Erteilung der Ausnahme obliegt dem Gemeindevorstand bzw. der Gemeindevertretung, wenn die Ausnahme das in § 35 Abs. 3 lit. a – e RPG angeführte Ausmaß überschreitet.

Gemeinde BÜRSERBERG

GEMEINDE NUMMER
80107

Teilbebauungsplan

Tschengla Halda

Fortlaufende Änderungsnummer:

Planbezeichnung:

PLANUNGSBEREICH: Tschengla

Plandatum:
06.06.2018

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG
gem. § 29 Abs. 1 RPG

vom .....

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN
gem. § 29 Abs. 1 RPG

vom ..... bis .....

GEMEINDESIEGEL:

DER BÜRGERMEISTER:

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG
gem. § 29 Abs. 3 RPG

vom .....

KATASTRALGEMEINDE: 90006, Bürserberg

PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV
DATENSTAND: 10/2017

VERMESSUNG: -

GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG
gem. § 29 Abs. 3 RPG:

KUNDMACHUNG gem. § 29 RPG i.V.
mit § 32 Gemeindegesetz

vom .....

bis .....

DER BÜRGERMEISTER:

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:20.000

BEARBEITER: BM
ZEICHNUNGSNAME: bbp_tschengla_halda_son18001_v3.mxd

Der Planverfasser:

A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. +43/(0)512/57573730
Fax +43/(0)512/57573720
office@planalp.at
www.planalp.at

PLAN ALP
Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLAN ALP ZT GmbH
DI Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann

Ingenieurkonsulenten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie

GDSS-Dateiname:

FESTLEGUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Sichtstreifen

In Hinblick auf die weiteren Festlegungen wird auf den Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

KENNTLICHMACHUNGEN

FLÄCHENWIDMUNG

Hinweis: Es wird ausschließlich die Widmungskategorie BW-Fa kenntlich gemacht.

BW-Fa Baufläche-Wohngebiet, in dem auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen

GEFAHRENZONENKARTE DER WLV

Raumrelevanter Bereich

(WR) Wildbach-Rot

(WG) Wildbach-Gelb

Datenquelle Widmung / Gefahrenzonen: VoGIS, Orthofoto: geoland.at

1.600m²

Längen- und Flächenmaßstab M 1:2.000

0 20 40 80 120 160 200 Meter

N

PLAN ALP
Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLAN ALP Ziviltechniker GmbH
Ingenieurkonsulenten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie

DI Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann

A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. 0512/57573730 Fax 57573720
office@planalp.at

GEMEINDE BÜRSERBERG

TEILBEBAUUNGSPLAN FERIENWOHNGEBIET TSCHENGLA

GEMÄSS GEMEINDEVERTRETUNGSBESCHLUSS VOM 18.07.2018

ZIELE, GELTUNGSBEREICH, DETAILBESTIMMUNGEN

Im Bereich des Ferienwohngebietes Tschengla ist aufgrund der attraktiven Umgebung eine weitere Intensivierung der Bautätigkeit zu erwarten. Zur Steuerung dieser Entwicklung sollen die bestehenden Vorgaben geprüft und aktualisierte Randbedingungen in Form einfacher Bebauungsrichtlinien festgesetzt werden. Nicht Bestandteil des Planungsgebietes ist ein für eine punktuelle Verdichtung vorgesehener Teilbereich der „Tschengla-Halda“.

1. Derzeitige Situation

Die derzeitige Bebauung des Gebietes besteht aus Ferienhäusern verschiedenster Art sowie aus einzelnen dauerhaft bewohnten Gebäuden. Im Umfeld des Planungsgebietes sind noch wenige ältere landwirtschaftlich geprägte Bauten erhalten.

Das Gebiet Tschengla zeigt auf einer vergleichsweise kleinen Fläche eine außerordentliche Vielfalt an landschaftlichen Formen und Pflanzen. Durch den Wechsel von dicht bewaldeten und offenen oder mit Gebüsch bewachsenen Gebieten ergibt sich der Eindruck einer parkähnlichen Landschaft mit dazwischenliegenden Ferienwohngebäuden. Gemeinsam mit der Tschengla stellen die Almwiesen der

Alpe Rona sowie die Hochmoorlandschaft in der Umgebung ein bedeutendes Naherholungsgebiet dar.

2. Zielsetzungen

- Die Landschaft der Tschengla mit ihrer spezifischen Topographie dient als Erholungsraum. Ziel ist die langfristige Erhaltung der Qualität der Naherholungslandschaft Tschengla mit den abwechslungsreichen naturräumlichen Strukturen.
- Der Charakter der bestehenden Ferienwohnsiedlung mit ihrer offenen Siedlungsstruktur und in der Regel zweigeschossigen, einfachen Gebäuden soll grundsätzlich erhalten bleiben. Eine wesentlich dichtere Bebauung soll im parkartig geprägten Ferienwohngebiet nur punktuell bzw. begründet durch ein öffentliches Interesse möglich sein.
- Ziel ist der Erhalt einer landschaftsbildlich angepassten Wohn- und Ferienwohnbebauung unter Berücksichtigung der Topographie, der Parzellenstruktur, der Erschließung und der bestehenden Bebauung.
- Die parkartig offene und abwechslungsreiche Siedlungslandschaft soll durch landwirtschaftliche Maßnahmen erhalten bzw. gestärkt werden. Die für den parkartigen Charakter wichtigen Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Neupflanzungen sollen an den Standort angepasste Sträucher und Bäume gewählt werden. Zusammenhängende Fichtenbestände sollen in der parkartigen Siedlungslandschaft vermieden werden.
- Die Vorlage von Projekten im Bauausschuss ist in Hinblick auf die Qualitätssicherung und zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Bebauungsplanes anzustreben.

3. Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan „Ferienwohngebiet Tschengla“ gilt für die Bauflächen - Wohngebiete gem. § 14 Abs. 3 RPG, in denen auch Ferienwohnungen gem. § 16 RPG errichtet werden dürfen. Plangrundlagen sind der Katasterplan der Gemeinde Bürserberg (10/2017) und der rechtsgültige Flächenwidmungsplan. Nicht Bestandteil des Planungsgebietes ist ein für eine punktuelle Verdichtung vorgesehener Teilbereich der „Tschengla-Halda“. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen, welche einen Inhalt der Verordnung darstellt.

4. Planerische Festlegungen

4.1. Grundriss und Größe

Die überbaute Fläche eines Gebäudes in Form eines einfachen Baukörpers darf maximal 130 m² betragen.

4.2. Traufenhöhe

Es dürfen maximal 2,5 Geschoße über dem projektierten Gelände sichtbar sein. Das ursprüngliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden.

4.3. Dachform und Dacheindeckung

Die vorgegebene Dachform von Gebäuden mit Ausnahme von Nebengebäuden ist das einfache Satteldach mit einer Dachneigung, welche sich in die Umgebung einfügt. Zur Dacheindeckung sind nichtglänzende, blendfreie und möglichst dunkle Materialien zu verwenden.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächenzahl darf maximal 15 betragen. Durch die Festlegung wird eine behutsame Verdichtung des Ferienwohngebietes ermöglicht.

4.5. Solaranlagen

Solaranlagen müssen in die Dach- oder Wandfläche integriert sein und dürfen das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht beeinträchtigen.

4.6. Fassade und Material

Im EG und DG der Gebäude sind die Fassaden überwiegend aus Holz zu gestalten. Nicht zulässig sind deckende Holzanstriche, welche von natürlichen Holzfarben abweichen.

4.7. Zusätzliche Einrichtungen / Baukörper

Garagen, Unterstellplätze und ähnliche Einrichtungen sind nach Möglichkeit in den Baukörper zu integrieren.

5. Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen sind generell nicht erlaubt. Natursteinstützmauern wie Steinschlichtungen für Böschungen sind zulässig.

6. Ausnahmen

Die Erteilung von Ausnahmebewilligungen gem. § 35 Abs. 2 RPG kann bei vorliegenden ausreichender Entscheidungsgrundlagen erfolgen. Ausnahmebewilligungen sind insbesondere zur punktuellen Verdichtung der Bebauung im öffentlichen Interesse (z.B. Verbesserung des Infrastrukturangebotes, Ausbau des gewerblichen Bettenangebotes) möglich. Die Absicherung des öffentlichen Interesses ist durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen zu unterstützen.

Bürserberg, am 18.07.2018

Erläuterungen zu den Festlegungen des Teilbebauungsplans:

Zu 3. Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan „Ferienwohngebiet Tschengla“ umfasst gemeinsam mit dem Teilbebauungsplan „Tschengla Halda“ die im Bereich Tschengla ausgewiesenen Bauflächen - Wohngebiete gem. § 14 Abs. 3 RPG, in denen auch Ferienwohnungen gem. § 16 RPG errichtet werden dürfen.

Zu 4.1. Grundriss und Größe

Die Beschränkung der überbauten Fläche je Gebäude und die Vorgabe eines einfachen Bauköpers sollen die Errichtung von sich in die traditionelle Bebauung einfügenden Baukörpern sicherstellen.

Zu 4.2. Traufenhöhe

Durch die Beschränkung der Bauhöhe und den Ausschluss wesentlicher Geländeveränderungen soll eine zurückhaltende, der umgebenden Landschaft angepasste Bebauung sichergestellt werden.

Zu 4.3. Dachform und Dacheindeckung

Die Festlegungen zur Dachform und Dacheindeckung knüpfen an die bisher weitgehend üblichen Gepflogenheiten bei der Dachausbildung an.

Zu 4.4. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festlegung der Bauflächenzahl wird eine behutsame Verdichtung des Ferienwohngebietes ermöglicht. Die neue Regelung ersetzt die Beschränkung der Zahl der Wohn- bzw. Ferienwohngebäude mit 1 für Bauplätze kleiner 1.500 m² und mit 2 für Bauplätze größer 1.500 m².

Zu 4.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig. Sie müssen allerdings in einer Form gestaltet werden, dass sie nur als untergeordnete Gebäudeteile in Erscheinung treten und das Gesamtbild des Baukörpers nicht beeinträchtigen.

Zu 4.6. Fassade und Material

Die Forderung nach einer überwiegenden Gestaltung der Fassaden aus Holz im EG und DG der Gebäude orientiert sich an den traditionellen Gestaltungsformen des Umfeldes.

Zu 4.7. Zusätzliche Einrichtungen / Baukörper

Die Beschränkung auf einen Baukörper je Bauplatz dient dem Erhalt des parkähnlichen Charakters der Landschaft des Ferienwohngebietes.

Zu 5. Einfriedungen, Stützmauern

Durch den Verzicht auf Einfriedungen soll der parkähnliche Charakter des Areals bewahrt werden. Durch die Einschränkung auf Natursteinstützmauern wird eine befriedigende Einbindung von Stützelementen in das Landschaftsbild sichergestellt.

Zu 6. Ausnahmen:

Das Raumplanungsgesetz sieht in § 35 Abs. 2 die Möglichkeit vor auf Antrag des Grundeigentümers, Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes zuzulassen, wenn sie den Zielen des Bebauungsplanes, den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen. Vor Erteilung der Bewilligung sind die Nachbarn (§ 2 Baugesetz) zu hören. Die Erteilung der Ausnahme obliegt dem Gemeindevorstand bzw. der Gemeindevertretung, wenn die Ausnahme das in § 35 Abs. 3 lit. a – e RPG angeführte Ausmaß überschreitet.

Gemeinde BÜRSERBERG

GEMEINDE NUMMER
80107

Teilbebauungsplan

Ferienwohngebiet Tschengla

Fortlaufende Änderungsnummer:

Planbezeichnung:

PLANUNGSBEREICH: Tschengla

Plandatum:
06.06.2018

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG
gem. § 29 Abs. 1 RPG

vom .....

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN
gem. § 29 Abs. 1 RPG

vom ..... bis .....

GEMEINDESIEGEL:

DER BÜRGERMEISTER:

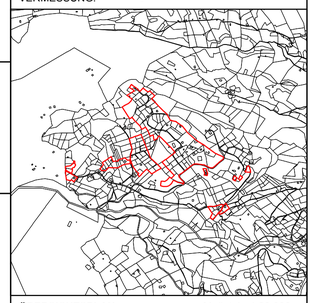
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG
gem. § 29 Abs. 3 RPG

vom .....

KATASTRALGEMEINDE: 90006, Bürserberg

PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV
DATENSTAND: 10/2017
VERMESSUNG: -

GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG
gem. § 29 Abs. 3 RPG:



KUNDMACHUNG gem. § 29 RPG i.V.
mit § 32 Gemeindegesetz

vom .....

bis .....

DER BÜRGERMEISTER:

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:20.000

BEARBEITER: BM
ZEICHNUNGSNAME: bbp_tschengla_son18001_v1.mxd

Der Planverfasser:

A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. +43/(0)512/57573730
Fax +43/(0)512/57573720
office@planalp.at
www.planalp.at

PLAN ALP
Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLAN ALP ZT GmbH
DI Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann
Ingenieurkonsulenten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie

GDSS-Dateiname:

FESTLEGUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

In Hinblick auf die weiteren Festlegungen wird auf den Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

KENNTLICHMACHUNGEN

FLÄCHENWIDMUNG

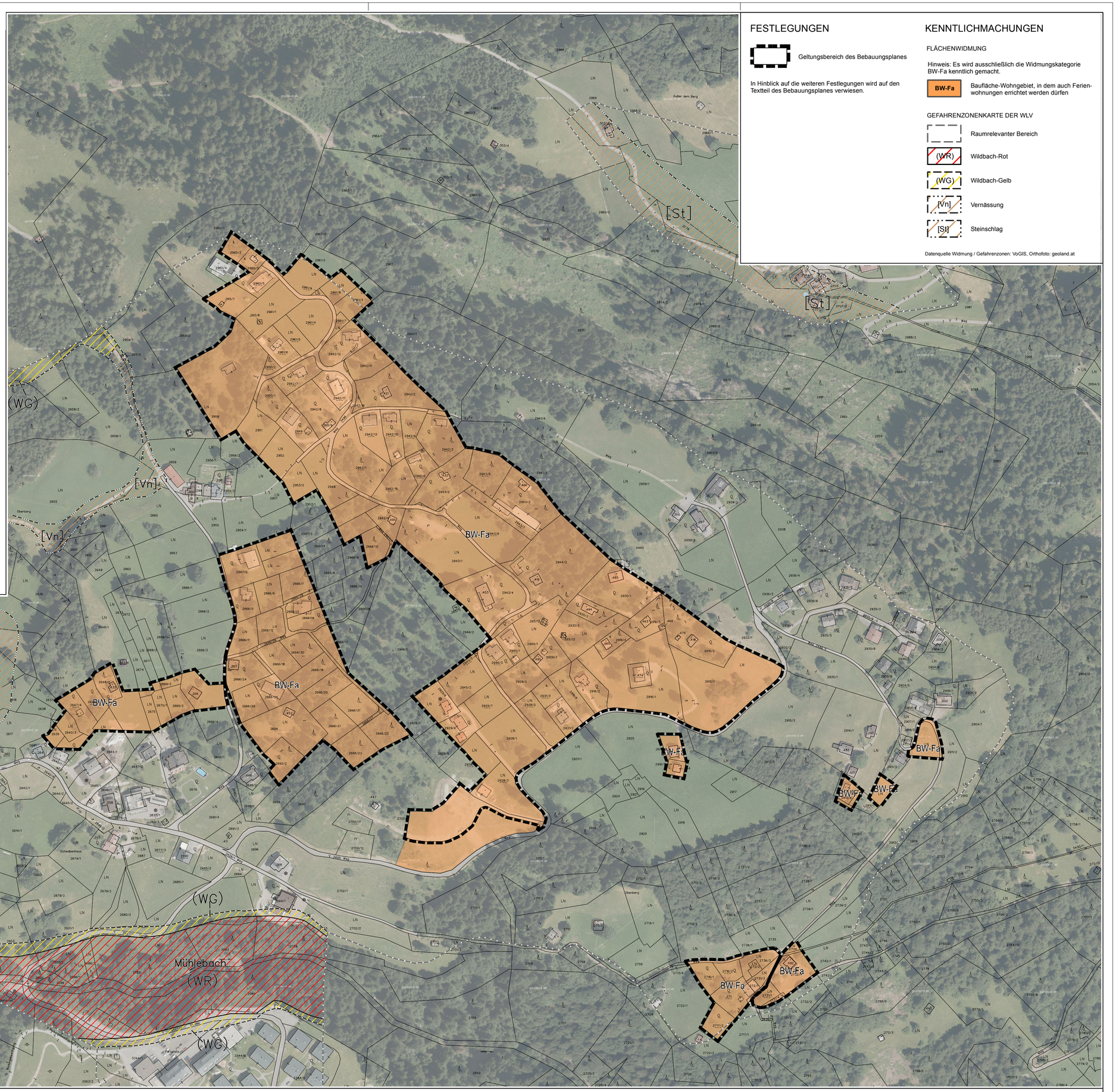
Hinweis: Es wird ausschließlich die Widmungskategorie BW-Fa kenntlich gemacht.

BW-Fa — Baufläche-Wohngebiet, in dem auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen

GEFAHRENZONENKARTE DER WLV

- Raumrelevanter Bereich
- (WR) Wildbach-Rot
- (WG) Wildbach-Gelb
- [Vn] Vernässung
- [St] Steinschlag

Datenquelle Widmung / Gefahrenzonen: VoGIS, Orthofoto: geoland.at



1.600m²

Längen- und Flächenmaßstab M 1:2.000

0 20 40 80 120 160 200 Meter

N