22.3.2018

Gemeinde Bürs
Gesamtbebauungsplan 2018
Handout - Verordnung mit Erläuterungen

Verordnung Gesamtbebauungsplan 2018

§ 1	Geltungsbereich	2
§ 2	Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen	2
§ 3	Bepflanzung	4
Plan-Nr. GBPL-2018-01		
	Übersicht M 1:6000	5
	Planausschnitt A | Bürs Nord – Außerfeld, Schesa | M 1:4000	6
	Planausschnitt A | Bürs Süd – Innerfeld | M 1:4000	7
Tabelle		
	Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen gem. § 2	8

Erläuterungen

zur Verordnung des Gesamtbebauungsplanes 2018		9
A	Geltungsbereich / Planungsgebiet	9
B	Planungsgrundsätze, Ziele	9
C	Die einzelnen Bauflächen – Ziele, Umsetzung	9
D	Begriffsbestimmungen	15
E	Erläuterungen / Empfehlungen	16

Bearbeitung:
RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH
A 6824 Schlins, Winkelweg 18, Tel. 05524/2990
Fax 05524/29904, e.mail: rauch.g@aon.at

Beschluss 22.3. 2018

Gemeinde Bürs

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs über die Erlassung des Gesamtbebauungsplanes 2018

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs vom 22.03.2018 TOP 3 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan 2018 gilt für die im Plan Nr. GBPL-2018-01 schwarz strichlierten umrandeten Bauflächen mit Ausnahme der Betriebsgebiete und Vorbehaltsflächen.

§ 2 Bebauungsbestimmungen für die Bauflächen

(1) Bestehende Oberfläche des Geländes

Für die Berechnung der unterirdischen und oberirdischen Geschosse, der Höchstgeschosszahl, der Mindestgeschosszahl, Gesamtgeschossfläche, Baunutzungszahl und max. Gebäudehöhe ist in Abänderung zur Begriffsbestimmung lt. Baubemessungsverordnung (BBV) die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

(2) Maximale Baunutzungszahl (max. BNZ)

Die max. BNZ wird in den Bauflächen BW3 und BM3 unter Berücksichtigung der Geschossflächennutzung differenziert. Festgelegt wird in allen Bauflächen die max. BNZ für

- Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke größer 75 % und
- Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche für Wohnzwecke kleiner / gleich 75 % (der Gewerbe- bzw. Dienstleistungsanteil der Gesamtgeschossfläche ist größer / gleich 25%).

Die max. zulässige Baunutzungszahl in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

(3) Höchstgeschosszahl (HGZ)

Die Höchstgeschosszahl wird in den einzelnen Bauflächen festgelegt für

- Dächer mit einer Dachneigung größer gleich 20°,
- Dächer mit einer Dachneigung kleiner 20° (Flachdächer und flach geneigte Dächer).

Die zulässige Höchstgeschosszahl in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

(4) Mindestgeschosszahl

Für die Bauflächen BK1, BM1, BM1-L1, BW1, BK2, BM2 und BW2 beträgt die Mindestgeschosszahl für die Hauptbaukörper 2 Geschosse.

Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 1l.

(5) Mittlere maximale Traufenhöhe und mittlere max. Gebäudehöhe beim Flachdach von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter

Festgelegt wird die mittlere max. Traufenhöhe und Gebäudehöhe beim Flachdach auf Grundlage des Baugesetzes § 5 (Abstandsflächen) von der bestehenden Oberfläche des Geländes in Meter.
Die zulässige max. mittlere Traufenhöhe und max. mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner / gleich 5°.

Die mittlere Traufenhöhe bzw. die mittlere Gebäudehöhe beim Flachdach errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhen bzw. Gebäudehöhen an den 2 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter an den Außenmauern, zwischen dem Fußpunkt von der bestehenden Oberfläche des Geländes (gemäß Baugesetz § 5 Abs. 4) und dem schattenwerfenden Punkt gemäß Baugesetz § 5 Abs. 3. Maßgeblich ist die höchste durchschnittliche Traufenhöhe bzw. Gebäudehöhe beim Flachdach.

Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung auf Basis der 2 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.

Für Kamine, untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach mit einer Grundfläche bis max. 10 % der Dachfläche gelten diese max. Bauhöhenbestimmungen nicht.

(6) Dachform

Im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes und Ensembles sind in den Bauflächen BK1, BM1, BM1-L1, BW1, BK2, BM2 und BW2 für den Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung größer gleich 20° zulässig. In diesen Baugebieten sind für untergeordnete Bauwerke auch andere Dachformen zulässig, wenn sich das untergeordnete Bauwerk gemäß Vlbg. Baugesetz § 17 in die Umgebung einfügt.

Tonnendächer sind in allen Bauflächen nicht zulässig.

(7) Maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude

Die max. zulässige Gesamtgeschossfläche wird nach der Art der Bebauung festgelegt. Differenziert wird nach
- offener Bebauung sowie
- halboffener und geschlossener Bebauung.

Die zulässige maximale Gesamtgeschossfläche pro Gebäude in den einzelnen Bauflächen siehe in der Tabelle (Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen).

Die Berechnung der Geschossflächen erfolgt gemäß Baubemessungsverordnung LGBl.Nr. 51/2016. Berechnungsgrundlage ist die bestehende Oberfläche des Geländes gem. § 2 Abs. 1.

(8) Zahl der erforderlichen Stellplätze

Bei Gebäuden und Wohnanlagen mit einer Gesamtgeschossfläche größer 600 m² und Wohnanlagen mit mehr als 9 Wohnungen pro Baugrundstück sind alle erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung in unterirdischen, oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zu errichten.

(9) Untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach max. Höhe, Größe und Lage

Technische Gebäudeanlagen, Kleingeräte und Bauteile über dem Dach mit einer Grundfläche bis max. 10% der Dachfläche sind untergeordnete Bauteile und Anlagen.

Die max. Höhe von untergeordneten Bauteilen und Anlagen über der Dachfläche darf max. 2.20 m betragen. Der Dachüberstand wird im Bereich der Anlagen / Bauteile rechtwinkelig zur Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage gemessen. Bei geneigten Dächer größer 10° dürfen untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach, ausgenommen Kamine, nicht über den Dachfirst errichtet werden.

Untergeordnete Anlagen und Bauteile über Dach, ausgenommen Kamine und Liftüberfahrten, müssen mindestens das Zweifache der Höhe über der Dachfläche von allen Außenwänden abgerückt situiert werden.

(10) Dachaufbauten bei geneigten Dächern größer 10°

Dachaufbauten bei geneigten Dächer größer 10° wie z.B. Gaupen sind nur dann zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 50 % der ihnen zugeordneten Gebäudeansichtsseite beträgt.

(11) Äußere Gestalt der Bauwerke – Fassadengestaltung

Die Fassaden und untergeordneten Bauteile über Dach sind hinsichtlich Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht und dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen.

Bei Fassaden und untergeordneten Bauteilen über Dach gem. § 2 (9) nicht zulässig sind insbesondere

- reflektierende Farben
- grelle Farben in blauen, violetten, roten, grünen, orangen und gelben Farbtönen

Die Farbgebung ist zu bemustern und muss von der Behörde freigegeben werden.

(12) Äußere Gestalt der Bauwerke - Dacheindeckung und Dachbegrünung

Die Dacheindeckung ist, mit Ausnahme von begrünten Dachflächen, in ziegelroten, braunen und grauen Farbtönen zu halten. Grelle Dacheindeckungen bzw. Farbtöne sind nicht zulässig.

Bei Neubauten sind mindestens 80 % der Dachfläche von Flachdächern bzw. flach geneigte Dächer (bis 5°) größer gleich 140 m² dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrünung). Flachdächer kleiner 140m² sind zu bekiesen oder zu begrünen.

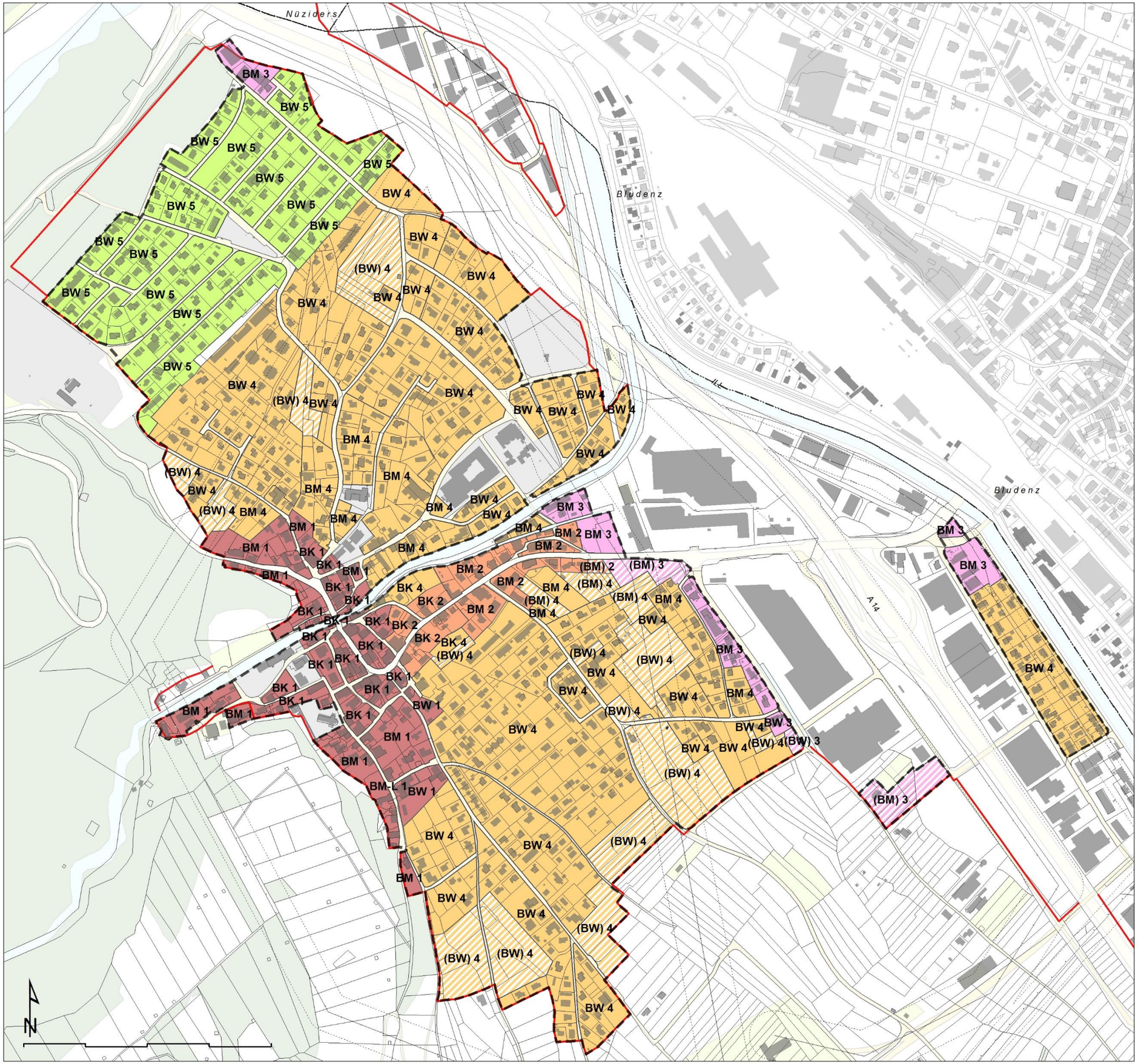
§3 Bepflanzung

Bei Baumpflanzungen sollten Obst- oder Laubbäume der heimischen Flora verwendet werden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im Geltungsbereich gem. § 1 nicht erlaubt. Als Hecken sollten heimische Sträucher verwendet werden.

Der äußere Rand der Bepflanzung muss bei Gemeinde- und öffentlichen Privatstraßen einen Mindestabstand von 0,3 m betragen und darf der Verkehrssicherheit und den öffentlichen Interessen nicht widersprechen.

Sträucher und Hecken entlang Gemeinde- und öffentlichen Privatstraßen müssen in einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

****



Gemeinde Bürs

Plan Nr.: GBPL-2018-01

Gesamtbebauungsplan 2018

Übersicht

zur Verordnung
Gesamtbebauungsplan 2018

aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs vom 22.3.2018, TOP 3
gem. §28 Abs.1 Vlbg. RPG

Der Bürgermeister

Georg Bucher

22. März 2018 Maßstab **1:6.000**

Quelle: BEV (DKM, Stand 07. 2017); Vlbg. Energienetze (Naturbestand); VOGIS Geobasisdaten © Land Vorarlberg; Gemeinde; eigene Erhebung

Genehmigung der Landesregierung

Geltungsbereich gem. §1

Sidlungsrand gem REK Beschluss 2015

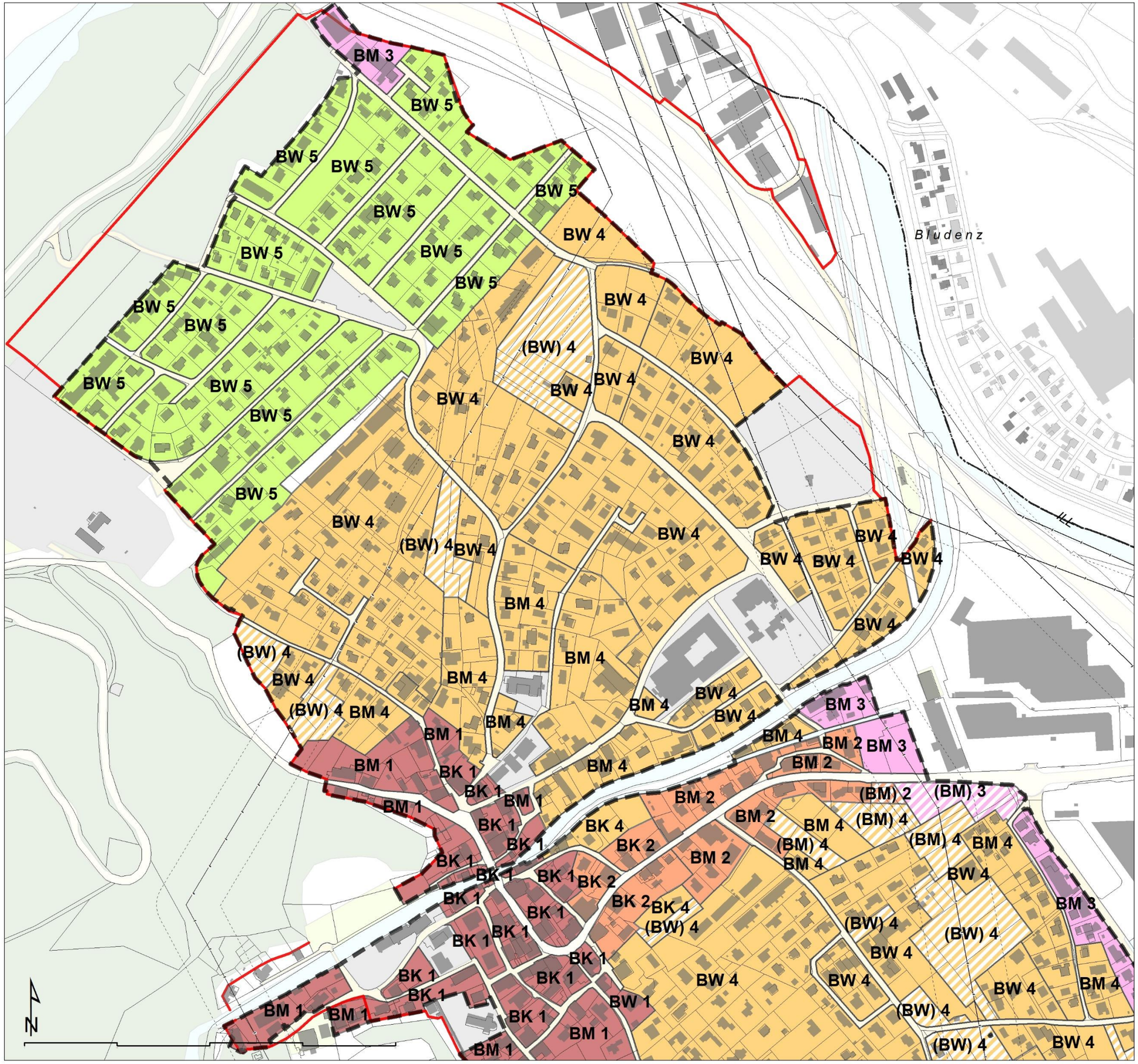
BAUGEBIETE

- BK 1 Dorfkern alt
- BM 1 Dorfkern alt
- BM-L 1 Dorfkern alt
- BW 1 Dorfkern alt
- BK 2 Zentrum/Dienstleistung
- BM 2 Zentrum/Dienstleistung
- (BM) 2 Zentrum/Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- BM 3 Kleingewerbe/Dienstleistung
- BW 3 Kleingewerbe/Dienstleistung
- (BM) 3 Kleingewerbe/Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- (BW) 3 Kleingewerbe/ Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- BK 4 Hauptwohngebiet
- BM 4 Hauptwohngebiet
- BW 4 Hauptwohngebiet
- (BW) 4 Hauptwohngebiet (Bauerwartungsfl.)
- (BM) 4 Hauptwohngebiet (Bauerwartungsfl.)
- BW 5 Siedlungsrand (Hang)

Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen siehe in der Verordnung und in der Tabelle.

Planung

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH



Gemeinde Bürs

Plan Nr.: GBPL-2018-01

Gesamtbebauungsplan 2018

Planausschnitt A
Bürs Nord - Außerfeld

zur Verordnung
Gesamtbebauungsplan 2018
aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs vom 22.3.2018, TOP 3
gem. §28 Abs.1 Vlbg. RPG

Der Bürgermeister

Georg Bucher

22. März 2018 Maßstab **1:4.000**

Quelle: BEV (DKM, Stand 07. 2017); Vlbg. Energienetze (Naturbestand); VOGIS Geobasisdaten © Land Vorarlberg; Gemeinde; eigene Erhebung

Genehmigung der Landesregierung

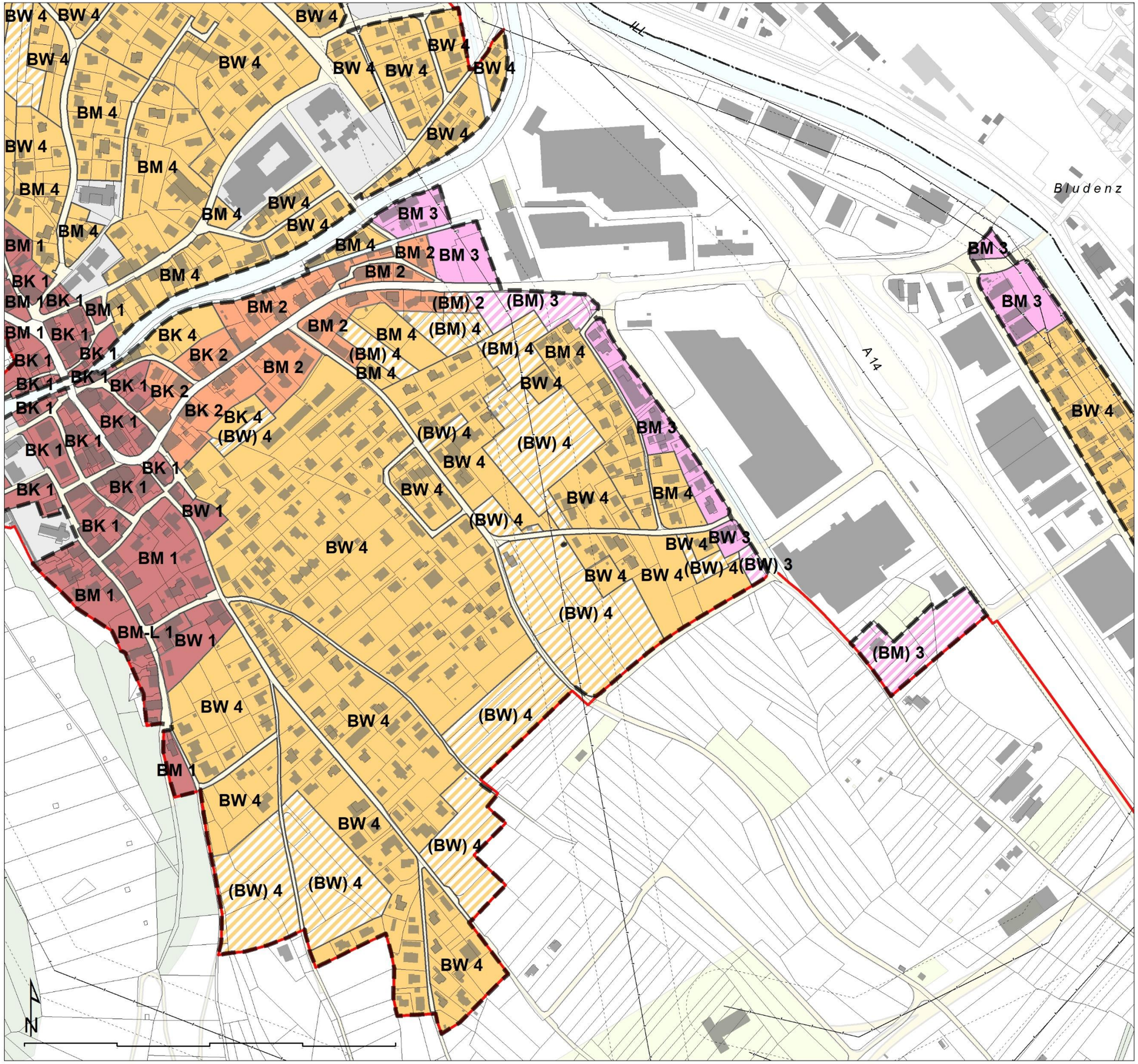
Geltungsbereich gem. §1
Sidlungsrand gem REK Beschluss 2015

BAUGEBIETE

- BK 1 Dorfkern alt
- BM 1 Dorfkern alt
- BM-L 1 Dorfkern alt
- BW 1 Dorfkern alt
- BK 2 Zentrum/Dienstleistung
- BM 2 Zentrum/Dienstleistung
- (BM) 2 Zentrum/Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- BM 3 Kleingewerbe/Dienstleistung
- BW 3 Kleingewerbe/Dienstleistung
- (BM) 3 Kleingewerbe/Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- (BW) 3 Kleingewerbe/ Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- BK 4 Hauptwohngebiet
- BM 4 Hauptwohngebiet
- BW 4 Hauptwohngebiet
- (BW) 4 Hauptwohngebiet (Bauerwartungsfl.)
- (BM) 4 Hauptwohngebiet (Bauerwartungsfl.)
- BW 5 Siedlungsrand (Hang)

Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen siehe in der Verordnung und in der Tabelle.

Planung
RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH



Gemeinde Bürs

Plan Nr.: GBPL-2018-01

Gesamtbebauungsplan 2018

Planausschnitt B
Bürs Süd - Innerfeld

zur Verordnung
Gesamtbebauungsplan 2018

aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürs vom 22.3.2018, TOP 3
gem. §28 Abs.1 Vlbg. RPG

Der Bürgermeister

Georg Bucher

22. März 2018 Maßstab **1:4.000**

Quelle: BEV (DKM, Stand 07. 2017); Vlbg. Energienetze (Naturbestand); VOGIS Geobasisdaten © Land Vorarlberg; Gemeinde; eigene Erhebung

Genehmigung der Landesregierung

Geltungsbereich gem. §1

Sidlungsrand gem REK Beschluss 2015

BAUGEBIETE

- BK 1 Dorfkern alt
- BM 1 Dorfkern alt
- BM-L 1 Dorfkern alt
- BW 1 Dorfkern alt
- BK 2 Zentrum/Dienstleistung
- BM 2 Zentrum/Dienstleistung
- (BM) 2 Zentrum/Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- BM 3 Kleingewerbe/Dienstleistung
- BW 3 Kleingewerbe/Dienstleistung
- (BM) 3 Kleingewerbe/Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- (BW) 3 Kleingewerbe/ Dienstleistung (Bauerwartungsfl.)
- BK 4 Hauptwohngebiet
- BM 4 Hauptwohngebiet
- BW 4 Hauptwohngebiet
- (BW) 4 Hauptwohngebiet (Bauerwartungsfl.)
- (BM) 4 Hauptwohngebiet (Bauerwartungsfl.)
- BW 5 Siedlungsrand (Hang)

Die Bestimmungen für die einzelnen Bauflächen siehe in der Verordnung und in der Tabelle.

Planung
RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH

Bebauungsbestimmungen in den Bauflächen gemäß § 2 Abs. (2) bis (5) und (7)

Nr. Bez.	Bauflächen	Höchstgeschosszahl HGZ [1])		Mindest-geschoss-zahl	mittlere max. TH + max. GH b. FD	max. BNZ [1]) gilt für BW + BM	max. BNZ [1]) gilt für BM u. BW1	Max. Gesamt-geschossfläche GGF [1])		Hinweise zu sonstigen Bestimmungen
		Dachneig-ung unter 20°	Dachneig-ung größer gleich 20°	für den Hauptbau-körper	vom be-stehenden Gelände	WOHNNUTZUNG *Wohnungs-flächenanteil größer 75%*	MISCHNUTZUNG *Wohnungs-flächenanteil kleiner gleich 75%*	für offene Bebauung in m²	für ge-schlossene und halb-offene Be-bauung in m²	im den jeweiligen Bauflächen *Anmerkungen*
BK1 BM1 BM-L1 BW1	Zentrum – **alter Dorfkern**	Nicht zulässig	**3**	**2**	**7,5 m**	**60**	**70**	**800 m²**	**200 m²**	Flach – und flachgeneigte Dächer unter 20° sind nicht zulässig
BK2 BM2	**Zentrum, Dienstleistung** (Hauptstraße)	Nicht zulässig	**4**	**2**	**9,5 m**	**65**	**75**	**1000 m²**	keine Bestimmung	Flach – und flachgeneigte Dächer unter 20° sind nicht zulässig
BM3 BW3	Baumischgebiet - Gewerbe, Dienstleistung / GGF **Gewerbeflächenanteil größer gleich 25%**	**3**	**3**	Keine Bestimmung	**9,0 m**	**—**	**70**	keine Bestimmung	keine Bestimmung	
	Baumischgebiet - Gewerbe, Dienstleistung / GGF für **Wohnungsflächenanteil größer 75%**	**3**	**3**	Keine Bestimmung	**9,0 m**	**60**	**—**	**600 m²**	keine Bestimmung	
BK4 BM4 BW4	**Hauptwohngebie**t um das Zentrum und in der Randlage	**3**	**3**	Keine Bestimmung	**9,0 m**	**60**	**60**	**800 m²**	**200 m²**	
BW5	**Wohngebiet in der Hang- und Randlage** - Schesa	**2 ohne UG**	**2,5 ohne UG**	Keine Bestimmung	**8,5 m**	**60**	nicht zulässig	**600 m²**	**200 m²**	

HGZ *= Höchstgeschosszahl*
UG *= Unterirdisches Geschoss*
OG *= Oberirdisches Geschoss*
DG *= Dachgeschoss*

BNZ *= Baunutzungszahl*
GGF *= Gesamtgeschossfläche*

MGZ *= Mindestgeschosszahl*

max.TH *= maximale Traufenhöhe*
max. GH b. FD *= maximale Gebäudehöhe beim Flachdach*

[1]) Bei der Berechnung der HGZ, MGZ, BNZ und GGF ist die ***bestehende Oberfläche des Geländes nach § 2 Abs.1*** *maßgeblich.*

Gemeinde Bürs

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG
Gesamtbebauungsplan 2018

A Geltungsbereich / Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Baukern-, Baumisch-, Bauwohngebiete, die zukünftigen Bauflächen, wie die Bauerwartungsflächen innerhalb des äußeren Siedlungsrandes gemäß REK Bürs (Beschluss 2015) im Gemeindegebiet Bürs. Ausgenommen sind die Freiflächen und Vorbehaltsflächen im Geltungsbereich. Für die Vorbehaltsflächen gibt es keine Bebauungsbestimmungen.
Die Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches sowie die einzelnen Baugebiete siehe im Plan Nr. GBPL-2018-01 der Verordnung zum Gesamtbebauungsplan 2018.

B Planungsgrundsätze, Ziele

Der Bebauungsplan versteht sich als umfassendes Instrument der Gemeinde Bürs, welches die Bauentwicklung in seiner funktionalen Bedeutung für die zukünftigen Bewohner unterstützt und fördert. Durch die Beschränkung auf wesentliche Festlegungen soll eine lebendige individuelle Bebauung möglich sein, die die Interessen und Entfaltungsmöglichkeiten der Allgemeinheit berücksichtigt.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze/Ziele

- Halten der Siedlungsränder gemäß REK Zielsetzungen.
  Angemessene Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Festlegung von Bauflächen mit dichter Bebauung unter Berücksichtigung der Lage, der bestehenden Baustruktur und Topographie. Festlegung der Mindestgeschosszahl.
- Erhaltung des dörflichen Charakters und des Ensembles vorwiegend im Ortszentrum.
- Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.
- Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form und Gliederung der Baumasse, Dachform, Material, Farbgebung, Umgebung) das maßgebliche Landschafts-, Orts-, und Straßenbild nicht stören.
- Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Verkehr, Gewerbe und Wohnnutzung.

C Die Bauflächen – Ziele, Umsetzung, generelle Bebauungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet gliedert sich in fünf Bauflächen. Die Lage der einzelnen Bauflächen siehe im Plan Nr. GBPL-2018-01 in der Verordnung Gesamtbebauungsplan 2018.

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten und Ziele für die einzelnen Bauflächen sind:

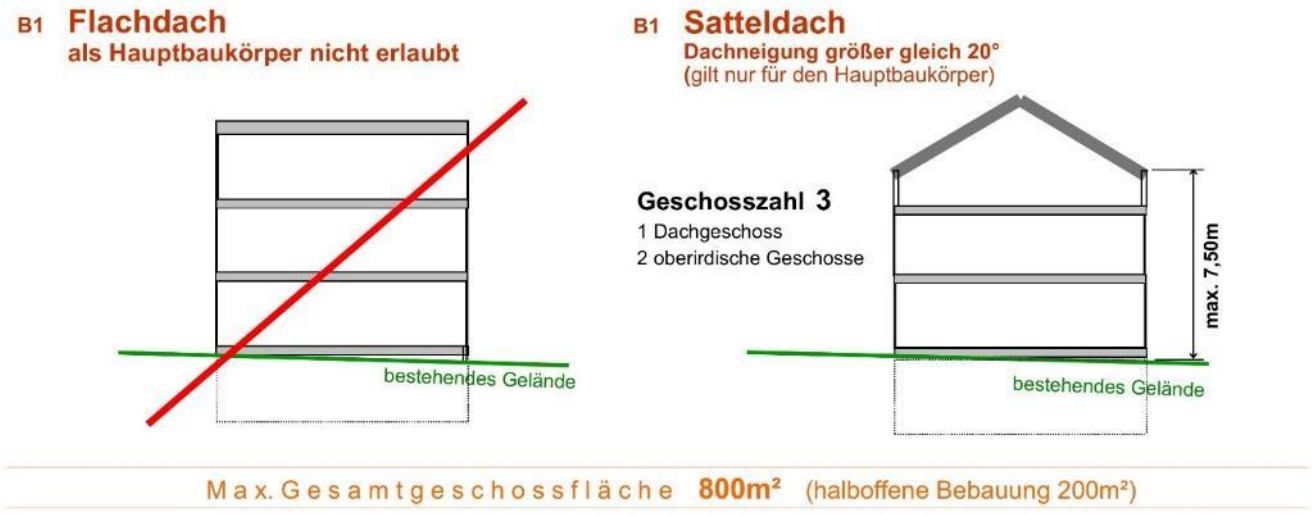
BK1, BM1, BM-L1 und BW1
Zentrum – alter Dorfkern
(Obergasse, Pfarrgasse, Lorünserstraße, Konsumgasse, Hauptstraße)

Leitziel

Bebauung im alten Dorfkern unter Berücksichtigung der dörflichen älteren Siedlungsstruktur.

Bestand	*Ziel*	*Umsetzung*
Dörfliche Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Gebäuden und einzelnen Einfamilienhausbebauungen. Das Dorfbild wird geprägt durch die freie Anordnung der Baukörper in lockerer Beziehung zum Straßenraum. Prägend für das Ortsbild ist vielfach das längsgestreckte Satteldach. Eine ortsbildliche Besonderheit ist das Ensemble Kirche-St. Martin-Obergasse mit der direkt angrenzenden Felswand „Stelle-Schrofa“	Weitestgehende Erhaltung dieser ortsbildlich besonderen Siedlungsstruktur und des Ensembles mit der kulissenartigen Felswand am Eingang der Bürser Schlucht. Pflege und Fortführung der für dieses Gebiet wesentlichen Raumstrukturen, Raumfolgen und Volumenentwicklungen.	*Mittlere bis höhere Baunutzung.* *Um-, Zubauten und Nutzungsänderungen bestehender Bauten fördern. Bestehende bauliche Ressourcen nutzen.*
Ältere größere 2 bis 3-geschossige Wohn- und Stallgebäude sowie öffentliche Gebäude mit Satteldächern; durchmischt mit Einfamilienwohngebäuden.	*Ortsbild* Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der dörflich älteren Siedlungsstruktur. Die bestehende dominante Satteldachform fördern und die ortsbildlich maßgebende Traufenhöhe bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigen. Ensemble St. Martin - Pfarrhof - Obergasse erhalten.	*Festlegung von Höchstgeschosszahlen unter Beachtung des Bestands. Festlegung der zulässigen Dachform - nur Satteldächer für den Hauptbaukörper.* *Festlegung der max. Traufenhöhe und Mindestgeschosszahl im Interesse der Erhaltung der intakten dörflichen Siedlungsstruktur und des Ensembles.*

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Baufläche ***BK1, BM1, BM-L1, BW1***



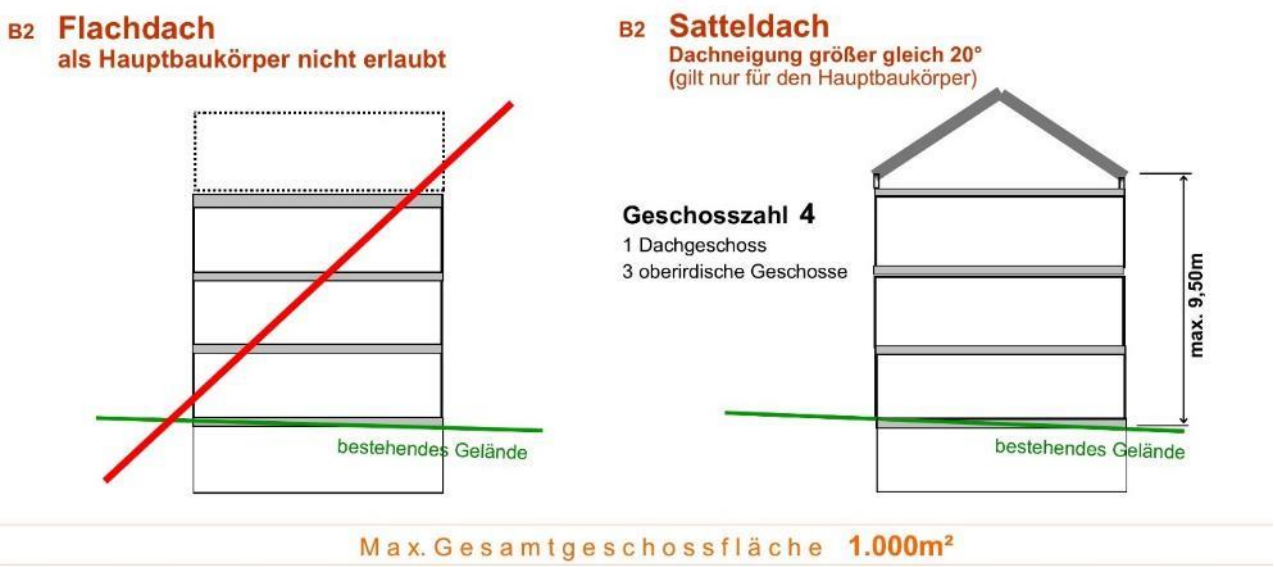
BK2, BM2 und BW2 Zentrum, Dienstleistung (Hauptstraße)

Leitziel

Zentrumscharakter unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur erhalten und stärken.

Bestand	*Ziel*	*Umsetzung*
Die Aufgabe des Ortskernes wird als Dienstleistungsmittelpunkt für die Bevölkerung verstanden. Die Hauptstraße zwischen dem alten Dorfkern und dem Einkaufszentrum (Lünersee- und Zimbapark) ist geprägt durch Dienstleistungseinrichtungen mit Entwicklungsmöglichkeiten.	Erweiterung und Stärkung des Ortskern Bürs zwischen dem alten Dorfkern und dem Einkaufszentrum. Förderung von Zentrumsfunktionen und Dienstleistungsnutzungen.	Hohe Baunutzung in dieser „neuen Mitte“. *Höhere BNZ für Bauten mit Zentrums- und Dienstleistungsfunktionen.* *Festlegung einer max. Gebäudegröße - Gesamtgeschossfläche pro Gebäude max.1000 m².*
Dienstleistungseinrichtungen durchmischt mit Wohnnutzung bis 4 Geschosse mit teilweise hoher Baudichte. Ortsbildlich prägend ist das Satteldach.	*Ortsbild* Bebauung unter städtebaulicher Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur. Ortsbildlich prägende Strukturen fördern und erhalten – insbesondere Berücksichtigung der Gebäudesituierung im Straßenraum und die Dachform.	*Max. 4 Geschosse; Festlegung der Mindestgeschosszahl (2 OG für den Hauptbaukörper).* *Keine Flachdächer für den Hauptbaukörper – zulässig sind nur Satteldächer.*

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Baufläche ***BK2, BM2, BW2***



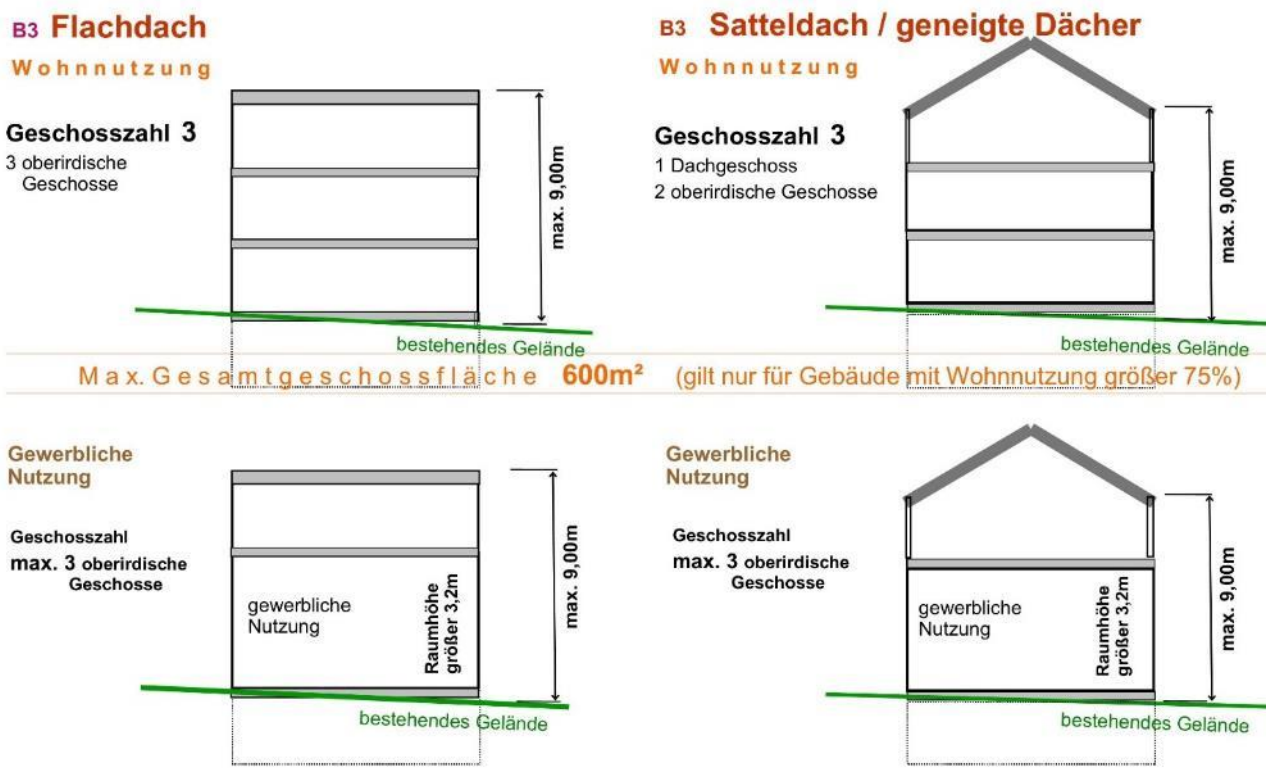
BM3 und BW3 **Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung**
(Hauptstraße westlich Lünerseepark; Aulandweg, Bremschlstraße)

Leitziel

Gewerbe/Dienstleistung mit guter Verkehrserschließung fördern – Nutzungskonflikte vermeiden.

Bestand	*Ziel*	*Umsetzung*
Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung mit Wohnnutzungen bzw. Wohngebäuden.	Förderung von kleingewerblichen Strukturen und Dienstleistungs-einrichtungen.	*Hohe Baunutzung für Gewerbe-und Dienstleistungsnutzungen. Festlegung einer niederen Nutzungszahl für reine Wohngebäude.*
Wohn- und Gewerbegebäude bis 3 Geschosse.	*Ortsbild* Den bestehenden Siedlungs-charakter (Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen durchmischt mit Wohnnutzungen) erhalten bzw. stärken.	*Festlegung der Höchstgeschosszahl unter Berücksichtigung der Stärkung von Kleingewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.*

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Baufläche ***BM3, BW3***



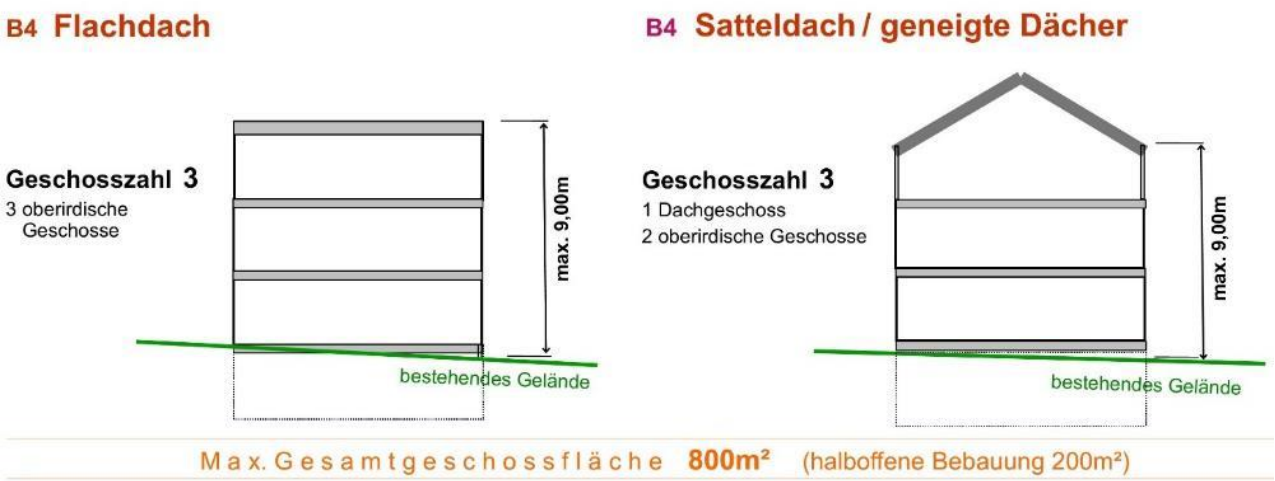
BM4 und BW4 Hauptwohngebiet
(Außerfeld und Innerfeld)

Leitziel

Qualifizierte dichte Wohnbebauung. Angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur.

Bestand	*Ziel*	*Umsetzung*
Wohngebiet in ebener Lage und in Siedlungsrandlagen um den Dorfkern Bürs. In diesen Siedlungsgebieten Außer- und Innerfeld gab es in den letzten 40 Jahren eine starke Bautätigkeit. Die Baustruktur ist durchmischt mit Mehrfamilienwohn-gebäuden und Einfamilienwohnhäusern mit teilweise hoher Baudichte.	Bestehende Wohnqualität erhalten. Verdichtete Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, der Siedlungs-qualität und allgemeiner raum-planerischer Interessen. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.	*Festlegung der BNZ unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Verdichtete Wohnbauformen ermöglichen.* *Festlegung einer max. Gebäudegröße. Gesamtgeschossfläche pro Gebäude max. 800 m².*
	Ortsbild	
Überwiegend 2 bis 3-geschossige Wohngebäude mit unterschiedlich dichter Baunutzung. Dieses Hauptwohngebiet hat noch größere Baulandreserven (Bauerwartungsflächen)	Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden, größtenteils offenen Siedlungsstruktur.	*Festlegung der Traufen- bzw. Gebäudehöhe sowie der Höchstgeschosszahl – max. 3 oberirdische Geschosse*

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Baufläche ***BM4, BW4***



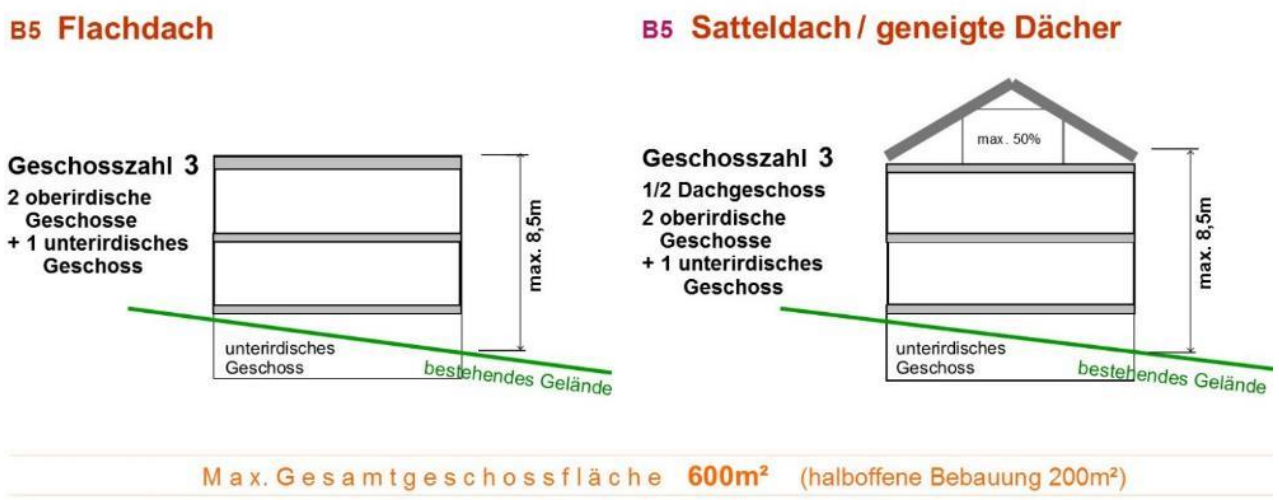
BW5 ***Wohngebiet in Hang- und Randlage***
(Schesa)

Leitziel

Angemessene Siedlungsverdichtung unter Einhaltung des dörflichen Wohnsiedlungscharakters und der Hanglage. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualitätsvolle Nachverdichtung ermöglichen.

Bestand	*Ziel*	*Umsetzung*
Wohnsiedlungsgebiet Hanglage am Siedlungsrand. Dominante Einfamilienhausstruktur mit teilweise dazwischenliegenden Mehrfamilienhausanlagen.	Maßvolle Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Topographie. Keine großen Wohnanlagen die den Charakter dieses Siedlungsgebietes stören. Qualitätsvolle Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglichen.	*Festlegung einer mittleren Nutzungsdichte unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung.* *Festlegung einer max. Gebäudegröße. Gesamtgeschossfläche pro Gebäude max. 600 m².*
Überwiegend Einfamilienwohngebäude mit geringer bis mittlerer Baudichte; 2 bis 2,5 Geschosse plus ein unterirdisches Geschoss.	*Orts- und Landschaftsbild* Erhaltung des Siedlungscharakters in dieser Hanglage mit einer orts- und landschaftsbildlich angemessenen Bebauung.	*Festlegung der Traufen- bzw. die Gebäudehöhe sowie der Höchstgeschosszahl unter Berücksichtigung der Topographie und des Bestandes. Max. 2 bzw. 2,5 oberirdische Geschosse.*

Die generellen max. Bebauungsmöglichkeiten für die Baufläche ***BW5***



Die Lage und Abgrenzung der einzelnen Baufläche siehe in der Verordnung Gesamtbebauungsplan 2018, Plan Nr. GBPL-2018-01.

D Begriffsbestimmungen

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosszahl und Gesamtgeschossfläche ist die **Baubemessungsverordnung** (BBV), Vlbg. LGBl. Nr. 51/2016 i.d.g.F.

Begriffsbestimmungen, Abkürzungen, Erläuterungen:

Bestehende Oberfläche des Geländes: die bestehende Oberfläche des Geländes (natürlich gewachsene Gelände) an der Außenwand (gem. § 5 Abs. 4, Vlbg. Baugesetz).

Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche (NGF) gemäß folgender Formel an:
BNZ = 100 x Gesamtgeschossfläche/Nettogrundfläche

Höchstgeschosszahl (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse
(§ 6 Abs. 2 a BBV), Berechnung der HGZ gemäß § 6 Abs.4 BBV. Weiters ist für die Ermittlung der Geschosszahl die bestehende Oberfläche des Geländes maßgebend.

Mindestgeschosszahl (MGZ), das ist die Zahl der Geschosse die errichtet werden müssen
(§ 6 Abs. (2) lit. c BBV).

Gesamtgeschossfläche: 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 der bestehenden Oberfläche des Geländes liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüberliegenden Fußboden – einzurechnen
(§ 2 lit. j BBV).

Unterirdisches Geschoss (UG): ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§ 2 lit. d BBV).

Oberirdisches Geschoss (OG): ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände (bestehende Oberfläche) liegen (§ 2 lit. e BBV).

Dachgeschoss (DG): das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (§ 2 lit. f BBV).

Nettogrundfläche (NGF): der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind zählen nicht als Nettogrundfläche (§ 2 lit. h BBV).

Baugrundstück: die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück – § 2 Abs. 1 lit. c Vlbg. Baugesetz.

Offene Bebauung: Gebäude, die allseits freistehend sind (z.B. Einfamilienwohngebäude, Mehrfamilienwohngebäude) – RPG § 32 Abs.2 lit. a.

Halboffene Bebauung: Gebäude, die einseitig an die Nachbargrenze aneinandergebaut und sonst freistehend sind (z.B. Doppelwohngebäude) - RPG § 32 Abs.2 lit. b

Geschlossene Bebauung: Gebäude, die in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut sind (z.B. Reihenhaus) - RPG § 32 Abs.2 lit. c.

Nebengebäude: ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe und seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen u.dgl. – § 2 Abs. 1 lit. l Vlbg. Baugesetz.

Umbau: die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benützbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle – § 2 Abs. 1 lit. n Vlbg. Baugesetz.

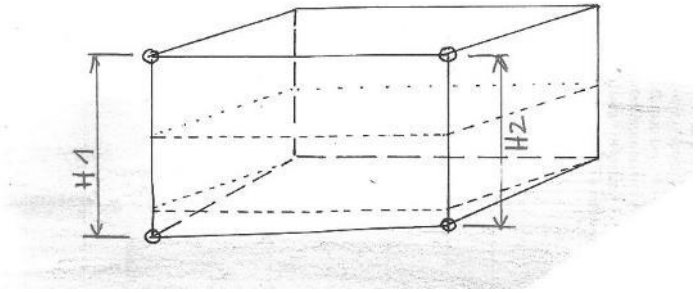
Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume – § 2 Abs. 1 lit q Vlbg. Baugesetz.

E Erläuterungen / Empfehlungen

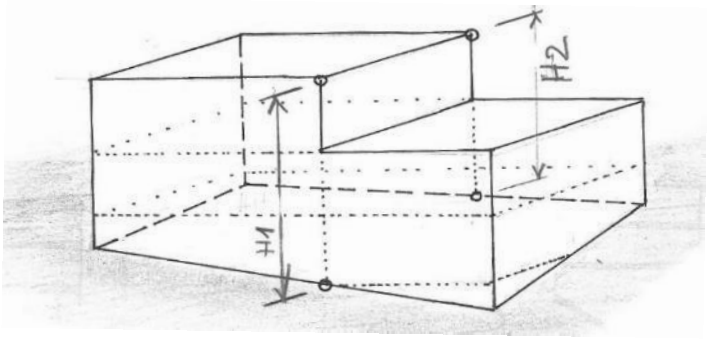
E1 Erläuterung zur Ermittlung der mittleren max. Traufenhöhe und mittleren max. Gebäudehöhe gem. §2 (5)

Nachfolgende Abbildungen zeigen welche Gebäudehöhen für die Ermittlung der mittleren max. Gebäude- bzw. Traufenhöhen maßgeblich sind.

Die Berechnung der höchsten mittleren Gebäudehöhe/Traufenhöhe erfolgt auf Basis der zwei höchsten Gebäudeeckpunkte H1 und H2.



Bei gegliederten Baukörpern (Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung der höchsten mittleren Gebäudehöhe/Traufenhöhe auf Basis der zwei höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers – z.B. H1 und H2.



E2 Erläuterung zu § 2 (8) Zahl der erforderlichen Stellplätze

Mit der Festlegung § 2 (8) soll erreicht werden, dass bei Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 9 Wohnungen pro Baugrundstück

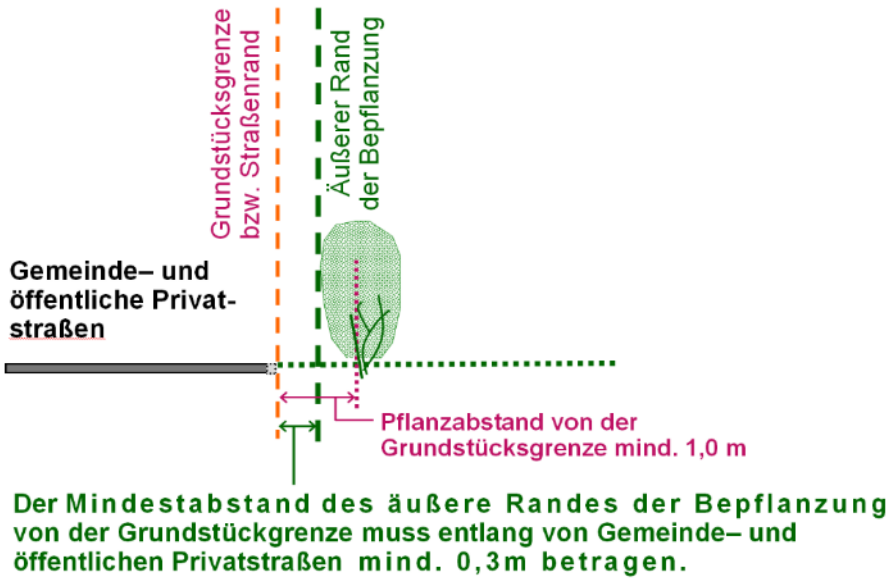
- der versiegelte Anteil von Grund und Boden im Sinne verbesserter Ökologie reduziert wird,
- möglichst wenig Bauflächen für PKW-Abstellflächen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden verwendet wird,
- Lärmbelästigungen und sonstige Umweltbelastungen für Betroffene z.B. Anrainer so gering wie möglich gehalten werden.

Mit dieser Festlegung können weiters PKW Abstellanlagen im Sinne des § 17 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Vlbg. Baugesetz) sich in die Umgebung in der sie optisch in Erscheinung treten besser einfügen - z.B. unterirdische Garagen treten orts- und landschaftsbildlich in der Regel nicht in Erscheinung.

Das Errichtung von oberirdischen PKW Abstellflächen auf dem bestehenden oder geplanten Gelände, z.B. im Nahbereich von öffentlichen/privaten Straßen, sollten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Erhaltung des dörflichen Charakters sowie im Sinne der Stärkung der Siedlungsqualität minimiert werden.

E3 Erläuterungen/Empfehlungen zu § 3 Bepflanzung

Erläuterungsskizze Bepflanzungen gemäß § 3:



Empfehlungen für Pflanzungen entlang von Straßen

Bäume und Sträucher können mit den Jahren größere Ausmaße erreichen – oft zur Freude des Besitzers und zum Leidwesen des Nachbarn und auf Kosten der Sicherheit für Fußgänger, Rad-, Autofahrer und Straßenerhalter.

Die Liste der Beeinträchtigungen durch Hecken und Bäume am Straßenrand ist lang. Wichtig ist, dass Sträucher und Bäume entlang von Straßen die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen. Zu beachten ist z.B., dass

- die Sichtbeziehungen entlang der Straßen, an Kreuzungen und bei Ausfahrten nicht beeinträchtigt werden,
- die Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet ist,
- der Straßenraum der einzelnen Verkehrsteilnehmer nicht eingeengt/behindert wird (z.B. Hecken, die in die Gehsteig-/Fahrbahnfläche wachsen).

Deshalb sollten Sie im Sinne der Verkehrssicherheit Bäume und Sträucher entlang von Straßen in einem ausreichenden Abstand – mindestens 1 m - vom Straßen- bzw. Grundstücksrand pflanzen. Zu bedenken ist, dass die Pflanzen mit den Jahren größere Ausmaße erreichen und die Verkehrssicherheit auch nach Jahren gewährleistet sein muss.

Grundsätzlich müssen alle Hecken die Grenzabstände im Sinne der Verkehrssicherheit einhalten. Wichtig ist, dass verkehrstechnisch erforderliche Sichtbeziehungen nachhaltig nicht beeinträchtigt werden. Außerdem dürfen Hecken grundsätzlich nicht über die Straßen- bzw. Grundstücksgrenze wachsen.

<u>Ergänzende Anmerkung:</u>
Auszug aus dem Vorarlberger Straßengesetz, LGBl. Nr. 79/2012 i.d.g.F.

§ 45 Bäume, Sträucher

(1) Auf Grundstücken, die an öffentliche Straßen grenzen, dürfen Bäume in weniger als 3 m Entfernung von der Straße (§ 43 Abs. 1) nur mit Zustimmung des Straßenerhalters gepflanzt werden.

(2) Die Behörde kann an öffentlichen Straßen die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Bäumen oder Sträuchern mit Bescheid verfügen, wenn diese geeignet sind, die Benützung der Straße zu beeinträchtigen.