



BAUGRUNDLAGEN

BauKULTURrichtlinien der Gemeinde Bizau

Stand: Januar 2023 – Beschluss der Gemeindevertretung Bizau am 30. Januar 2023

1. Einleitung

Sinn und Zweck:

Die Baugrundlagen und BauKULTURrichtlinien formulieren Anhaltspunkte für die Gestaltung von Neu-, Zu und Umbauten sowie Sanierungen und die Gestaltung der Außenanlagen. Anhand dieser Bestimmungen ist es möglich, Projekte miteinander zu vergleichen und auch vergleichend zu beurteilen.

Die Baugrundlagen bieten Orientierung für das zukünftige Bauen, helfen einerseits Planern und Bauwerbern bei der Erstellung von Projekten und machen andererseits der Öffentlichkeit die Kriterien bei der Bewertung von Bauvorhaben nachvollziehbar – damit wird das Bewusstsein für Baukultur auf breiter Basis gefördert.

Die Baugrundlagen zielen ab auf folgende Punkte:

- die Erhaltung und Stärkung spezifischer Charakteristika der Ortsteile,
- eine Rücksichtnahme auf ortsbildprägende Objekte im Siedlungsgebiet,
- die Einbindung von größeren Bauwerken/Gebäuden in das Ortsbild,
- die Erzielung maximaler Wohnqualität im Siedlungsraum bei gleichzeitigem Erhalt des dörflichen Charakters,
- die Berücksichtigung von Naherholungsräumen und Spielzonen
- die Regelung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie die Erzielung maximaler Aufenthaltsqualität im Straßen- und Freiraum.
- Ziel einer Nachverdichtung – keine zu starke Zersiedelung

Ziel:

Es ist das erklärte Ziel, die Bautätigkeiten im Sinne eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes unseres Dorfes Bizau freizugeben und dafür einige Punkte zu definieren, die dafür garantieren sollen.

Die Baugrundlagen sind kein Gesetz, sondern eine Handlungsanleitung – sowohl für eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung als auch zum Erhalt von wertvoller Bausubstanz. Sie ergänzen die Vorgaben des Baugesetzes sowie die Festlegung des Räumlichen Entwicklungsplanes und des Flächenwidmungsplanes

2. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetz + Raumplanungsgesetz:

Das Baugesetz bzw. das Raumplanungsgesetz bilden die rechtliche Grundlage für das Errichten eines Bauwerks. Die Einhaltung dieser Gesetze wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erörtert. Bezüglich der Baugrundlagen wird auf den §17 des Baugesetzes verwiesen, der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist auch in Bizau oberste Prämisse.

Gemäß § 17 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes müssen Bauwerke und sonstige Anlagen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden.

Auf eine erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsbildes, dem das Bauwerk oder die sonstige Anlage zuzuordnen ist, sowie auf erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- oder Landschaftsteilen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Charakteristik eines Ortsteiles ist jedenfalls dann erhaltenswert, wenn der Ortsteil durch kulturhistorisch oder architektonisch wertvolle Bauwerke geprägt ist.

Diese gesetzlichen Formulierungen sind sehr allgemein gehalten – die nachfolgenden Beurteilungsgrundsätze kommen aus dem eigenen Wirkungsbereich unserer Gemeinde Bizau:

REP (Räumlicher Entwicklungsplan):

Der im Jahr 2022 überarbeitete und 2023 von der Gemeindevertretung verordnete REP (Räumlicher Entwicklungsplan) beschäftigt sich einerseits mit Widmungsfragen, andererseits auch mit weitreichenden Fragen zur Gemeindeentwicklung. Hier werden Ziele definiert, die auch in die Baurichtlinien übernommen werden. (siehe Kapitel 4)

Instanzen:

Die oberste Baubehörde einer Gemeinde ist der Bürgermeister. Der Bürgermeister der Gemeinde Bizau bedient sich zur Meinungsbildung des Bauausschusses – der Bauausschuss berät den Bürgermeister in der Formulierung von Punkten, die vor einem Genehmigungsverfahren aus gestalterischer Sicht geklärt werden müssen. Dazu ist es notwendig, beurteilungsfähige Unterlagen vorzulegen.

Gegen Bescheide des Bürgermeisters kann innert Frist Beschwerde erhoben werden, die bei der Gemeinde einzubringen ist und von dieser an das Landesverwaltungsgericht zur Entscheidung weitergeleitet wird. Die Beschwerde hat zu enthalten: Die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides, die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung.

3. Arbeitsweise Bauausschuss

Der Bauausschuss ist ein Informations- und Beratungsgremium für den Bürgermeister. Der Ausschuss tritt in der Regel einmal im Monat zusammen und begutachtet die geplanten Bauvorhaben.

Die beigebrachten Unterlagen werden im Rahmen eines nicht öffentlichen Informationsgesprächs an Ort und Stelle diskutiert. Anschließend werden Empfehlungen protokolliert und dem Bauwerber zur Kenntnis gebracht.

Der Bauausschuss berät interessierte Bauwerber im Nachgang einer Sitzung und auf besonderen Wunsch auch gemeinsam persönlich über die notwendigen Entwicklungsschritte des Bauvorhabens.

In regelmäßigen Abständen, zumindest einmal jährlich evaluiert der Bauausschuss seine Arbeit indem bereits fertig gestellte Bauvorhaben erneut besichtigt werden. Dabei geht es in erster Linie darum, ob bei den formulierten Empfehlungen nichts vergessen worden ist und ob der Ausschuss richtige Beurteilungsmaßstäbe angesetzt hat.

4. Hinweise aus dem REP

Folgende Hinweise aus dem REP werden explizit in die Baugrundlagen übernommen und sollen auch bei konkreten Bauvorhaben die Leitlinien bilden:

Das Bauen soll bodensparend und verdichtet erfolgen. Das Siedlungsbild soll aus der Geschichte weiterentwickelt werden. Die Hauptsiedlungstätigkeit soll entlang der Landesstrasse L28 erfolgen. Von dieser Siedlungsachse gehen Erschließungswege in den Siedlungsraum. In den Weilern soll sich die Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Infrastruktur, an den vorhandenen Straßen sowie an den Ver- und Entsorgungsleitungen orientieren.

Grünzüge als Gliederungselemente zwischen den Weilern sollen erhalten bleiben. Der südliche Talboden soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Zur Erreichung eines haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Berechnung des Bauflächenbedarfes soll die durchschnittliche Bauplatzgröße für Einfamilienhäuser mit maximal 600 m² festgelegt werden.

Die dörfliche Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Die Siedlungsentwicklung und Bebauung sollen innerhalb der Siedlungsgrenzen erfolgen, ausgenommen landwirtschaftliche Objekte.

Die Nutzung vorhandener Gebäuderessourcen in bestehenden Altbauten und die Schließung von Baulücken sollen dabei besondere Beachtung finden.

Die Planung und Errichtung von neuen Gebäuden bzw. Umbauten soll unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes mit großer Sorgfalt und in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen. Die architektonische Orientierung der Gebäude soll am direkten baulichen Umfeld erfolgen. Die verdichtete Bauweise soll unter besonderer Berücksichtigung ortsbildlicher Kriterien eine große Wertschätzung erfahren und soll gestalterisch weiterentwickelt werden.

Bei Neubauten soll eine maximale Anzahl von ca. 6 - 8 Wohneinheiten eingehalten werden. Die Gebäudekubaturen sollen die ortstypische Größe der „Wälderhäuser“ (Vorderhaus- & Hinterhaus) nicht überschreiten.

Größe und Form der Gebäude soll sich an der weilerüblichen Bebauung orientieren. Eine maximale Wohnnutzfläche pro Gebäude von 1.000 m² soll nicht überschritten werden. Kleinquartiere, bestehend aus mehreren Gebäuden (Insellösungen), sollen vermieden werden. Einzelne Baukörper sollen in den jeweiligen Weiler hineinwirken.

5. Weiler- und Ensemblebildung

In der Beurteilung des eingereichten Bauvorhabens beachtet der Bauausschuss in erster Linie das bauliche Umfeld, die Körnung, die Höhenentwicklung, die Dachlandschaften, die Ausrichtungen, die Materialität, die Topographie und die Geländeänderungen, die Zugänglichkeit, die Art und Weise der Erreichbarkeit, und die Freiraumgestaltung.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde unterscheidet sich im Detail doch sehr stark voneinander, immerhin gibt es Hanglagen und Lagen in der Talebene. Ein spezielles Kriterium sind unterschiedliche Weilerbildungen und Kleinensembles, diese Bereiche sollen möglichst ergänzt und jedenfalls nicht gestört oder zerstört werden. Oft sind bauliche Ergänzungen (Neubauten, Zubauten, Umbauten) aber genau so zu verstehen, dass durch deren Positionierung und Materialisierung die Ensembles gestärkt und vervollständigt werden.

6. Fassaden

Eine ruhige und gegliederte, sich weniger unterschiedlicher Gestaltungselementen bedienende Fassadengestaltung, entwickelt aus der Materialität und Typologie der Nutzung des Gebäudes, wird unterstützt. Elemente wie Erker, Bogenfenster u.ä. sind fremde Elemente und somit gestalterisch nicht tragbar. Es ist bei der Gesamtform, der Höhenentwicklung, der Öffnungsgrößen, egal ob Neu-, Zu- oder Umbauten, auf eine ausgewogene Proportionierung zu achten.

Die Farbgebung der einzelnen Bauteile (Dach/ Fassade/ Fenster/ Garagentore) ist aus der Umgebung zu entwickeln und soll in sich ein stimmiges Gesamterscheinungsbild abgeben. Das gesamte Farbkonzept ist Teil der einzureichenden Unterlagen.

7. Dachformen

Grundsätzlich sind im Gemeindegebiet zumindest zwei Dachformen möglich. Es ist dies ein Satteldach und ein Flachdach. Die Wahl der Dachform ist wiederum von der baulichen Umgebung abhängig und kann daraus abgeleitet werden.

Sonderformen bei den Steildächern wie Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Mansardendach, u.ä. sind im Siedlungsgebiet nicht vorhanden, entsprechen auch nicht der Baukultur der Talschaft und sind somit als Fremdkörper einzustufen.

Die Dächer haben eine durchgängige Dachgestaltung in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot oder anthrazit aufzuweisen. Dies betrifft insbesondere auch Dachflächen bei einer Bestandserweiterung. Hier wird empfohlen, die neue Eindeckung über die gesamte Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Die Eindeckungsmaterialien sind blendfrei zu wählen, bei Dachholzschildeln ist eine natürliche Oberfläche zulässig

Bei der Ausführung von Flachdächern ist die Gestaltung ebenso ein Teil eines Gesamtkonzeptes, immerhin handelt es sich bei einem Flachdach um die sogenannte fünfte Fassade, Begrünungen werden bevorzugt.

Bei Aufstockungen und Dachausbauten sind Gaupen oder Dacheinschnitte vorstellbar, die Gaupen sollen aber als untergeordnetes Bauteil erkennbar bleiben und insofern zurückhaltend materialisiert werden. Bei Neubauten sind Dachgaupen nicht vorstellbar.

8. Umgang mit Geländeänderungen

Das Gebäude soll aus den topographischen Gegebenheiten heraus entwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die Hanglagen, genauso aber auch im Tal, da die leichten Niveauunterschiede zu unverhältnismäßigen Anschüttungen oder Abgrabungen führen.

Notwendige Veränderungen sollen auf ein Minimum reduziert werden. Die Übergänge müssen sauber und sanft mit der Umgebung geplant werden. Die Mauern in den Außenanlagen sind wichtige Gestaltungselemente und müssen geplant werden. Von mächtigen Flussbausteinbauwerken wird abgesehen. Eine sorgfältige Planung beinhaltet insbesondere die Übergänge zu Nachbargrundstücken und Grundstücken zum öffentlichen Gut.

Jedenfalls sind die Geländeänderungen bzw. das gewachsene Gelände bereits in den Vorentwurfsunterlagen genau darzustellen.

9. Umgang mit privaten Zufahrten/ Einfahrten/ Einfriedungen

Der Versiegelungsgrad bei Ein- und Zufahrten soll auf ein Minimum beschränkt werden. Im Zusammenhang mit notwendigen Schneeräumungen sollen Depotflächen geschaffen und hohe Randsteine vermieden werden. Bereits versiegelte Flächen können auch eine Entsiegelung erfahren.

Der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Gut soll ohne gefährliche Sichteinschränkung ausgeführt werden. Die Blickfelder vom Grundstück bzw auf das Grundstück (insbesondere, was der motorisierte Bereich betrifft) sollen frei von störenden Bauwerken bleiben. Der Siedlungsraum soll möglichst durchlässig und damit sozial gestaltet werden.

Umlaufende Begrenzungsmauern und Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind im Kontinuum einer durchfließenden Landschaft störende Fremdkörper und sollen vermieden werden. Eine Abschottung wird als städtisches Element ohne Bezug zur ländlichen Umgebung wahrgenommen.

Grundsätzlich sind Hecken und Gabionen (Steinkörbe) als nicht orts- oder regionstypisch unerwünscht bzw. ist eine ergänzende Bepflanzung dieser durchzuführen. Im Siedlungsgebiet sind nur heimische Pflanzen und Bäume erlaubt.

10. Umgang mit Biodiversität

Wie oben bereits erwähnt wird Wert auf einen möglichst geringen Grad an Versiegelung gelegt. Die Außenanlagen sollen eine hohe Biodiversität erfahren, es sollen heimische und robuste Pflanzen zum Einsatz kommen. Diese gewünschte hohe Biodiversität ist unteren anderem dann erreicht, wenn zumindest Teilbereiche von Rasenflächen als „Blumenwiesen“ ausgeführt werden. Bei den Flachdächern soll eine extensive Begrünung gemacht werden.

Sollte ein bestehender Baum Platz für eine bauliche Anlage machen, muss zwingend eine Ersatzbepflanzung vorgeschlagen werden.

Generell ist auf einen hohen Grad an Bepflanzungen aller Art zu achten, wünschenswert wäre zumindest ein mächtiger Hausbaum (bevorzugt Obstbäume) pro Bauvorhaben.

11. Nebengebäude und Anbauten

Der gestalterische Umgang mit Nebengebäuden, Anbauten, Carports, Holzschlichtungen, etc. wird vom Bauausschuss sehr genau begutachtet. Diese Arten von Bauvorhaben sind ebenso wichtig wie sogenannte Hauptbaukörper.

Beurteilt werden in diesem Zusammenhang die Art und Weise des Nebengebäudes, die Form, die Dachneigung, die Materialität und der Abstand zum Hauptbaukörper. Ziel ist es, dass diese zwei Bauten miteinander in einen Kontext treten und dadurch ein harmonisches Miteinander ergeben.

Auch Anbauten sind unter den oben genannten Gesichtspunkten zu beurteilen, hier können folgende Spezifikationen formuliert werden:

Der Anbau einer untergeordneten Garage oder einer Pergola mit einer maximalen Höhe von 3,5 m über dem Gelände sind möglich. Freistehende Garagen sind zu vermeiden.

Es wird bei Neubauten dringend empfohlen, eine Voll-Unterkellerung vorzunehmen, um das Erfordernis späterer Nebengebäude und Anbauten zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Kühlaggregate sind schallgedämmt in die Fassade zu integrieren oder allenfalls mit einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen.

Luftwärmepumpen sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder allenfalls mit einer Schalldämmung sowie einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches, angebracht am Gebäude, dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form zu wählen und mit der Baubehörde abzustimmen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen.

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 unververtretbarem Aufwand möglich wäre.

12. Gewerbebauten und landwirtschaftliche Gebäude

Das Zusammenspiel der richtigen Standortwahl, der Konstruktionsart sowie der Gestaltung bilden Voraussetzung für eine gelungene Einpassung oben genannter Gebäude in ihre Umgebung.

Durch die Übernahme von Elementen vorhandener Bauten, wie Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sowie Gebäudeproportionen ist eine Einpassung der Neubauten zu erzielen.

Für große Bauvolumen hilft eine Gliederung in einzelnen Kubaturen oder eine Aufteilung der Funktionsbereiche auf verschiedene Gebäude. Die Maßstäblichkeit der Bauten im Vergleich zu umgebenden Gebäuden und zur Örtlichkeit, ist zu wahren.

Es wird empfohlen, bei einem landwirtschaftlichen Bauvorhaben frühzeitig mit dem Planungsteam der Landwirtschaftskammer Vorarlberg und dem Bauausschuss in Kontakt zu treten. Insbesondere außerhalb des Siedlungsraumes situierte landwirtschaftliche Objekte bilden hier eine besondere Herausforderung, immerhin sind diese Volumen oft, ohne bestehendes bauliches Umfeld zu werten und dennoch prägen diese Gebäude das Landschaftsbild wesentlich.

Bei Gewerbebauten ist es notwendig, neben dem Bauausschuss auch die/den Amtssachverständige/-n für Baugestaltung und Ortsbildpflege der Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht im Amt der Vorarlberger Landesregierung frühzeitig zu konsultieren und in den Planungsprozess einzubeziehen.

13. Umgang mit Nachnutzungen

Ein zentrales Ziel der Gemeinde ist es, Leerstände zu vermeiden, große Gebäudevolumen bestmöglich zu nutzen und Nachnutzungskonzepte mit Mehrgenerationenhäusern zu unterstützen. Dabei spielt auch eine Umnutzung von ehemaligen Betriebs- oder Landwirtschaftsstätten eine wichtige Rolle. Ein harmonisches Dorfbild ist dann gegeben, wenn die Siedlungsstruktur nicht ausufert und ungenutzte Häuser oder Häuserteile nicht zu Gefahrenquellen mutieren.

Die möglichen Synergien von Mehrparteienhäusern aufgrund von effizienten Nachnutzungskonzepten sollen forciert werden.

14. Umgang mit Erneuerbaren Energien / Nachhaltigkeit

Generell wird das Errichten von Anlagen für erneuerbare Energie unterstützt. Wichtige Kriterien dabei sind aber die Gesamtgestaltung und die Integration dieser Anlagen in das Bauvorhaben. Kritisch gesehen werden dabei Anlagen, die das gesamte Gebäudevolumen überragen. Es ist darauf zu achten, dass das Orts- Landschafts- und Straßenbild nicht nachhaltig gestört wird, ebenfalls zu achten gilt es auf eine blendfreie Ausführung der Produkte.

Besonderes Augenmerk gilt bei der Montage und Gestaltung auch hier dem baulichen Umfeld, werden in einem Weiler mehrere Anlagen errichtet, ist auch hier auf ein gesamtes Erscheinungsbild zu achten.

Sollte eine Anlage nicht im Zuge der Erstbaumaßnahme errichtet werden, wird empfohlen, eine Leerverrohrung für das Nachrüsten im Gebäudeinneren vorzusehen. Hintergrund dessen bildet, bei späterem Nachrüsten technische Anbauten an der Fassade (Steigleitungen u.ä.) zu vermeiden.

Ein allfälliges Abrutschen von Schnee ist hintanzuhalten. Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

15. Art der einzureichenden Unterlagen

Der Bauausschuss tagt in der Regel immer am ersten Dienstag des Monats. Die Unterlagen sind mindestens eine Woche vor einer Sitzung beim Gemeindeamt abzugeben (analog und digital)

Die Unterlagen müssen folgende Pläne und Plandarstellungen enthalten, der Maßstab ist dabei in Abhängigkeit mit dem Bauvorhaben zu wählen.

- / Lageplan mit den wichtigsten Nachbargebäuden
- / Grundrisse aller Geschosse
- / Ansichten (mindestens die Hauptansichten) incl. Bezug zum Umfeld und dem Gelände
- / Schnitte
- / Plan mit den Außenanlagen und etwaigen Geländeänderungen
- / Optional kann der Bauausschuss auch ein Modell im Mst 1:500 verlangen

Der Bauausschuss behält sich vor, ein Bauvorhaben nicht zu beurteilen, wenn die Unterlagen nicht einer gängigen Darstellung entsprechen.