

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

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau vom 26.09.2023 wird gemäß § 30 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBI.Nr. 28/2011 und Nr. 4/2019, verordnet:



§ 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Lochau wird gemäß Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.

§ 2

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Bebauungsplan für den Bereich Pfänder der Gemeinde Lochau vom 31.10.1969 außer Kraft.

**Der Bürgermeister:
Dr. Frank Matt**

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert.</p> <p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ prüfen.</p> <p>Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an das Gemeindeamt Lochau. +43 5574 42168 gemeinde@lochau.at</p>
	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim</p> <p>Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.</p>
<p>[Bestandteil des Bescheides GZ: VIIa-50.030.52-8//17 vom 15.05.2024]</p>	

Gemeinde Lochau – Teilbebauungsplan Pfänder

§ 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für den Bereich Pfänder.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Abgrenzung der Teilbereiche können Anlage des Teilbebauungsplans, Plan-Zahl 02-2022-05, welche Bestandteil dieser Verordnung bildet, entnommen werden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundstücke sind entsprechend ihrer Widmung zu nutzen. Die Errichtung von Ferienhäusern ist nur auf jenen Flächen erlaubt, die über eine entsprechende Widmung verfügen (BW-Fa oder BW-Fn, Teilbereiche 1, 3, 4, 5 und 6).
- 2.2 Die Grundstücke .287, .288, 1317/5 und 1317/6 (Teilbereiche 7 und 8) sind entsprechend ihrer Freiflächen Sondergebiet Widmung für Einrichtungen des Fremdenverkehrs zu nutzen (Gastronomie).
- 2.3 Swimmingpools oder Schwimmteiche sind nicht erlaubt.

§ 3 Maß der baulichen Dichte

- 3.1 Die maximal überbaute Fläche (ÜBF) pro Gebäude beträgt 90 m² in Baufläche Wohngebiet, auf denen nur Ferienwohnungen (BW-Fn) errichtet werden dürfen (Teilbereiche 3, 4, 5 und 6).
- 3.2 Die erlaubte Höchstgeschossanzahl (HGZ) in Baufläche Wohngebiet (BW, BW-Fa, BW-Fn) beträgt 2 Geschosse.
- 3.3 Die erlaubte Höchstgeschossanzahl (HGZ) beträgt in Teilbereich 7: 2,5 Geschosse und in Teilbereich 8: 3 Geschosse (beide Freifläche Sondergebiet).
- 3.4 Das bestehende Gebäude auf Grst. Nr. .288 (Teilbereich 8) ist in seinem bestehenden Ausmaßen und Formen zu erhalten. Bei Umbau- oder Renovierungsarbeiten darf das bestehende Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. Insbesondere sind die charakteristischen Materialien und Stilelemente zu verwenden bzw. zu erhalten: Holzfassade, mehrflügelige Sprossenfenstern, Fensterläden.

§ 4 Art der Bebauung

- 4.1 Offene Bebauung

§ 5 Situierung

- 5.1 Die Situierung der Gebäude hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation, im Besonderen auf die gegebenen Geländeverhältnisse und den Vegetationsbestand, zu erfolgen.
- 5.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden, sofern nicht die Baubehörde nach § 3 Abs. 5 Baugesetz Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft.
- 5.3 Stützmauern sind zu vermeiden.

§ 6 Baukörper

- 6.1 Wintergärten, Vorbau- oder Balkonverglasungen und dgl. sind mit der Dachtraufe abzuschließen.
- 6.2 Erker, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Balkone und dgl. dürfen nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden.

§ 7 Dächer

- 7.1 Die Dacheindeckung hat in gedämpften Dunkelbraun-, Dunkelgrau- oder Rottönen zu erfolgen. Für die Dacheindeckung dürfen nur blendungsfreie und nicht glänzende Materialien verwendet werden. Die Verwendung von Welleternit ist bei Wohngebäuden nicht zulässig.

§ 8 Außenfassaden

- 8.1 Die Außenfassaden sind, und zwar auch bei einer umfassenden Renovierung, überwiegend in Holz oder Stein auszuführen.
- 8.2 Brüstungen von Balkonen dürfen nicht in Glas ausgeführt werden.
- 8.3 Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende, gedeckte Farben zu verwenden. Dem Bauantrag ist jedenfalls ein Farbkonzept anzuschließen.



§ 9 Freiraum

- 9.1 Der die Gebäude umgebende Freiraum ist offen zu gestalten. D.h. durchgehend blickdichte Hecken und Einfriedungen sind nicht erlaubt.
- 9.2 Der bestehende markante Baum- und Heckenbestand ist weitgehend zu erhalten.

- 9.3 Es sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden. Insbesondere das Pflanzen von Thujen oder ähnlichen Koniferen ist nicht erlaubt.

§ 10 Stellplätze

- 10.1 In Bereichen, die als Baufläche Wohngebiet nur für Ferienwohnung (BW-Fn) gewidmet sind, darf kein bis maximal ein KFZ-Stellplatz pro Ferienwohnung vorgesehen werden. Darüber hinaus gehender Stellplatzbedarf ist über den Sammelparkplatz an der Pfänderstraße (FS Stellfläche) abzudecken.
- 10.2 Werden auf einem Grundstück mehr als 2 Ferienwohnungen errichtet und sind dadurch bedingt mehr als 2 Stellplätze vorgesehen, so sind diese zusätzlichen Stellplätze zu bündeln und unterirdisch, mit einer einzigen Ein- und Ausfahrt anzulegen. Alternativ kann der Stellplatzbedarf über den Sammelparkplatz (FS Stellfläche) abgedeckt werden.

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert.</p> <p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ prüfen.</p> <p>Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an das Gemeindeamt Lochau. +43 5574 42168 gemeinde@lochau.at</p>
	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim</p> <p>Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.</p>
<p>[Bestandteil des Bescheides GZ: Vlla-50.030.52-6/-17 vom 15.05.2024]</p>	

Teilbebauungsplan Pfänder

Abgrenzung unterschiedlicher
baulicher Nutzung (Art und Maß)

① Nummer des Teilbereichs

HGZ Höchstgeschwindigkeit

ÜBF Überbaute Fläche

Erhaltungspflichtiges Bauwerk

Bestehendes Bauwerk

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grundstücksgrenze

Flächenwidmung:

BW Baufläche-Wohngebiet

BW-Fn Baufläche-Wohngebiet, in der nur
Ferienhäuser errichtet werden dürfen

BW-Fs Baufläche-Wohngebiet, in der auch
Ferienhäuser errichtet werden dürfen,
mit Befristung (F)

FF Freifläche-Freihaltegebiet

FS Freifläche-Sondergebiet (zB Sendeanlage)

F Forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)

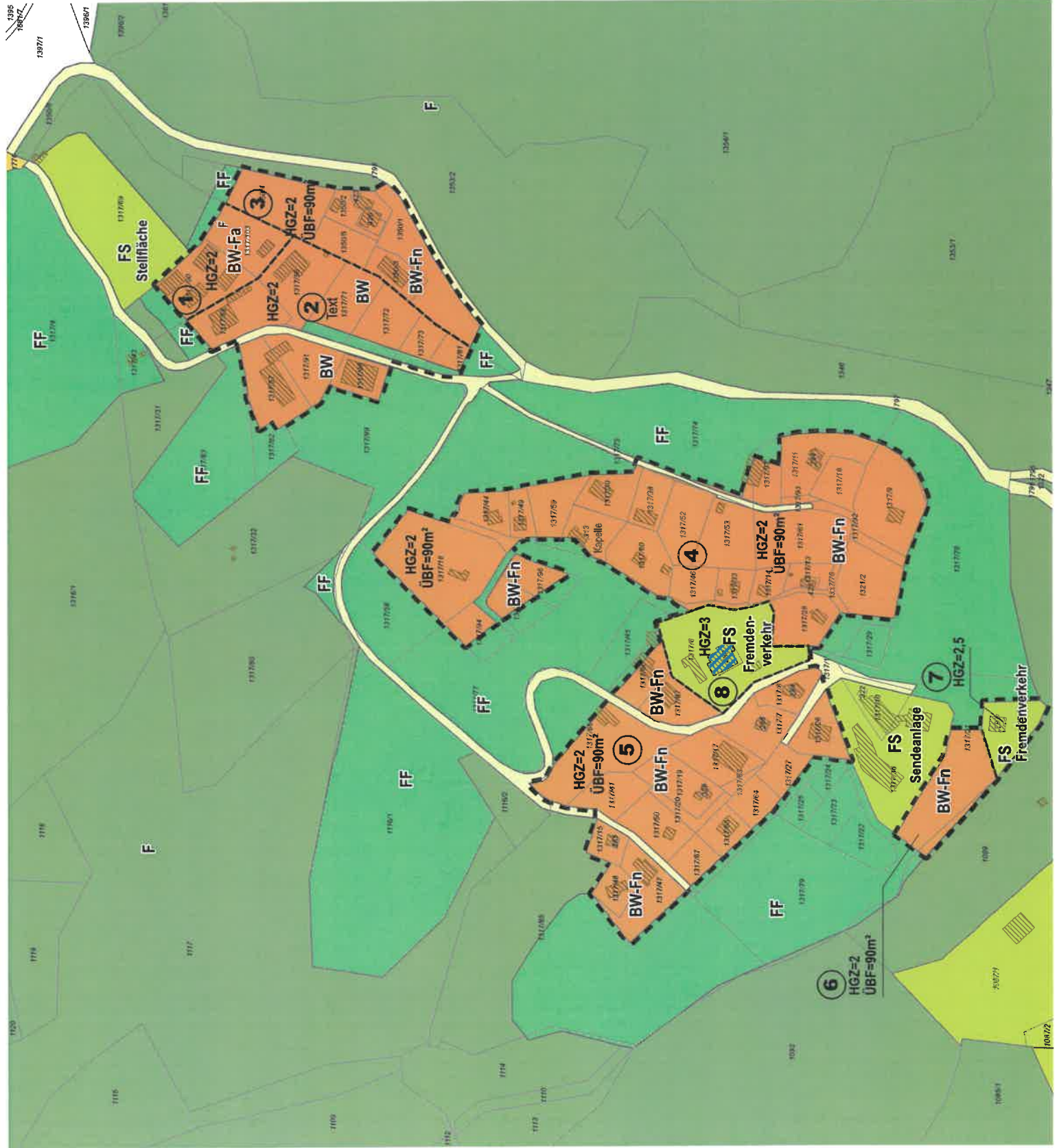
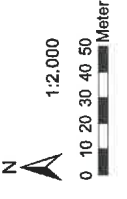
Straße

Gemeindevertretungsbeschluss: 26.9.2023

Plan-ZI: 02-2022-05

1:2.000

Bearbeitungsstand: 31.08.2023
DKM Stand: 7.7.2023



 <p>GENEINDE LOCHAU AMTSSIGNATUR</p>	<p>Dieses Dokument wurde amsigniert. Dieses Dokument ist amtsigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ prüfen. Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an das Gemeindeamt Lochau. +43 5577 4 42168 gemeinde@lochau.at</p>
--	---

 <p>AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG AMTSSIGNATUR</p>	<p>Dieses Dokument ist amtsigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar. Ausdrucke des Dokumentes können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden. [Bestandteil des Bescheides GZ: VIta-50.030.52-6/-17 vom 15.05.2024]</p>
--	---

Gemeinde Lochau
Landstraße 22
6911 Lochau
Zustellung RSb (dual)

Auskunft:
Viviane Feichtinger, MSc
T +43 5574 511 27121

Zahl: VIIa-50.030.52-6//-17

Bregenz, am 15.05.2024

Betreff: Erlassung Teilbebauungsplan Lochau Pfänder
Bezug: Schreiben vom 05.12.2023; ZI 02-2022-05
Anlage: Verordnung samt Anlagen 1 und 2 (Textteil und Planteil) mit Genehmigungsvermerk

BESCHEID

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau hat am 26.09.2023 die Verordnung über die Erlassung eines Bebauungsplanes „Teilbebauungsplan Pfänder“ beschlossen.

Mit Schreiben vom 05.12.2023 stellte die Gemeinde Lochau den Antrag, für den Bebauungsplan „Teilbebauungsplan Pfänder“ die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

Spruch

Gemäß § 29 Abs. 5 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, wird die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau am 26.09.2023 beschlossene Verordnung „Teilbebauungsplan Pfänder“ samt Anlagen 1 und 2 (Textteil und Planteil) genehmigt.

Begründung

Gemäß § 58 Abs. 2 AVG entfällt die Begründung, nachdem dem Antrag vollinhaltlich Rechnung getragen wird.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit Email bei der Vorarlberger Landesregierung einzubringen ist. 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.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,-- zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe der Geschäftszahl des angefochtenen Bescheides als Verwendungszweck auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der Funktion „Finanzamtzahlung“ sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ und das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Hinweis zur Gebührenbefreiung:

Die Gebühr ist nicht zu entrichten, wenn im § 14 TP 6 Abs. 5 GebG oder im jeweils zur Anwendung kommenden (Verwaltungs)Materiengesetz eine Gebührenbefreiung für die Eingabe vorgesehen ist.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

DI Lorenz Schmidt

Hinweis:

Die Erlassung des Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Kundmachung gemäß § 32 des Gemeindegesetzes. Die Kundmachung ist ohne unnötigen Aufschub nach Zustellung dieses Schreibens vom Bürgermeister durchzuführen. Gemäß § 32 Abs. 2 des Gemeindegesetzes


hat die Kundmachung elektronisch im Verordnungsblatt der Gemeinde im Rahmen des Rechtsinformationssystems des Bundes (RIS) zu erfolgen.

Nach Durchführung der Kundmachung im RIS ist von der Gemeinde die Nummer des Verordnungsblattes (VBl.Nr.) via Email an die Landesregierung zu übermitteln.

Nachrichtlich an:

Bezirkshauptmannschaft Bregenz (BHBR)

Intern

	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim</p> <p>Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.</p>
---	---