

Bebauungsverordnung über die GST-NR 1459 und 1449 in der Gemeinde Fußach

2. Entwurf Bebauungsplan



Die **Gemeindevertretung Fußach** hat mit Beschluss vom **2006** auf Grund des § 28 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 in der geltenden Fassung, verordnet: RPG Seite 340

1. Anlass und Geltungsbereich

- (1) **Anlass** ist die geplante Grundteilung und Änderung des Flächenwidmungsplanes, bzw. die Baueingabe der Fa. Bösch Bauen und Wohnen in Lustenau.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem vorgelegten Übersichtsplan M 1:1000 vom 8.8.2005. Er wird im Hinblick auf eine geordnete Entwicklung der beiden Grundstücke erstellt.
- (3) Der **Bebauungsplan umfasst** die GST-NR 1459 und 1449, KG Fußach mit einer Größe von insgesamt (3595+1140) 4735 m². Die beiden Grundstücke sollen neu eingeteilt werden. Entsprechende Teilungsunterlagen liegen vor. Einerseits der 1. Teilungsentwurf von DI Walter Bertschler vom 26.11.2005, Geschäftszahl 8516/05. Vorverträge mit den betroffenen Grundeigentümern liegen dazu vor (Vereinbarung zwischen der Fa. Bösch-Bauen und Wohnen GmbH. und der römisch katholische Pfarrpfürnde zu St. Nikolaus in Fußach vom 20.11.2005). Andererseits der 2. Teilungsentwurf von DI Walter Bertschler vom 1.12.2005, Geschäftszahl 8523/05. Dieser Grundteilungsvorschlag betrifft ausschließlich die neu gebildeten GST-NR 1459/1 und 1459/2. Das Grundstück 1733/2 (Gießengraben) wird nicht berührt.
- (4) Auf Grund der aktuellen Grundstücksabfrage am 23.1.2006 sind Grundbesitzer:
GST-NR 1459, EZ 425, Maria Lackner, Geb. 1946, 6973 Höchst, Sonnengarten 28;
Laut Kaufvertrag vom 26.6.2003 ist die Firma „Bösch- Bauen und Wohnen GmbH., 6890 Lustenau, Bahnhofstr. 7“ außergrundbücherlicher Grundeigentümer.
GST-NR 1449, EZ 1808, Römisch katholische Pfarrpfürnde zu St. Nikolaus in Fußach, 6972 Fußach, Schulstraße 13;
GST-NR 1733/2, EZ 531, öffentliches Gut (Gewässer) Vertreter ist das Land Vorarlberg, Landhaus, 6900 Bregenz

2. Lage und Erschließung

- (1) Die beiden Grundstücke liegen eingebettet zwischen der Gießenstraße, der Rheinstraße und dem Gießengraben.

- (2) Der Erschließung (**gesicherte Zufahrt**) erfolgt ausschließlich über die Gießenstraße (GST-NR 1715/1). Hier wird eine neue Zufahrtsstraße mit der GST-NR 1459/3 gebildet.
- (3) Die Kanalisation ist einerseits über den **Schmutzwasserstutzen** an der Gießenstraße möglich. Die **Regenwasserableitung** ist über die Stutzen in der Gießenstraße möglich oder aber in den Gießengraben (Grenzgraben Höchst/Fußbach) mittels Auslaufbauwerk.
- (4) Die **Trinkwasserversorgung** ist über eine Wasserleitung PVC 100, die entlang der Rheinstraße verläuft, gesichert.

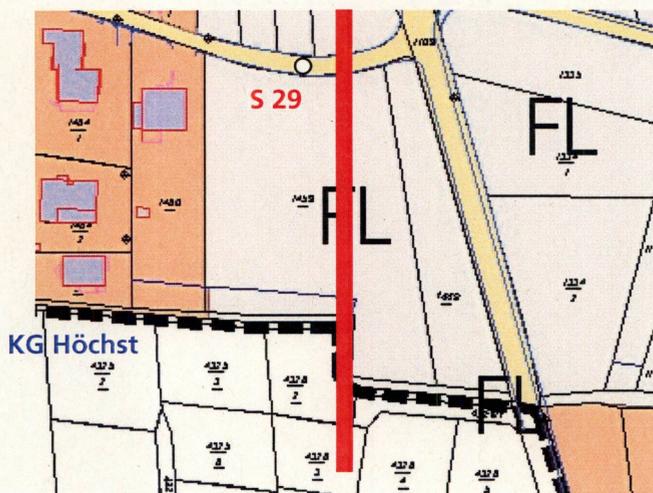
3. Flächenwidmung

- (1) Das Planungsgebiet ist derzeit als Landwirtschaftsgebiet gewidmet. Parallel zum Bebauungsplan sollen die betreffenden Grundstücke als Wohngebiet gewidmet werden. Zum Grenzgraben wird ein 3 Meter breiter Streifen als Freihaltegebiet (FF) gewidmet. Dieser wird zur Grabeninstandhaltung bzw. Grabenpflege benötigt. Die neue Straßenparzelle GST-NR 1459/3 wird bis zum Freihaltegebiet als Verkehrsfläche gewidmet.

4. Räumliches Entwicklungskonzept und Leitbild

- (1) Im Leitbild und räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Fußbach sind keine Festlegungen für die beiden Grundstücke enthalten.

5. Aufschüttungen und Höhenlage RPG Seite 341 § 28 Abs. 3



- (1) Laut vorliegender Baueingabe ist das **Urgelände** leicht fallend zum Grenzgraben. Der Schmutzwasser-schacht S 29 liegt auf OK Deckel 400,99 m ü. Adria. Die Böschungsoberkante des Grenzgrabens liegt auf ca. 400,22 m. Die Grundstückslänge beträgt ca. 62,50 m entlang der **rot dargestellten Achse**.

(2) Ausgangspunkt für die höchste Geländeannahme bildet der Schacht S 29 (OK Deckel 400,99 m ü. Adria). Das **fertige Gelände** darf von dem Ausgangspunkt max. 1% Gefälle Richtung Grenzgraben betragen. Somit liegt die Fertige Böschungsoberkante auf 400,37 m. Die Böschungsneigung zur Rheinstraße ist zu belassen. Die Geländeneigung zum GST-NR 1460 ergibt sich auf Grund der vorhergehenden Darstellung und liegt im 20 cm Bereich. Zudem wird im Baubescheid vorgeschrieben, dass das Gelände zu den Nachbargrundstücken mit max. 10% vom tiefer gelegen Grundstück auslaufend auszuführen ist.

- (3) Die **Höhenlage der einzelnen Wohnhäuser** (Fertigfußbodenoberkante) ist um ca. 30 cm Höher anzusetzen als das fertige Gelände in dem zu bebauenden Bereich.

6. Sonstiges RPG Seite 341 § 28 Abs. 3

- (1) Aus ortsbildnerischer Sicht dürfen **keine** weiteren **Nebengebäude** errichtet werden. Das GST-NR 1449 ist hierbei ausgeschlossen.
- (2) Die Art der baulichen Nutzung ist **ausschließlich für Wohnzwecke** festgelegt.
- (3) Die Mindestzahl von Ein- und Abstellplätzen ist bereits durch Verordnung der Gemeinde Fußach (GV-Beschluss 6.5.2003) festgelegt.
- (4) Die Höchstgeschosshöhe ist bereits durch Verordnung der Gemeinde Fußach (GV-Beschluss 5.7.1983) festgelegt.
- (5) Die **Übergabe der Abfälle** erfolgt auf dem neunten GST-NR 1459/6 im Einbindungsbereich zwischen Gießenstraße und neuer Privatstraße (siehe **blaue Darstellung** im Plan).
- (6) Im **Achsenabstand** von 3 Metern **zum Regenwasserstrang** B4rw darf kein Gebäude errichtet werden.
- (7) **Einfriedungen** im Straßenbereich dürfen max. 90 cm hoch sein. Der Abstand zur öffentlichen Straße hat 30 cm zu betragen.
- (8) Die **Grabenpflege** obliegt den unmittelbaren Grundeigentümern.
- (9) Im geplanten Freihaltegebiet sind **Bepflanzungen** nicht erlaubt.
- (10) Die Dachform wird als Walmdach definiert.

7. Wirksamkeit

- (1) Die Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft.

Der Bürgermeister

Ernst Blum

Nachrichtlich an:

1. Amt der Vorarlberger Landesregierung, gemäß § 29 RPG Abs. 3 (Verfahren), in dreifacher Ausfertigung;
2. Obmann des Raumplanung;
3. Abfallberater bzw. Bauamt;
4. Gemeinde Höchst;

RSB im Zuge des Auflageverfahrens an:

1. Alle Grundeigentümer der GST-NR 1459 und 1449;
2. Firma „Bösch- Bauen und Wohnen GmbH., 6890 Lustenau, Bahnhofstr. 7;
3. Egon und Irene Troy, 6972, Gießenstraße 9;
4. Land Vorarlberg, Landhaus, 6900 Bregenz, Abteilung Wasserwirtschaft;

Kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Gemeindeblatt!
Entwurfsbeschluss - in der Gemeindevertreterversammlung vom 7.2.2006 unter Punkt 4