



**Bebauungsplan  
Ferienhausgebiet „In der Schanz“  
Erläuterungsbericht**

Stand: November 2017

## **1. Anlass und Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan im Maßstab 1:2.000 und dem vorliegenden Erläuterungsbericht. Aufgrund der rechtsgültigen Widmung BW-Fn „Baufläche Wohngebiet für Ferienwohnungen (nur Ferienwohnhäuser)“ ist gemäß § 16 Abs. 1 RPG ein Bebauungsplan für die gegenständliche Fläche zu erlassen. Der Bebauungsplan wurde 2006 in Hinblick auf eine geordnete Entwicklung des Ferienhausgebietes erstellt. Bestehende und bereits praktizierte Bebauungsvorschriften wurden im Bebauungsplan umgesetzt. Durch gesetzliche Änderungen und die Erfahrungen aus dem Vollzug wird der Bebauungsplan 2017 adaptiert.

Der Bebauungsplan „In der Schanz“ umfasst die Grundstücke Gst.-Nr. 598, 2497/2 und 2623/1, KG Hard mit einer Größe von rund 8,85 ha. Der größte Teil des Planungsgebietes bezieht sich auf das Grundstück Gst.-Nr. 598 (Fläche rund 8,4 ha) und befindet sich im Eigentum der Nachbargemeinde Fußach. Die Grundstücke Gst.-Nr. 2497/2 und 2623/1 befinden sich im Besitz der Republik Österreich und werden jeweils nur zu einem kleinen Teil tangiert.

## **2. Aktuelle Situation**

### **2.1. Lage und Erschließung**

Im Schreiben der BH Bregenz vom 14.2.57, Zl. I-455/1957 wird festgelegt, dass für das Grundstück Gst.-Nr. 598 die Bestimmungen zum Naturschutz an den Seen (Amtsblatt für das Land Vorarlberg vom 3.8.1949, Nr. 33/1949) nicht gelten. Unter Einhaltung der formulierten Bebauungsvorschriften ist daher das Ferienhausgebiet „In der Schanz“ vom Geltungsbereich des Seeuferschutzes ausgenommen und es ist keine Bewilligung nach dem Gesetz über Natur- und Landschaftsentwicklung erforderlich.

Das Ferienhausgebiet ist über die Gemeindestraße „Im Böschen“, Grundstück Gst.-Nr. 2654, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die verkehrsrechtlichen Maßnahmen im Gebiet sind durch die straßenpolizeiliche Verordnung der Marktgemeinde Hard vom 25.07.2012 geregelt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Fußach sichergestellt. Anfallendes Schmutzwasser wird über das Siedlungsgebiet von Fußach beseitigt, Kanalbehörde ist die Marktgemeinde Hard. Regenwässer werden sowohl in die Kanäle und vorhandene Vorfluter eingeleitet als auch auf den Pachtflächen komplett versickert; daher ist kein Regenwasserkanal vorhanden.

### **2.2. Flächenwidmung**

Das Planungsgebiet ist als BW-Fn „Baufläche Wohngebiet für Ferienwohnungen (nur Ferienwohnhäuser)“ sowie kleinräumig als FS Gastronomie gewidmet (vgl. § 16 Abs. 1 RPG).

Gemäß § 16 Abs. 2 RPG gelten als Ferienwohnung jene Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden (vgl. § 16 Abs. 3 RPG).

### **2.3. Räumliches Entwicklungskonzept**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Hard aus dem Jahr 2016 sind keine Festlegungen für das Ferienhausgebiet „In der Schanz“ enthalten.

### 3. Planinhalt

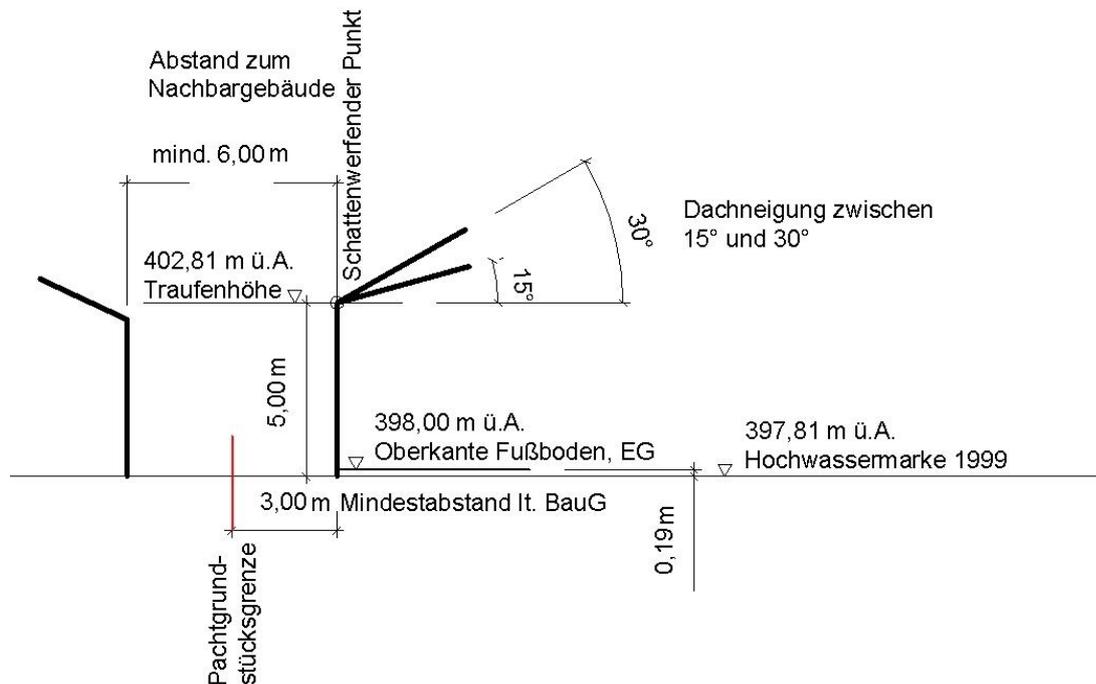


Abb. 1: Abbildung mit den Bebauungsvorschriften; eigene Darstellung 2005

#### 3.1. Höhe der Bauwerke (§ 28 Abs 3 lit I RPG)

Um eine für die Pachtgrundstücke angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, ist im Planungsgebiet die maximale Traufenhöhe mit 5,00 m (= 402,81 m ü. A.) über der Hochwassermarke von 1999 (= 397,81 m. ü. A.) festgelegt. Erdgeschossige Fußböden von Wohnräumen müssen eine Höhe von mindestens 398,00 m. ü. A. aufweisen, oder es muss ein gleichwertiger Hochwasserschutz vorgesehen werden.

#### 3.2. Äußere Gestaltung der Bauwerke (§ 28 Abs 3 lit m RPG)

Zumindest 75% der Gebäudefläche müssen ein geneigtes Dach zwischen 15° und 30° aufweisen. Pultdächer sind nicht zulässig.

#### 3.3. Textliche Bestimmungen

Benachbarte Pachtgrundstücke werden in Bezug auf die baugesetzlichen Mindestabstände wie „fremde Grundstücke“ gemäß § 2 Abs. 1 lit k BauG behandelt. Somit muss auch ein Mindestabstand von 3,00 m lt. BauG zur Pachtgrundstücksgrenze eingehalten werden. Daraus ergibt sich ein Mindestabstand zum Nachbargebäude von 6,00 m. Es gelten keine Abstandsflächen.

Erfüllt ein rechtmäßig bestehendes Gebäude die Mindestabstände nicht, so sind ein Umbau, ein geringfügiger Zubau oder eine sonstige Änderung des Gebäudes oder sein Wiederaufbau im Falle des Abbruchs oder der sonstigen Zerstörung auch dann zulässig, wenn von diesen Voraussetzungen nicht weiter als bisher abgewichen und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird.

Die Abstandsvorschriften beziehen sich nicht auf Abstände zu Kanälen (Wasserflächen) und Verkehrsflächen, welche nicht Teil eines Pachtgrundstückes sind.

Es darf kein Bauteil des Gebäudes – auch nicht untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 5 BauG – über die Ufermauer in das Fahrwasser der Kanäle ragen.

Aus ortsbildnerischen Gründen dürfen keine freistehenden Nebengebäude errichtet werden.