

# LEGENDE

BW	FLÄCHENWIDMUNG NEU BAUFLÄCHE WOHNGEBIET (BW)
BNZ	BAUNUTZUNGSZAHL
HGZ	HÖCHSTGESCHOSSZAHL
553 m <sup>2</sup>	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE NEU
	BAULINIE (OBERIRDISCH)
	BAUGRENZE (OBERIRDISCH)
	GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
	GRUNDSTÜCKSGRENZE NEU
	FUSS/RADWEG GEPLANT
	FUSSWEG BESTAND
	STRASSE FÜR MIV
	GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
	TIEFGARAGE EIN/AUSFAHRT (mit ALTERNATIVE)
	GELTUNGSBEREICH

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG  
 Z.Nr. 603.49.03 Bregenz, am 09.08.2011  
 (aus Art. 25 Abs. 3 Raumplanungsgesetz,  
 LGBl. Nr. 1/1998, nicht genehmigungspfl.  
 mit BG)

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG  
 im Auftrag  
 Dr. Wilfried Bertsch

## BEBAUUNGSPLAN QUELLENGASSE

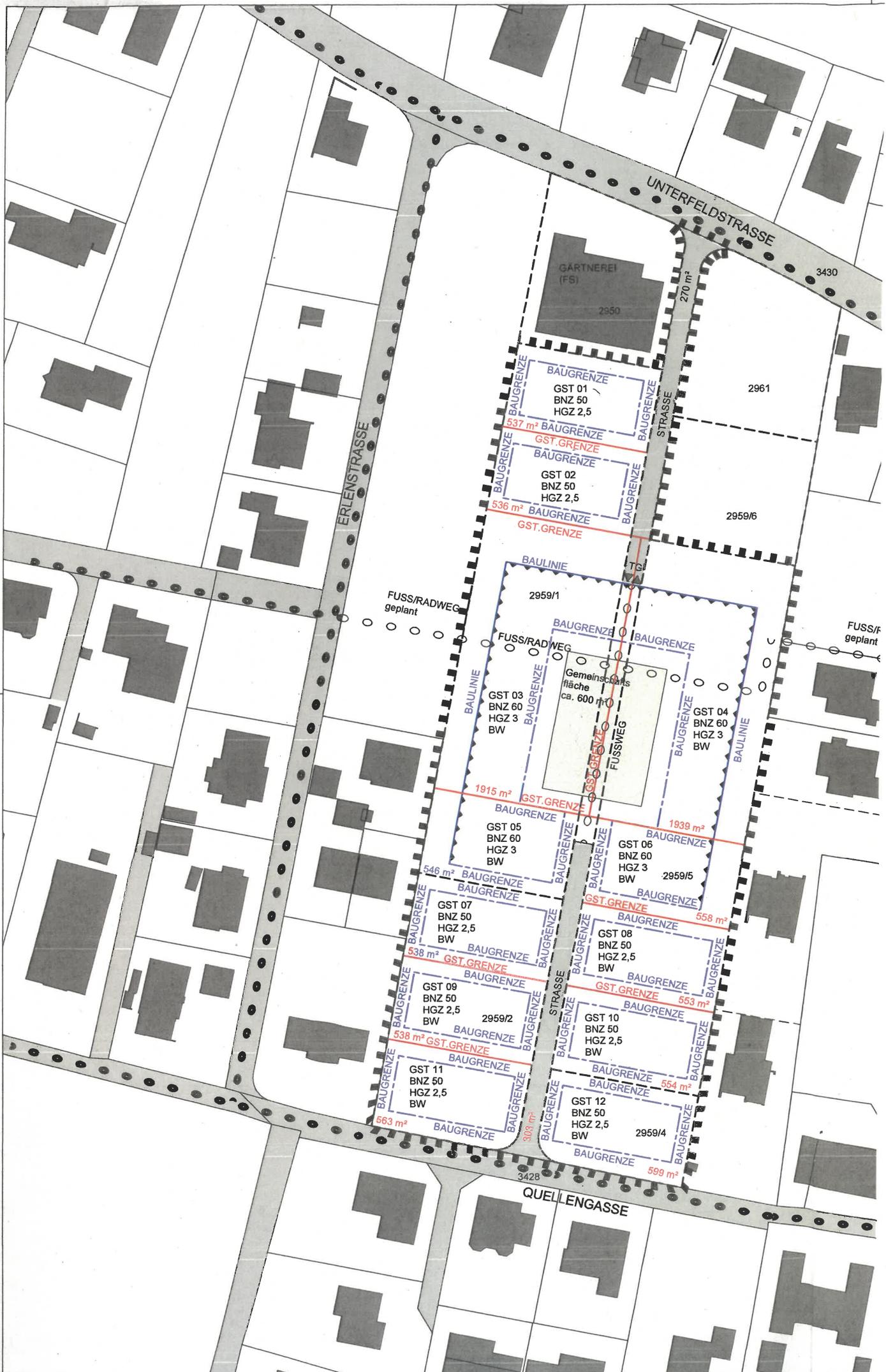
MARKTGEMEINDE LAUTERACH  
 MONTFORTPLATZ 2  
 6923 LAUTERACH



DER BÜRGERMEISTER  
 BESCHLUSS GEMEINDEVERTRETUNG AM 21.06.2011



PLANUNG	STADTLAND Kirchengasse 19/12 1070 Wien wien@stadtland.at T + 43 1 236 19 12	Bearbeitung Dipl. - Ing. Alfred Eichberger Dipl. - Ing. Geli Salzmann	 stadtland		
MASSTAB	1/1000	PLANNUMMER	128 01 01B	PLANDATUM	14 06 2011
					



UNTERFELDSTRASSE

ERLENSTRASSE

QUELLENGASSE

GARTNEREI (FS)  
2950

BAUGRENZE  
GST 01  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
537 m²

BAUGRENZE  
GST 02  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
536 m²

FUSS/RADWEG  
geplant

GST 03  
BNZ 60  
HGZ 3  
BW

Gemeinschaftsfläche  
ca. 600 m²

GST 05  
BNZ 60  
HGZ 3  
BW

GST 07  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
BW

GST 09  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
BW

GST 11  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
BW

BAUGRENZE  
GST 04  
BNZ 60  
HGZ 3  
BW

GST 06  
BNZ 60  
HGZ 3  
BW

GST 08  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
BW

GST 10  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
BW

GST 12  
BNZ 50  
HGZ 2,5  
BW

3430

2961

2959/6

2959/1

2959/5

2959/2

2959/4

3428



stadtländ

Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

A 1060 Wien  
Theobaldgasse 16/4  
Tel +43 1 586 28 77  
Fax +43 1 586 28 779

A 6900 Bregenz  
Albert-Bechtold-Weg 2/11  
Tel +43 664 964 6633  
Fax +43 5574 209920-3290

eichberger@stadtländ.at  
www.stadtländ.at

## Marktgemeinde Lauterach Bebauungsplan Quellengasse

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Quellengasse umfasst die Grundstücke GSTK 2959/1, 2959/2, 2959/4, 2959/5 und die Wegparzelle 2959/3 im Gesamtausmaß von ca. 10.000 m<sup>2</sup>

### 2. Grundlage

Grundlage für den Bebauungsplan Quellengasse (s. Planbeilage 128.01.01 B, 14.06.2011, gez. stadtländ) bildet das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Lauterach (stadtländ, 2001), wonach größere zusammenhängende Flächenreserven nach einem Gesamtkonzept zu entwickeln sind. Je nach Lage und Situation sind Flächennutzung, Bebauung, Erschließung, Architektur/Gestaltung und öffentliche Interessen wie Fuß- und Radwegerschließung, Freiflächensicherung und Ortsraumgestaltung zu berücksichtigen.

### 3. Bebauungsbestimmungen

Vorgaben zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zur zulässigen Gebäudehöhe und zur Lage der Verkehrsflächen werden in der Plandarstellung (Plannr. 128.01.01 B, 14.06.2011, gez. stadtländ) formuliert.

Ergänzend wird festgelegt:

- a) Die Vorgabe von Baulinien und Baugrenzen gilt für sämtliche Gebäude und Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 3 m über Geländeoberkante (GOK). Außerhalb der Baulinien und Baugrenzen sind unterirdische sowie Gebäude und Bauwerke mit einer Höchstgeschossanzahl HGZ 1 möglich.
- b) Innerhalb des Planungssperimeters ist eine fußläufige und mit dem Fahrrad befahrbare Längs- und Querverbindung an die vorgegebenen Anknüpfungspunkte (siehe Plandarstellung) zu errichten. Die dargestellte Wegführung im Planungssperimeter ist beispielhaft und ist im konkreten Planungsentwurf zu präzisieren.
- c) Die zusammenhängende zentrale Gemeinschaftsfläche (ca. 600 m<sup>2</sup>) der Gst 03 und 04 muss an die fußläufigen Verbindungen angebunden sein und Möglichkeit für die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes bieten.
- d) Die Erschließung der Gst 01 -04 erfolgt von der Unterfeldstrasse, wobei für die Gst 03 und 04 mindestens 75% der gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze unterirdisch zu errichten sind. Bei gemeinsamer Entwicklung der Gst 03 bis 06 gelten die vor angeführten Bestimmungen hinsichtlich der Erschließung und der Stellplätze für die Gst 03 und 04 auch für die Gst 05 und 06. Ansonsten besteht für die Gst 05 und 06 die Möglichkeit einer Zufahrt über die Quellengasse gemeinsam mit den Gst 07 -12.

## Planungshintergrund, Entwicklungsabsichten, Quartiersbetrachtung

### 1. Bebauung

Das Bebauungskonzept Quellenstrasse basiert auf folgendem Grundgedanken: Die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit Bebauung entlang der Straßen und freien Wiesen in der Mitte hat sich massiv verändert. Stichstraßen mit unterschiedlicher Bebauung (Geschoßwohnbau und Einfamilienhäuser) füllen zunehmend die Obstwiesen und erzeugen ein heterogenes Siedlungsbild. Fehlende Freiräume bedeuten zugleich einen Verlust an Lebensraumqualität. Um diese zu erhalten, wird mittels vorliegendem Bebauungsplan eine großzügige Freifläche in der Mitte kreiert, um welche sich die Bauten geordnet kumulieren. Die Baulinien und Geschoßhöhe der GSt 03-06 unterstützen die Ordnung der baulichen Vielfalt und umfassen die freigelassene Mitte.

Für die Bebauung des Planungsgebietes wird von einer BNZ max 50 ausgegangen. Damit wird eine maßvolle, strukturverträgliche bauliche Verdichtung des Wohngebietes und eine dem Standort angepasste effiziente Flächennutzung ermöglicht.

Auf den **Gst 01 und 02 und 07 -12** ist aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen mit jeweils 1 bis 3 Wohneinheiten zu rechnen. Mit einer BNZ max 50 und HGZ 2,5 wird hier das Auslangen gefunden. Ost- und westseitig den Erschließungsstraßen zugeordnet, sind Kfz-Abstellmöglichkeiten zu situieren.

Auf den **Gst 03 und 04** sind eine BNZ max von 60 und HGZ 3 zulässig. Damit wird ein Bonus für die Errichtung von Tiefgaragen für mindestens 75% der vorgeschriebenen und errichteten Kfz-Stellplätze gewährt. Ziel der Vorgabe „Tiefgarage“ ist es, das Zentrum des Gebiets weitgehend autofrei zu entwickeln. Belastungen des Wohngebietes durch Verkehrsemissionen und visuelle Beeinträchtigungen durch parkende Pkw werden minimiert, die Wohnumfeldqualität derart erhöht. Die Entlastungswirkung wird maximiert durch eine nordseitige Situierung der Tiefgaragenein-/ausfahrt.

Durch die derart reduzierte Beeinträchtigung durch PKW-Abstellplätze und gemeinsame Freiflächen besteht die Chance, die hohe Außenraumqualität mit den Wohnungen der Erdgeschosszonen zu verbinden.

Die vorgegebenen Baulinien sollen Anhaltspunkt für die wesentlich ablesbare Bebauung bilden: Die Hauptbaumasse mit HGZ 3 (anbaupflichtige Baulinien) soll eine „starke Mitte“ definieren. Die zusätzlichen Baugrenzen erlauben in Kombination mit der eingeschossigen Bauzone ein räumliches Spiel mit Vor- und Rücksprüngen. Für den Fall, dass die GSt 03 bis 06 nicht gemeinsam entwickelt werden, sind zumindest die GSt 03 und 04 sowie 05 und 06 gemeinsam zu entwickeln. Synergien bei Freiflächennutzungen und ev. auch bei Tiefgaragennutzungen sind zu erzeugen.

**Gst 05 und 06** mit einer BNZ max von 60, HGZ 3 kann entweder über die Tiefgarage von Norden her oder von der Erschließungsstraße im Süden erschlossen werden. Je nach Bedarf ermöglicht der Bebauungsplan das Spektrum von kompakter Bebauung mit Geschosswohnungen bis zum Einfamilienhaus, wobei die Baulinie (anbaupflichtig) einzuhalten ist.

## 2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt getrennt von Norden und Süden - keine durchgehende Nord-Süd-Kfz-Erschließung. Der Straßenquerschnitt der Privatstrassen wird aus siedlungsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen auf 4m beschränkt. Tiefgaragen für weite Teile des Planungsgebietes und die nordseitige Tiefgarageneinfahrt reduzieren den motorisierten Verkehr im Gebiet und minimieren damit verkehrsbedingte Beeinträchtigungen der Wohnqualität – auch für die Bewohner der an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke. Oberirdische Parkplätze sind als durchlässig befestigte Oberflächen auszuführen.

Zentrales Anliegen der Erschließungskonzeption ist eine weitest mögliche Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer. Damit wird einem REK-Ziel entsprochen. Eine über die Planungsgebietsgrenzen hinausreichende Betrachtung ist erforderlich.

Im Sinne einer maximalen Durchlässigkeit werden in der Plandarstellung „Durchgänge“ markiert, an denen die Bebauung zu unterbrechen ist. Die Gemeinschaftsfläche ist Teil des inneren Erschließungsnetzes für Fußgänger und Radfahrer.

## 3. Freiraum

Mit der teilweisen baulichen Verdichtung – Beschränkung der bebaubaren Bereiche auf den Gst 03 und 04 ggf 05 und 06 - wird Spielraum für die Errichtung öffentlich erlebbarer Freiräume geschaffen. Es erfolgt keine Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit, sondern eine bauliche Konzentration, die nutzbare Außenräume freispielt.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zur Übernahme oder zumindest Betreuung der Freiflächen durch die Gemeinde. Im Sinne der Quartiersbetrachtung von Wohnanlagen mit mehr als 25 Wohneinheiten (s. VlbG. Wohnbauförderung Novelle 2008) ist ein Zusammenlegen der geforderten Spielplatzflächen gem. VlbG. BAUG gewünscht. Die Gst 03 und 04 ggf 05 und 06 werden als Gesamtentwicklungsgebiet gesehen, unabhängig der Eigentümerstruktur.

## 4. Hinweis zur Flächenwidmung

Die Erhaltung der zentralen Freifläche soll aus raumplanungsfachlicher Sicht, zusätzlich zur Bebauungsplanung, auch widmungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig ist allerdings zum Zweck der Errichtung einer Tiefgarage eine unterirdische Verbauung zu ermöglichen. Diese Maßnahme soll im Zuge des Auflageverfahrens mit dem Amt der Landesregierung eingehend erörtert und nach den rechtlichen Möglichkeiten berücksichtigt werden.

stadtland  
DI Alfred Eichberger  
DI Geli Salzmann

Bregenz, 14.06.2011