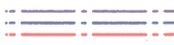


LEGENDE

TG 01 GSTK 2 LÄSSER 1185 m ²	TEILGEBIET GRUNDSTÜCK EIGENTÜMER NETTOGRUNDFLÄCHE
BNZ 50	BAUNUTZUNGSZAHL
HGZ / 1	HÖCHSTGESCHOSSZAHL 1 (pink)
HGZ / 2.5	HÖCHSTGESCHOSSZAHL 2.5 (blau)
UG / 1	HÖCHSTGESCHOSSZAHL UNTERGESCHOSS 1 (rot)
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
	GRUNDSTÜCKSGRENZE NEU
	GRUNDSTÜCKSGRENZE ALT
	VORSCHLAG WEGVERBINDUNG
	WEG BESTAND
	STRASSE FÜR MIV
	WEG
	TIEFGARAGE EIN/AUSFAHRT
	FLÄCHEN UNBEFESTIGT
	MÖGLICHE FLÄCHEN BEFESTIGT, VERSICKERUNGSFÄHIG
	FREIFLÄCHEN FÜR BEWOHNER
	BAUMREIHE, EINZELBAUM
	GELTUNGSBEREICH
	ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN s. Begleitbericht

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
 Genehmigt mit Bescheid vom 30.07.2012
 Zl: Villa-603.49.02
 für die Vorarlberger Landesregierung
 im Auftrag
 Dr. Wilfried Bartsch



BEBAUUNGSPLAN RIEDSTRASSE 2

GVE 20.06.2012

MARKTGEMEINDE LAUTERACH
MONTFORTPLATZ 2
6923 LAUTERACH



PLANUNG	STADTLAND Kirchengasse 19/12 1070 Wien wien@stadtland.at T +43 1 236 19 12	Bearbeitung Dipl. - Ing. Alfred Eichberger Dipl. - Ing. Gell Salzmann	 stadtland		
MASSTAB	1/500	PLANNUMMER	99 03 02	PLANDATUM	03 04 2012
					

12

SI
PL
BE

2574/2

3413

Riedstraße



PKW

PKW

OPTION
BUSHALTE-
STELLE
ENTSORGUNG
6,46

12.72

HGZ
3

1256
2

16.00

9.48

12.32

10.80

3677
WEG-
VERBINDUNGEN
ZU SPIELFLÄCHEN
UND STRASSEN

HGZ
2.5

BW

1247

1247
4

BW

BW

1247
6

1247

BW

BW

1246
3

1246/2

1246
6

FF

1245
18

BW

14.43

17.37

37.37

14.43

6.90

FAHR
RAD

WEG

TG 02_GSTK 5
GREIF+SOHM
ca. 2553 m²
BNZ 65

HGZ
2.5

1256
1

3.67

4.28

22.68

7.21

5.89

8.37

4.00

TG 04_GSTK 6
GREIF+SOHM
ca. 710 m²
BNZ 50

HGZ
2.5

PKW

TG 04_GSTK 7
GREIF+SOHM
ca. 394 m²
BNZ 50

HGZ
2.5

15.58

4.00

3681

1257

BW

TG 04_GSTK 8
GREIF+SOHM
ca. 434 m²
BNZ 50

HGZ
2.5

20.76

3.00

3682

TG 04_GSTK 9
GREIF+SOHM
ca. 434 m²
BNZ 50

HGZ
2.5

18.08

2.00

3678

TG 01_GSTK 2
LÄSSER
1185 m²
BNZ 50

HGZ
2.5

3678

3.69

42.00

14.00

2.90

38.84

48.59

WEG BREITE = 1,50m
VORGARTEN

3.00

3.00

TG 01_GSTK 3
STEGER-ADAMI
1185 m²
BNZ 50

HGZ
2.5

3679

5.97

14.00

3.91

2.73

42.00

48.64

10.46

42.00

4.92

TG 01_GSTK 4
RHOMBERG G.
1185 m²
BNZ 50

HGZ
2.5

3680

3.00

14.00

3.00

1258
10

BW

1258
1

BW

1245
16

BW

1245/2
Weg

1245
18

BW

WEG NEU BREITE = 2,00m

WEG VERBINDUNG
BREITE max. 5,0 m

WEG BREITE = 1,50m
VORGARTEN

VORSCHLAG WEGVERBINDUNG

Strasse

1247/1

STAND

1263/4

5.44

14.43

9.60

14.41

5.89

4.00

16.48

4.59

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

2.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.00

4.0



stadtländ

DI Alfred Eichberger GmbH
Technisches Büro für
Raumplanung u. Raumordnung
A 1060 Wien
Theobaldgasse 16/4
A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
eichberger@stadtländ.at
www.stadtländ.at

Marktgemeinde Lauterach

Bebauungsplan RIEDSTRASSE 2

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Riedstraße umfasst die Grundstücke GSTK 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 1256/1, 1256/2 und die Wegparzelle 3682, 1247/1, im Gesamtausmaß von ca. 12.980 m².

Grundlage für den ggst Bebauungsplan „RIEDSTRASSE 2“ (stadtländ, Plan Nr. 99 03 02 vom 3.4.2012) bildet der bestehende Bebauungsplan RIEDSTRASSE (stadtländ, Plannummer 99 03 01 B, 10.9.2008) sowie der zugehörige Begleitbericht (stadtländ, 27.02.2008). Dessen Geltungsbereich (GSTK 3677, 3678, 3679, 3680, 3681 und die Wegparzelle 3682, 1247/1) wird mit dem ggst Bebauungsplan „RIEDSTRASSE 2“ um die Gstk. 1256/1, 1256/2 erweitert.

Anmerkung:

Die Festlegungen östlich der Wegparzelle GSTK 3682 im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes RIEDSTRASSE bleiben unverändert.

2. Bauungsbestimmungen

Vorgaben zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zur zulässigen Gebäudehöhe und zur Lage der Verkehrsflächen werden in der Plandarstellung (Plannr. 99 03 02, 3.4.2012, gez. stadtländ) zum Bebauungsplan formuliert.

Ergänzend wird festgelegt:

a) In den Teilgebieten 2 und 3 (Abgrenzung siehe Plan 99 03 02) sind 75% der vorgeschriebenen und errichteten Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage zu situieren. Die restlichen 25% sind als Abstellplätze auszuführen. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Parkplätze nachzuweisen. Bei Büroflächen udgl. ist für je 25 m² Bruttogeschossfläche ein Parkplatz nachzuweisen, da auf der internen Erschließungsstrasse Parkverbot gilt (gem Nachbarschaftsvereinbarung 31.10.2002).

b) Im Teilgebiet 1 (Abgrenzung siehe Plan 99 03 02) ist gegen die Erschließungswege hin ergänzend zur Wohnbebauung (maximal 2,5 Geschoße) eine eingeschossige Bebauung (Loggien, Garagen, Carports etc.) zulässig.

c) Für die Teilgebiete 2 und 3 sind Freiflächen für Kinderspielplätze/ Pärkle ausgewiesen. Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung zu erhalten, ist ein Gestaltungskonzept für die gesamte Fläche zu erstellen.

d) Die Eigentümergemeinschaft beschloss per Wegnachbarschaftsvereinbarung vom 31.10.2002: *Abstandsflächen (lt. VlbG. Baugesetz § 6) bei oberirdischen Gebäuden und Bauwerken dürfen bis zur Straßenmitte reichen, müssen aber die Baugrenze mit einem Abstand von 1,50 m zur Grundgrenze wie im Plan 99.01.06 dargestellt berücksichtigen.* Für das Teilgebiet 2 ist aufgrund dieser Vereinbarung eine 2.5 - geschoßige Bebauung an der dargestellten Baulinie möglich.

e) Die Lage des Umkehrplatzes, der in das Teilgebiet 2 hineinragt, ist von der Nord/Süd Situierung her flexibel.

DI Geli Salzmann
architektur | raumplanung

Mühlebachstraße 25
6850 Dornbirn
salzmann.architektur@aon.at



stadtland

DI Alfred Eichberger GmbH

DI Geli Salzmann
architektur | raumplanung

f) In den Teilgebieten 2 und 4 gelten die Baugrenzen und Baulinien ausschließlich für oberirdische Bauwerke und Gebäude. Unterirdische Anlagen sind entsprechend dem VlbG Baugesetz zu gestalten.

Planungshintergrund, Entwicklungsabsichten, Quartiersbetrachtung

1. Bebauung

Entsprechend der Vereinbarung im Zuge des Umlegungsverfahrens und auf Grundlage der Situationsanalyse wird für die Bebauung des Planungsgebietes von einer BNZ max 50 ausgegangen. Damit wird eine maßvolle, strukturverträgliche bauliche Verdichtung des Wohngebietes und eine dem Standort angepasste effiziente Flächennutzung ermöglicht.

Im Teilgebiet 1 und 4 (siehe Plan 99 03 02) ist aufgrund der kleineren Grundstücke mit 1 bis 6 Wohneinheiten zu rechnen. Mit einer BNZ max 50 und HGZ 2,5 wird hier das Auslangen gefunden.

Teilgebiet 1: Ost- und westseitig den Erschließungsstraßen zugeordnet sind Kfz-Abstellmöglichkeiten situiert. Eine eingeschossige Bebauung (Garagen, Carports, Loggien usw.) ist hier zulässig.

Im Teilgebiet 2 und 3 (siehe Plan 99 03 02) sind folgende BNZ/HGZ zulässig.

Teilgebiet 2 BNZ max. 65 HGZ NORD 3, HGZ SÜD 2,5;

Teilgebiet 3 BNZ max. 60 HGZ 2,5 tw. HGZ 1.

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 Gebiet 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 möglichst nordseitige Situierung der Tiefgaragenein-/ausfahrten (zT an der Riedstraße). Anmerkung:

Aufgrund der gering gehaltenen Beeinträchtigung durch PKW Abstellplätze und aneinandergrenzende, gemeinsame Freiflächen der Teilgebiete 2 und 3 besteht die Chance die hohe Außenraumqualität mit den Wohnungen der Erdgeschosszonen zu verbinden. Elemente wie „Spielhütte“, Fahrradraum oder auch ein Gemeinschaftsraum sind Begegnungsräume, die attraktiv in das tägliche Wegenetz eingebunden werden sollten. Im Bebauungsplan bieten großzügig ausgewiesene Zonen Möglichkeit für eine innovative Bauungsstruktur: Der Bereich mit HGZ 2.5 im Teilgebiet 3 ist mit räumlich interessanten Durchwegungen und Hof/Nischensituationen in das Gesamtgefüge einzubinden. Umliegende Bauzonen mit HGZ 1 bilden Pufferbereiche zu den angrenzenden Bauungen Teilgebiet 2 und dem Spielplatz. Das Teilgebiet 2, mit einer Staffelung der HGZ von 3 im Norden und von HGZ 2,5 im Süden grenzt weiter südlich an das Teilgebiet 4 (Gstk 6 und 7) mit einer weiteren Staffelung in Form von einer BNZ max 50. Somit erfolgt ein harmonischer Übergang von der dichteren Bebauung im Norden (Riedstraße) hin zur aufgelockerten Bebauung im Süden.

Die vorgegebenen Baulinien sind Anhaltspunkt für die wesentlich ablesbare Bebauung: Die Hauptbaumasse mit HGZ 2.5 bzw. HGZ 3 (anbaupflichtige Baulinien) soll die ehemalige große Riedflur widerspiegeln. Die zusätzlichen Baugrenzen erlauben in Kombination mit der eingeschossigen Bauzone ein räumliches Spiel mit Vor- und Rücksprüngen. Die Teilgebiete 2 und 3 sollen gemeinsam entwickelt werden. Synergien bei Freiflächennutzungen und ev. auch bei Tiefgaragennutzungen sind zu erzeugen.



stadtland

DI Alfred Eichberger GmbH

DI Geli Salzmann
architektur | raumplanung

2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Privatstraße Gstk Nr. 3682 zwischen den Teilgebieten 1, 2, 3, 4 und der Gemeindestrasse im Osten. Jene im Osten GP 1247/1 bindet an die Wegparzelle 1245/2 an, jene im Westen wird als Sackgasse mit Umkehrplatz ausgebildet. Der Straßenquerschnitt der Privatstrasse wird aus siedlungsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen auf 4m beschränkt. Tiefgaragen für weite Teile des Planungsgebietes und möglichst nordseitige Tiefgarageneinfahrten 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: In Richtung Süden soll - eine allfällig langfristig zu realisierende Option - eine Fuß-/Radwegverbindung in Richtung Einödstrasse offengehalten werden; nach Westen (zur Mäderstrasse) ist eine neue Fuß-/Radwegverbindung (Gst 1256/1 und 3681) mit einer Breite von min. 2,00m als eigene Parzelle auszuweisen.

Im Sinne einer maximalen Durchlässigkeit werden in der Plandarstellung „Durchgänge“ markiert, an denen die Bebauung zu unterbrechen ist. Die beiden öffentlichen Grünflächen (Freiflächen für Bewohner an der Riedstrasse und in der Gebietsmitte) sind Teil des inneren Erschließungsnetzes für Fußgänger und Radfahrer.

3. Freiraum

Mit der teilweisen baulichen Verdichtung – Beschränkung der bebaubaren Bereiche in den Teilgebieten 2 und 3, wird Spielraum für die Errichtung erlebbarer Freiräume geschaffen. Es erfolgt keine Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit, sondern eine bauliche Konzentration, die nutzbare Freiräume freispielt. Das Maß der baulichen Nutzung (BNZ) wird an der Gesamtgrundstücksfläche bemessen. 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 der Teilgebiete 2 und 3 gewünscht. Die beiden Teilgebiete werden als Gesamtentwicklungsgebiet gesehen, unabhängig der Eigentümerstruktur.

Beide Freiräume können die Funktion von Treffpunkten und Spielplätzen übernehmen, lagebedingt können „ruhigere“ Nutzungen dem Freiraum in der Gebietsmitte und „lautere“ Nutzungen dem Gebietsrand zugeordnet werden. Eine entsprechende Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen ist erforderlich. Der Freiraum an der Riedstraße kann auch Infrastruktureinrichtungen wie Bushaltestelle und eine – entsprechend gestaltete und abgeschirmte – Müllsammelstelle für das Planungsgebiet aufnehmen.

Bregenz - Dornbirn, 03 04 2012