

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Flotzbachstraße umfasst die Grundstücke GSTK 1881/6, 1881/7, 1881/8, 1881/9, 1881/10, 1881/11, und die Wegparzelle 1881/3 im Gesamtausmaß von ca. 3950 m².

2. Grundlage

Grundlage für den Bebauungsplan Flotzbachstraße (s. Planbeilage 137.01.02A, 06.06.2011, gez. Geli Salzmann) bildet das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Wolfurt (stadtland, 2003), wonach auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung insbesondere auf die Siedlungsrandentwicklung geachtet werden soll. Lt. Flächenwidmungsplan ist das Gebiet hsl. BM (Baufläche Mischgebiet) und entlang des Eulentobelbach ein Streifen von ca. 3m als FF (Freifläche Freihaltegebiet) gewidmet.

Das Bearbeitungsgebiet besteht aus 6 Baugrundstücken und einer Erschließungsstraße. Der Teilungsplan wurde vom Vermessungsbüro DI Klocker, Bregenz GZ 10956 -g08, 2010 erstellt und bildet ebenfalls Grundlage des Bebauungsplanes.

3. Bebauungsbestimmungen

Vorgaben zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, zur zulässigen Gebäudehöhe und zur Höhe der Verkehrsflächen werden in der Plandarstellung (Plannr. 137.01.02A, 06.06.2011, gez. Geli Salzmann) formuliert.

Ergänzend wird festgelegt:

a) Das Naturgelände variiert von 409,30m bis 410,60m ü.A. Entlang der Flotzbachstrasse fällt das Gelände von 410,60 m im Nordosten auf 410,20m im Südwesten. Im Wesentlichen bildet das Bearbeitungsgebiet eine Mulde (ca. 409,40m) und erhebt sich zum Straßenrand. Ein neues Konsensgelände (GOK = 410,40 m ü.A) bildet die Grundlage für die Höhenlage der Zufahrtsstraße sowie für die Bemessung der Höchstgeschosshöhe (HGZ) bzw. Abstandsflächen VlbG. BAUG §5 und gilt somit als verfügte Geländeoberfläche gem. VlbG. BAUG §3 Abs 5. Das verfügte Gelände befindet sich durchschnittlich ca. 1,0 m über dem Urgelände.

Bei eventuellen Änderungen von weiteren Grundlagen (z.B. Gefahrenzonenplan der Abt. Wasserwirtschaft) gelten die jeweiligen Bestimmungen (u.a. Geländeoberkanten) daraus als Konsensgelände, sofern diese die maximale Höhe von 410,40 m ü.A nicht überschreiten.

b) Die Vorgabe von Baugrenzen mit einer HGZ 2,5 gilt für sämtliche Hauptbaukörper. Die Ausrichtung der Hauptbaukörper ist vorwiegend West/Ost. Außerhalb der Baugrenzen sind unterirdische sowie Gebäude und Bauwerke mit einer Höchstgeschosshöhe HGZ 1 möglich. Zulässige Dachformen für Hauptbaukörper sind Satteldächer und Flachdächer. Eventuelle Abstandsnachsichten sowie Abstände zum Eulentobelbach (generell 10m gem. Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung §24 Abs. 2) sind mit den zuständigen Behörden vor Baueinreichung zu klären.

c) Die Erschließung der Gst. 1881/6, 1881/8, 1881/9, 1881/10 erfolgt im östlichen Teil der Zufahrtstraße. Das Gst. 1881/7 wird von der Flotzbachstraße erschlossen. Die Einfahrt soll aus verkehrlichen Sicherheitsgründen im östlichen Drittel erstellt werden. Das Gst. 1881/11 kann entweder von der Flotzbachstraße oder über die Erschließungsstraße Gst. 1881/3 erschlossen werden.

d) An den Grundstücken entlang der Flotzbachstraße (1881/7, 1881/6, 1881/11) ist straßenbegleitend je Gst. ein Baum (Obst- und Laubbaum, mittel- bis hochstämmig) zu pflanzen und im Bestand zu erhalten.

e) Die geplanten Leitungsführungen (s. Planbeilage 137.01.02A, 06.06.2011, gez. Geli Salzmann) sind als Grundlage zu verstehen. Der Kanalanschluss für sämtliche Grundstücke erfolgt über den bestehenden Schacht 36aM2 in der Flotzbachstraße. Anknüpfungsmöglichkeiten an das Trinkwassernetz bestehen im südöstlichen Eckbereich und Westen auf Höhe der Erschließungsstraße. Oberflächenwasser und Dachwässer sind möglichst auf dem eigenen Gst zu versickern, ansonsten über einen Retentionsschacht in einer Entwässerungsleitung zum Eulentobelbach zu führen. Hierfür ist vorgängig die Genehmigung des Vertreters des öffentlichen Wassergutes einzuholen (Abt. Wasserwirtschaft des Amtes der Vorarlberger Landesregierung). Die unterschiedliche Lage der Anknüpfungspunkte erfordert ein Gesamtkonzept für sämtliche Grundstücke.

4. Planungshintergrund, Entwicklungsabsichten, Quartiersbetrachtung

Freiraum und Siedlungsraum

Das Halten und Gestalten der Siedlungsränder ist als Zielsetzung im REK formuliert. Der Kreuzungsbereich Flotzbachstraße/Eulentobelbach zählt zum Siedlungsrand. Mit Ausnahme von Einzelanlagen (Fa. Köb), die als Fehlentwicklung gelten, bildet der Eulentobelbach die natürliche Grenze zwischen bebauter und unbebauter Kulturlandschaft. Das angrenzende Wohnquartier zeichnet sich vorwiegend durch EFH Häuser aus den 60er, 70 er Jahre aus, zunehmend verdichtet sich das Quartier mit neueren Bauten unter veränderten Voraussetzungen: Kleinere Grundstücke, heterogene Individualbauten, massive Einfriedungen etc erzeugen tw. ein überzeichnetes Bild eines Wohnquartiers.

Räumliche Struktur

Das Bearbeitungsgebiet mit den 6 Grundstücken bildet eine wichtige ortsbildliche Einheit am Portal zwischen Bauland und Freiraum. Um dieses räumlich zu signalisieren, soll eine Baumreihe den Übergang vom Wohngebiet ins angrenzende Ried begleiten. Die umliegende Einfamilienhausstruktur weist größere Grundstücke auf als die des Bearbeitungsgebiets.

Um auf den neuen sechs Grundstücken eine geordnete Struktur zu erhalten, wird mittels minimaler Vorgaben (Ausrichtung des Hauptbaukörpers von West nach Ost, Baunutzungszahl 45, Geschoßhöhe max. 2,5, Dachform – Satteldach und Flachdach) eine selbstverständliche Einbindung der zukünftigen Wohnhäuser in die vorhandene Struktur erreicht werden.

Funktionale Qualitäten mit Mehrwert

Attraktive Wohnstrassen sind mehr als Zufahrtsstrassen: Als Treffpunkt für Kinder, als befestigter Spielplatz, als nachbarliche Begegnungszone bietet die ausgewiesene Zufahrtsstraße Potential für mehrere Aktivitäten. Das Bündeln der Einfahrten ergibt gemeinsam mit den angrenzenden Parkplätzen und Garagenzufahrten einen großzügigen Platz, der ein einzelnes Grundstück selbst nicht leisten kann. Der Mehrwert erfordert lediglich die Absicht einer gemeinsamen Planung des Straßenraumes inklusive der Vorplätze, wenn auch etappenweise realisiert.

DI Geli Salzmann
Dornbirn, 6.6.2011