

VERORDNUNGSBLATT DER GEMEINDE MELLAU

Jahrgang 2024

Ausgegeben am 21.02.2024

3. Verordnung: Erlassung Teilbebauungsplan

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau über einen Teilbebauungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau vom 29.01.2024 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

§ 1

Der Teilbebauungsplan „Mellau Dorfkern“ der Gemeinde Mellau wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.

Der Bürgermeister:

T o b i a s B i s c h o f b e r g e r

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau
über den Teilbebauungsplan „Mellau Dorfkern“**

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den markierten Bereich laut Plan „Teilbebauungsplan „Mellau Dorfkern“, Plandatum 15.12.2023, Planzahl 2023/1 (Anlage 2).

2 Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

§ 1 Gebäudekennzahlen

Für Hauptgebäude werden folgende Gebäudekennzahlen festgelegt:

| <i>Bereich</i> | <i>Zugeordnete Grundstücke</i> | <i>Höhe Bauwerke max. in m</i> | <i>MGZ</i> | <i>BNZmin</i> |
|----------------|--------------------------------|--|------------|---------------|
| 1 | .136, 904/3, 2474 | THmax 11,90 m, FHmax 17,60 m | 2 | 30 |
| 2 | .318, 906/1, .388, 906/2 | THmax 10,30 m, FHmax 14,40 m | 2 | 30 |
| 3 | 905, 906/2, 906/1, .388, | THmax 10,30 m, FHmax 14,40 m | 2 | 30 |
| 4 | 907/2, .397 | | | |
| 5 | 906/4, 2474 | THmax 700,00 m.ü.A., FHmax 704,00 m.ü.A. | | |
| 6 | 907/1, 910/6, .379 | FHmax 696,50 m.ü.A., GHmax 696,50 m.ü.A. | | |

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach § 5 BauG zum Nachbargrundstück werden abweichend bestimmt. Die Tiefe der Abstandfläche des Gebäudes im Bereich 5 darf sich an der nordöstlichen Baugrenze von der Außenwand bis maximal 9,50 m auf das Grundstück 906/2 erstrecken. Die Tiefe der Abstandfläche des Gebäudes im Bereich 5 darf sich an der nordwestlichen Baugrenze von der Außenwand nur maximal bis zur Grenze Abstandfläche laut Plan „Teilbebauungsplan „Mellau Dorfkern“, Plandatum 15.12.2023, Planzahl 2023/1 (Anlage 2) auf das Grundstück 907/2 reichen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

| <i>Bereich</i> | <i>Zugeordnete Grundstücke</i> | <i>Bauliche Nutzung</i> |
|----------------|--------------------------------|--|
| 1 | .136, 904/3, 2474 | Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Gastronomie, Hotellerie |
| 2 | .318, 906/1, .388, 906/2 | Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Gastronomie, Hotellerie |
| 3 | 905, 906/2, 906/1, .388, | Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Gastronomie, Hotellerie |

| | | |
|---|--------------------|---|
| 4 | 907/2, .397 | Wohngebäude, Geschäftsgebäude |
| 5 | 906/4, 2474 | Gebäude und Anlagen für öffentliche Zwecke, Wohngebäude |
| 6 | 907/1, 910/6, .379 | Gebäude und Anlagen für öffentliche Zwecke, Wohngebäude |

§ 3 Situierung der Gebäude

Für die Hauptgebäude werden jeweils Baugrenzen laut Plan „Teilbebauungsplan ‚Mellau Dorfkern‘“, Plandatum 15.12.2023, Planzahl 2023/1 (Anlage 2) festgelegt.

§ 4 Technische Einbauten und Zubauteile

Dem Gebäude zugehörige technische Anlagen wie Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder in die Fassade zu integrieren und allenfalls mit einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen.

§ 5 Festlegungen für Solartechnikanlagen

Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie als nicht ortsbildprägende Anlagen in Erscheinung treten. Solartechnikanlagen sind in die Fassade oder beim Schrägdach in die Dachfläche zu integrieren bzw. flächenparallel mit einem maximalen Abstand inklusive Ständerung von 0,20 m auszuführen. Die Solartechnikanlagen dürfen nur in derselben Neigungsrichtung wie das Dach selbst ausgeführt werden, ausgenommen bei Flachdächern.

Bei Flachdächern sind die Solartechnikanlagen von der Außenwand / Attika innerhalb des 45°-Winkels, gemessen von der Oberkante der Attika zurückversetzt anzuordnen. Die maximale Höhe der zulässigen Aufständigung samt Solar- oder Photovoltaikpaneele darf hierbei höchstens 0,80 m (Parallelabstand zur Dachfläche) betragen.

Die Module dürfen nicht als Mosaik angeordnet werden sondern sind sofern möglich bündig an die benachbarten Module anzuschließen und sollen eine zusammenhängende Fläche bilden.

Solartechnikanlagen dürfen den First, die seitlichen Vordächer und die Traufe nicht überragen.

Für sämtliche Module von Solartechnikanlagen sind ausschließlich blendarme Gläser zu verwenden. Die Einfassung der Kollektoren, sowie die Verkleidung sichtbarer Leitungen sind in matten und dunklen Farbtönen auszuführen oder farblich an die Dacheindeckung oder die Fassade anzupassen.

§ 6 Tiefgaragen-Stellplätze bei Gemeinschaftsanlagen

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung. Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 3 Wohnungen ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage oder gestalterisch in das Gebäude integriert verpflichtend, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

§ 7 Verkehrsflächen

Für die Sicherung von Verkehrsflächen werden Straßenlinien festgelegt. Für die Sicherung der Stabilität der Zufahrtsstraße auf dem Grundstück 906/4 wird entlang der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze laut Plan „Teilbebauungsplan ‚Mellau Dorfkern‘“, Plandatum 15.12.2023, Planzahl 2023/1 (Anlage 2), eine Stützmauer mit einer Höhe bis zu 1,5 m errichtet. Der Mindestabstand nach § 6 BauG dieser Stützmauer darf 0,00 m betragen.

§ 8 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,30 m aufweisen.

Für die Errichtung einer Einfriedung sind die Materialien Stein, Sichtbeton, Holz und Metall möglich. Die Farbgestaltung der Einfriedung ist zurückhaltend auszuführen.

Generell ausgeschlossen werden die Positionierung von einzelnen Objekten oder Flussbausteinen und die lose Anhäufung von Steinen bis 0,70 m von der Grundstücksgrenze.

§ 9 Grünflächen, Bäume und Sträucher

Es ist nur die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen und einzelnen Sträuchern erlaubt.

Teilbebauungsplan "Mellau Dorfkern"



Legende

- Geltungsbereich
- Abgrenzung Bauliche Nutzung
- Baugrenze Gebäude
- Grenze Abstandsflächen
- Straßenlinie
- Stützmauer (max 1,50 m Höhe)
- Bestehende Gebäude
- Abzutragende Bauwerke

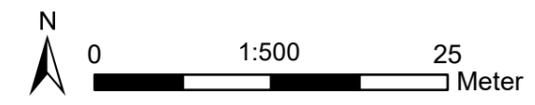
| | | |
|--|--|--|
| ① | ② | ③ |
| THmax 11,90 m FHmax 17,60 m MGZ 2 BNZmin 30 | THmax 10,30 m FHmax 14,40 m MGZ 2 BNZmin 30 | THmax 10,30 m FHmax 14,40 m MGZ 2 BNZmin 30 |
| ④ | ⑤ | ⑥ |
| | THmax 700,00 m.ü.A. FHmax 704,00 m.ü.A. | FHmax 696,50 m.ü.A. GHmax 696,50 m.ü.A. |

Diese planliche Darstellung ist Bestandteil der Verordnung der Gemeinde Mellau "Teilbebauungsplan Mellau Dorfkern".

Ausnahmen nach §35 RPG sind zulässig.

Planzahl: 2023/1

Plandatum: 15.12.2023



Bearbeitung: heimat@
DKM-Stand: 07.08.2022
Datengrundlage: ©BEV, ©Land Vorarlberg, ©Vorarlberg Netz

