

AZ f031.3-39/2021-21-14
12. April 2023

Amt der Stadt Feldkirch,
Stadtplanung
Stadtplanung
DI Brigitte Noack

Schmiedgasse 1-3
6800 Feldkirch
Österreich

Tel: +43 5522 304 1410
Fax: +43 5522 304 1119
brigitte.noack@feldkirch.at
www.feldkirch.at

Erläuterungsbericht **zum Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch**

I. Begründung für die Erstellung eines Bebauungsplans sowie allgemeine Rahmenbedingungen

Die Feldkircher Innenstadt ist ein unverwechselbarer Identifikationsort für die Bevölkerung Feldkirchs, was u. a. im Rahmen der Bevölkerungsbefragung, welche für die Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans (STEP) und des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) im Jahr 2017 durchgeführt wurde, neuerlich bestätigt wurde.

Die im wesentlichen spätmittelalterliche Innenstadt von Feldkirch bedarf zum Schutz ihres Stadtbildes und zu ihrer positiven Weiterentwicklung des Instrumentariums des Bebauungsplanes, insbesondere für diejenigen Gebiete innerhalb der Innenstadt, welche neugestaltet werden sollen, aber auch für öffentliche Plätze und Verkehrsräume. Der Gebäudebestand als solcher ist – mit wenigen Ausnahmen – mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 19.10.1995 unter Denkmalschutz gestellt worden. In den letzten Jahren sind vermehrt Umbrüche feststellbar: Das Thema der Dachausbauten nimmt zu, aber auch muss eine mittelalterliche Stadt auf der Energiezukunft, dem Klimawandel – bspw. mit einer erhöhten Anzahl an Hitzetagen – wie auch der Ökologisierung entgegengehen.

Im REK 2019 der Stadt Feldkirch wird für diesen Ort als Ziel formuliert, die Innenstadt als Lebens- und Begegnungsraum zu erhalten und weiter zu stärken. Maßnahmen, welche in diesem Zusammenhang im REK verankert worden sind, sind jene zur Attraktivierung des öffentlichen Raums, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität oder der Forcierung von mehr Grün und Naturvielfalt in der Stadt. Darüber hinaus wurde die Förderung von neuem Wohnen in der Innenstadt – beispielsweise durch das Schließen von Baulücken insb. im Bereich des Jahnplatzes sowie der Marokkanerstraße – als Maßnahme formuliert. Ziel ist es, die in der Innenstadt ansässige Bevölkerung zu halten bzw. langsames Bevölkerungswachstum zu forcieren, um eine belebte Innenstadt – auch nach Geschäfts- und Büroschluss – zu unterstützen.

Die aktuellen Anforderungen an den Gebäudebestand in Hinblick auf Wohn- und Geschäftsnutzung haben sich stetig gewandelt, ebenso der Anspruch, der an die – vom Denkmalschutzgesetz nicht erfassten – Außenräume (Straßen und Plätze) gestellt wird. In

Ermangelung eines eigenen Altstadterhaltungsgesetzes soll die Neugestaltung einzelner Gebiete mit einer „Gestaltungssatzung“ abgestimmt werden, die einerseits zeitgenössischen Architektursprachen gegenüber aufgeschlossen ist, andererseits den städtebaulichen und formalen Zusammenhalt zwischen Altbestand und Neubebauung garantiert.

Durch das Instrument des Bebauungsplans (gem. § 28 ff. RPG) kann die Stadt ihre Aufgaben im Bereich der Sicherstellung einer attraktiven Innenstadtlage nachkommen und die zukünftige Gestaltung steuern. Die Erarbeitung eines Bebauungsplans für die Innenstadt Feldkirchs bedeutet demnach nicht, die bestehende Bebauung oder Nutzung „einzufrieren“, sondern bietet im besten Fall Vitalisierungsmöglichkeiten bestehender Strukturen und eine Weiterentwicklung der Feldkircher Innenstadt unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

So soll durch die Verordnung eines Bebauungsplans neues Wohnen in der Innenstadt gefördert werden: Neben der Fortsetzung von Revitalisierungsmaßnahmen sollen außerdem Leerstände vermieden werden (dazu: Beratung, Leerstandsmanagement, Zwischennutzungen ermöglichen). Darüber hinaus soll zusätzlicher Raum für Wohnen oder Gewerbe durch das Schließen bestehender Baulücken generiert werden. So soll maßvolle Verdichtung unter Wahrung einer adäquaten Wohn- und Arbeitsumgebung auch in der Innenstadt stattfinden.

Diese Vorgehensweise schließt an bereits getätigte Überlegungen aus dem REK an, in welchem als Ziel formuliert wurde, für städtebaulich zentrale Bereich, wie beispielsweise jene der Innenstadt, Bebauungspläne zu verordnen. Ein Bebauungsplan ist gemäß § 28 Raumplanungsgesetz (RPG), LGBl. Nr. 39/1996, idGF zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes notwendig ist.

Ein Bebauungsplan für die Innenstadt wird als verbindliche Grundlage verstanden, welche sich aber im Laufe der Zeit entwickeln darf, auf geänderte Rahmenbedingungen Rücksicht nimmt und auf neue Herausforderungen reagiert – allfällige Anpassungen werden gem. den gesetzlichen Bestimmungen des RPG und unter Einbindung der Bevölkerung durchgeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Innenstadt sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- › Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden,
- › Siedlungsentwicklung nach innen,
- › Erhaltung des historischen Stadtzentrums,
- › Stärkung des Innenstadtbereichs als soziales wie auch wirtschaftliches Zentrum Feldkirchs,
- › Unterstützung der Sanierung wie auch der Weiterentwicklung des Baubestandes (Ergänzungsbauten, Schließen von Baulücken) sowie
- › Adaptierung historischer Strukturen an moderne Nutzungsbedürfnisse.

Die Rechtsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 28 RPG bilden

- › der rechtsgültige Flächenwidmungsplan,
- › die Verordnung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 15.07.2002 (Zahl: VIIa-158.16-4, siehe Beilage 1), welche die Innenstadt als Teil einer Eignungszone für Einkaufszentren ausweist, sowie
- › das Räumliche Entwicklungskonzept 2019.

Weitere zentrale Rahmenbedingungen für die Erlassung des Bebauungsplans sind außerdem

- › der Stadtentwicklungsplan 2018 sowie

- › das Spielraumkonzept 2020.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Verordnung „Verbauungsplan Nr. 3 und 3a, Teilregulierung Herrengasse, Kirchenplatz und Oberer Hirschgraben“ vom 02.04.1963 in der Fassung vom 13.08.1965, die Verordnung „Bebauungsplan Zeughausgasse“ vom 02.12.1981 in der Fassung vom 11.08.1995 sowie die Verordnung „Bebauungsplan Stadtparkasse Feldkirch“ vom 07.07.1994 für deren jeweiligen Geltungsbereich.

Gem. § 35 RPG kann der Gemeindevorstand auf Antrag des Grundeigentümers Ausnahmen von der auf der Grundlage der §§ 28 und 31 bis 34 ergangenen Verordnungen bewilligen, wenn sie den Zielen der von den Ausnahmen betroffenen Verordnungen, den im § 2 genannten Raumplanungszielen, einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen.

Eine Umweltprüfung gem. § 29a RPG in Verbindung mit §§ 10a bis 10g RPG ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig, da die Voraussetzungen nach § 5 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, eingehalten werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei Änderungen an Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, jedenfalls eine Genehmigung nach dem Denkmalschutz erforderlich ist.

II. Auflageverfahren und daraus resultierende Änderungen

Die Stadtvertretung der Stadt Feldkirch hat in ihrer Sitzung vom 13.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes für die Feldkircher Innenstadt beschlossen. Dieser Entwurf wurde samt Erläuterungsbericht von 19.12.2022 bis 23.01.2023 auf dem Veröffentlichungsportal der Stadt Feldkirch veröffentlicht. Während der Zeit der Veröffentlichung konnte jede Gemeindebürgerin / jeder Gemeindebürger oder jede Eigentümerin / jeder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten. Alle betroffenen Grundstückseigentümer:innen wurden per Brief über die Veröffentlichung informiert. Zusätzlich wurden „Sprechstunden“ angeboten; rund 10 Grundstückseigentümer:innen haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht.

Im Zuge dieses Auflageverfahrens sind vier schriftliche Stellungnahmen bzw. Änderungsvorschläge eingelangt. Diese Stellungnahmen sowie ein eventuell daraus resultierender Anpassungsbedarf wurden nach Einlangen von der Abt. Stadtplanung geprüft.

Nach erfolgter Prüfung der Stellungnahmen sowie nach nochmaliger fachlicher und rechtlicher Prüfung des Bebauungsplanentwurfes wurden folgende Anpassungen am Bebauungsplan durchgeführt:

- Der Geltungsbereich wurde verkleinert. Nicht mehr enthalten sind das Montforthaus, der Rösslepark, der Illpark sowie der Bereich nordwestlich des Hirschgrabens (Diebsturm, Hirschgraben 20, Graf-Rudolf-Wuhrgang 1). Somit beschränkt sich der Geltungsbereich nun auf die historische Altstadt sowie den Bereich Schloßgraben – Jahnplatz – Saalbaugasse.

- Die Festlegung zur Art der Bebauung – nämlich die Vorgabe einer „geschlossenen Bebauung“ in ausgewählten Bereichen – wurde aus dem Bebauungsplan gelöscht. Stattdessen ist nun die Bestimmung enthalten, dass die Abstandsflächen und Mindestabstände ober- wie unterirdisch in diesen Bereichen mit 0 m bestimmt sind. Diese Bestimmung wurde somit entschärft, weil nun keine Anbaupflicht mehr besteht.
- Der §6 „Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen“ wurde umformuliert, weil dieser widersprüchlich formuliert war. Nun heißt der Paragraph „Art der baulichen Nutzung“ und enthält nur noch die Bestimmung, dass Handelsflächen bis inkl. des 2. Obergeschosses zulässig sind.
- Alle ursprünglich enthaltenen Hinweise, dass eine Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt und/oder dem Bauamt zu erfolgen hat, wurden ersatzlos gestrichen.
- Unbestimmte Begriffe wurden entweder gelöscht oder konkretisiert. Beispielsweise wurde der Begriff „historisch“ durch „denkmalgeschützt“ ersetzt.
- Der §11 „Markisen“ wurde ersatzlos gelöscht, weil für das Anbringen von Markisen auf öffentlichem Gut ohnehin eine Genehmigung erforderlich ist und somit keine Bestimmungen im Bebauungsplan notwendig sind.
- Die Plandarstellung wurde überarbeitet, sodass die Pläne der Planzeichenverordnung entsprechen und besser lesbar sind.

Der veröffentlichte Bebauungsplan-Entwurf (Text und Plan) befindet sich im Anhang.

III. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung festgelegt.

Die graphische Darstellung umfasst folgende Pläne, jeweils vom 12.04.2023:

- › „Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch“ (Plan-Nr. BPO/01)
- › „Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch, Teilbereich A.1 Schloßgraben“ (Plan-Nr. BPO/02)
- › „Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch, Teilbereich A.2 Schloßgraben“ (Plan-Nr. BPO1/03)

Folgende Grundstücke liegen zur Gänze im Geltungsbereich:

GST-NRn .10/3, .100, .101, .102, .103, .104, .105/1, .105/2, .106, .107, .108, .109, .110/1, .110/2, .111, .112, .113, .114, .115, .116, .117, .118, .119, .12/1, .12/2, .120, .121, .122, .124, .125, .126, .127, .128, .13, .14, .15, .151, .156, .157/1, .157/2, .157/3, .158, .159, .160, .161, .167, .168, .169, .17, .170/1, .170/2, .171, .172, .173, .174, .175, .176/1, .176/2, .18, .180/1, .181, .182/1, .182/2, .182/3, .183, .184/1, .185, .186, .187, .188, .189, .19, .190, .191, .192, .193, .194, .195, .196, .197, .198, .199, .2, .20, .200, .201, .202, .203, .204, .205, .206, .207, .208, .209, .210, .211, .212, .213/1, .213/2, .214, .215/1, .215/2, .216, .217, .220/1, .221/1, .221/3, .222/1, .222/2, .223, .224, .225, .226, .227, .228, .229, .230, .231, .232, .233, .234, .235, .236, .237, .238, .239, .24, .240, .241, .242, .243, .244, .245, .246, .247, .248, .249, .25, .250, .251, .252, .253, .254, .255, .256, .257, .258, .259, .26/1, .26/2, .260, .265/1, .27, .28/1, .280, .283, .284, .29, .291, .293/1, .293/2, .294, .295, .296, .297, .298, .299, .3, .30, .300, .301, .302, .304, .305, .306, .307, .308/1, .309, .31, .310, .312, .313, .314, .315, .316, .317, .32/1, .32/2, .32/3, .326/1, .35/1, .4, .427, .449, .5, .503, .513, .514, .53, .54, .55, .56/1, .568, .58,

.584, .59, .60, .61, .62, .63, .64, .65, .66/1, .66/2, .67, .68, .69, .7, .71, .72, .73, .74/1, .74/2, .74/3, .74/4, .75, .76, .77, .78, .79/1, .8, .80, .81, .82, .83, .84, .85, .86, .87, .88, .89, .9, .90, .91/1, .91/2, .92/1, .92/2, .93, .94, .95, .96, .97, .98, .99/1, .99/2, 104/2, 105, 106/2, 106/3, 111/1, 111/2, 112/2, 112/3, 113/1, 113/2, 114/2, 116, 119, 120, 121/1, 121/2, 122, 123, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 161/1, 161/2, 162, 163, 166, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185, 186, 187, 38, 43, 456/4, 458/2, 461/1, 462, 463/1, 463/2, 463/3, 464/1, 464/4, 466, 467, 468/1, 468/2, 468/3, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477/2, 477/4, 479/1, 486/1, 486/2, 487, 488, 489, 49, 490, 50/1, 50/4, 511/1, 511/2, 512, 513/2, 515/10, 515/3, 515/4, 515/6, 515/7, 515/8, 515/9, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 716, 717, 72, 736, 74, 750, 76, 96/2 und 96/3, alle KG Feldkirch.

Von folgenden Grundstücke liegen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches:
GST-NRn 477/1, 749, 459, 461/2, 456/7, 478, 46, .423/2, 480, 484/1, 463/4 und 114/1, alle KG Feldkirch.

Werden nach Erlassung dieses Bebauungsplans Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches geteilt, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans auch für diese neuen Grundstücke, sofern sie (bzw. Teilflächen) in der graphischen Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

IV. Ersichtlichmachungen des Bebauungsplanes

a. Vorhandene Grundstücksgrenzen

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundgrenzen gemäß § 28 Abs. 4 lit. a RPG wurden auf Grundlage der digitalen Katastermappe (DKM) Stand 01.10.2021 übernommen.

b. Bauwerke

Die im Bebauungsplan dargestellten bestehenden Bauwerke auf Grundlage des Naturbestandes (© Stadt Feldkirch, Vorarlberger Energienetze) mit Stand 2019 übernommen. Ergänzend dargestellt sind geplante Neubauten, die sich von der Darstellung her von den bestehenden Bauwerken klar unterscheiden.

Hinweis: Andere gem. § 28 Abs. 4 RPG ersichtlich zu machenden Inhalte sind nicht bekannt, weshalb sie im Bebauungsplan nicht ersichtlich gemacht werden.

V. Festlegungen des Bebauungsplanes (gem. § 28 Abs. 3 RPG): Erster Abschnitt, Allgemeine Bestimmungen

a. Baugrenzen und Baulinien

Baugrenzen gemäß § 28 Abs. 3 lit. h RPG in Verbindung mit § 2 lit. b BauG sind jene Linien, vor denen die Außenwände eines Bauwerkes nicht errichtet werden dürfen. Eine Baugrenze begrenzt somit die maximal zulässige Bebaubarkeit eines Grundstückes.

Baulinien gemäß § 28 Abs. 3 lit. i RPG in Verbindung mit § 2 lit. d BauG sind jene Linien, an denen die Außenwände eines Bauwerkes errichtet werden müssen. Baulinien sind somit anbaupflichtig.

Sowohl Baugrenze als auch Baulinie sind im Bebauungsplan im Teilbereich A „Schloßgraben“ festgelegt. In der Plandarstellung finden sich ergänzende Bestimmungen, wie beispielsweise Höhenangaben für die Anbaupflicht bei einer Baulinie.

b. Abstandsflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 28 Abs. 3 lit. k RPG andere als in den §§ 5 und 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände festgelegt. So werden die Abstandsflächen und Mindestabstände ober- wie unterirdisch in den im Plan gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der von Baulinien und/oder Baugrenzen umschlossenen Bereichen mit 0 m bestimmt. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für bauliche Änderungen am Bauwerk sowie für Renovierungen oder Nutzungsänderungen.

Diese Festlegung zielt darauf ab, die historische geschlossene Bebauung im Geltungsbereich grundsätzlich zu erhalten und auch eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne dieser Art der Bebauung zu ermöglichen.

c. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung gem. § 28 Abs. 3 lit. a RPG bestimmt. Mit der Bestimmung, dass Handelsflächen bis inkl. des 2. Obergeschosses zulässig sind, nicht aber darüber hinaus, soll sichergestellt werden, dass in der Innenstadt auch Platz für Wohnnutzung ist.

d. Mindest- oder Höchstzahl von Garagen und Abstellplätzen

Um eine geschlossene Bebauung in der Innenstadt zu ermöglichen, ist die Mindest- oder Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke gemäß § 28 Abs. 3 lit. f RPG festgelegt. Im Sinne des Bebauungsplanes müssen lediglich für die Wohnnutzung und Hotellerie Stellplätze nach der Stellplatzverordnung nachgewiesen werden.

VI. Festlegungen des Bebauungsplanes (gem. § 28 Abs. 3 RPG): Zweiter Abschnitt, Äußere Gestaltung

a. Dachform und Dacheindeckung

Um die städtebaulich prägende Dachlandschaft in der Innenstadt zu erhalten, sind im Bebauungsplan Bestimmungen zur Dachform und Dacheindeckung gem. § 28 Abs. 3 lit. m RPG enthalten, wie nachstehend angeführt.

Dächer, Dachneigungen, Dachdeckungen und Dachöffnungen sind so zu gestalten, dass der Charakter der Dachlandschaft erhalten bleibt.

Als Dachdeckungsmaterialien von geneigten Dächern sind Dachziegel in roter oder brauner Farbe sowie Kupferdächer erlaubt, andere Deckungsmaterialien, wie z.B. Zinkblech sind nur für Dachgauben zulässig. Allfällige Flachdächer sind in dunkler Farbgebung auszuführen und Flachdächer von Neubauten sind extensiv zu begrünen.

Hinweis: Die Stadt Feldkirch fördert die Anlage von Gründächern auf Neubauten und Bestandsbauten mit einem Kostenzuschuss in Höhe von 25 Prozent der Errichtungskosten (maximal mit € 2.000,00 ohne Solaranlage bzw. € 2.500,00, wenn zusätzlich eine Solaranlage errichtet wird).

Dachgauben oder ähnliche aus der Dachebene hervortretende Belichtungsöffnungen von Räumen für den ständigen Aufenthalt sind in der unteren Hälfte der jeweiligen Dachfläche zulässig und sind bei denkmalgeschützten Gebäuden zwischen den Dachsparren zu situieren. Schleppegauben sind zudem auch in der oberen Dachhälfte zulässig und bei denkmalgeschützten Gebäuden ebenfalls zwischen den Dachsparren zu situieren.

Bündig in die Dachfläche eingelassene Belichtungsöffnungen (Dachflächenfenster, Fensterbänder) sind bis zu einem Anteil von 30% in der gesamten Dachfläche erlaubt; eine Situierung zwischen den historischen Dachsparren ist vorzusehen.

Die Anbringung von Satellitenschüsseln ist nicht gestattet.

b. Lauben, Balkone, Dacheinschnitte/Dachterrassen

Im Bebauungsplan sind gem. gem. § 28 Abs. 3 lit. m RPG Bestimmungen zur Gestaltung der Lauben, Balkone und Dacheinschnitte bzw. Dachterrassen enthalten.

So ist festgehalten, dass die Verwendung von Plattenbelägen in Kunststein oder Terrakotta in den Lauben unzulässig ist. Als Bodenbelag in den Lauben erscheint eine Pflasterung oder ein Plattenbelag in Kalkstein oder Granit passend. Diese Materialien sind daher jedenfalls zu bevorzugen.

Mit dieser Bestimmung soll das historische Erscheinungsbild der Altstadt auch innerhalb der Lauben fortgeführt werden. Wünschenswert ist ein einheitliches Erscheinungsbild der Lauben.

Neben den vorhandenen Balkonen sind Balkone nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten (z.B. zum Innenhof) zulässig. Neben den bereits vorhandenen Dacheinschnitten sind Dacheinschnitte nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten (z.B. zum Innenhof) zulässig. Mit diesen Bestimmungen soll insbesondere das historische Erscheinungsbild der Gebäude zum öffentlichen Raum hin erhalten bleiben.

c. Gliederung, Färbelung, Fassadenbegrünung

Auch die Bestimmungen betreffend Gliederung, Färbelung und Fassadenbegrünung gem. § 28 Abs. 3 lit. m RPG zielt auf den Erhalt des historischen Erscheinungsbildes der Innenstadt ab. Auf den Denkmalschutz wird in den Bestimmungen besonderen Wert gelegt.

Farbliche und plastische Gliederungselemente an Fassaden von denkmalgeschützten Gebäuden, wie z.B. Gesimse oder Fensterrahmen, sind zu erhalten. Die Verwendung von Dispersionsfarben an Fassaden von denkmalgeschützten Gebäuden oder in den denkmalgeschützten Laubengängen ist unzulässig. Die Färbelung der denkmalgeschützten Lauben hat sich auf einen gebrochenen Weißton zu beschränken.

Die Umsetzung einer Außendämmung von denkmalgeschützten Gebäuden ist nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen an schlichten, ungestalteten Fassaden von Bestandsgebäuden sind zulässig. Mit dieser Bestimmung wird insbesondere auf den Klimawandel reagiert.

Hinweis: Die Stadt Feldkirch unterstützt die Anlage von Fassadenbegrünungen mit einem Kostenzuschuss in Höhe von 25 Prozent der Errichtungskosten (max. mit € 1.500,00 bzw. € 2.000,00 je nach Standort).

d. Beleuchtung

Das Anstrahlen oder indirekte Beleuchten von Gebäuden ist zulässig, sofern eine Lichtfarbe zwischen 2.500 und 3.000 K gewählt wird. Dabei handelt es sich um eine warmweiße Lichtfarbe. Dies gilt auch für Werbeanlagen (vgl. Werbeanlagenverordnung).

VII. Beilagen

Beilage 1: Verordnung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 15.07.2002 betreffend Eignungszone für Einkaufszentren (Zahl: VIIa-158.16-4)

Beilage 2: Ensemble Feldkirch des BDA, undatiert

Beilage 3: Veröffentlichter Bebauungsplan-Entwurf (Text und Plan) samt Kundmachung vom 15.12.2022

Gesamte Rechtsvorschrift für Verordnung der Landesregierung über die Zulässigerklärung der Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren in Feldkirch, Fassung vom 16.12.2022

Langtitel

Verordnung der Landesregierung über die Zulässigerklärung der Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren in Feldkirch

StF: LGBl.Nr. 43/2002

Präambel/Promulgationsklausel

Auf Grund der §§ 6 Abs. 1 und 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 43/1999, wird verordnet:

Beachte für folgende Bestimmung

*) Die zeichnerische Darstellung liegt im Amt der Vorarlberger Landesregierung, in der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch sowie im Amt der Stadt Feldkirch während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Text

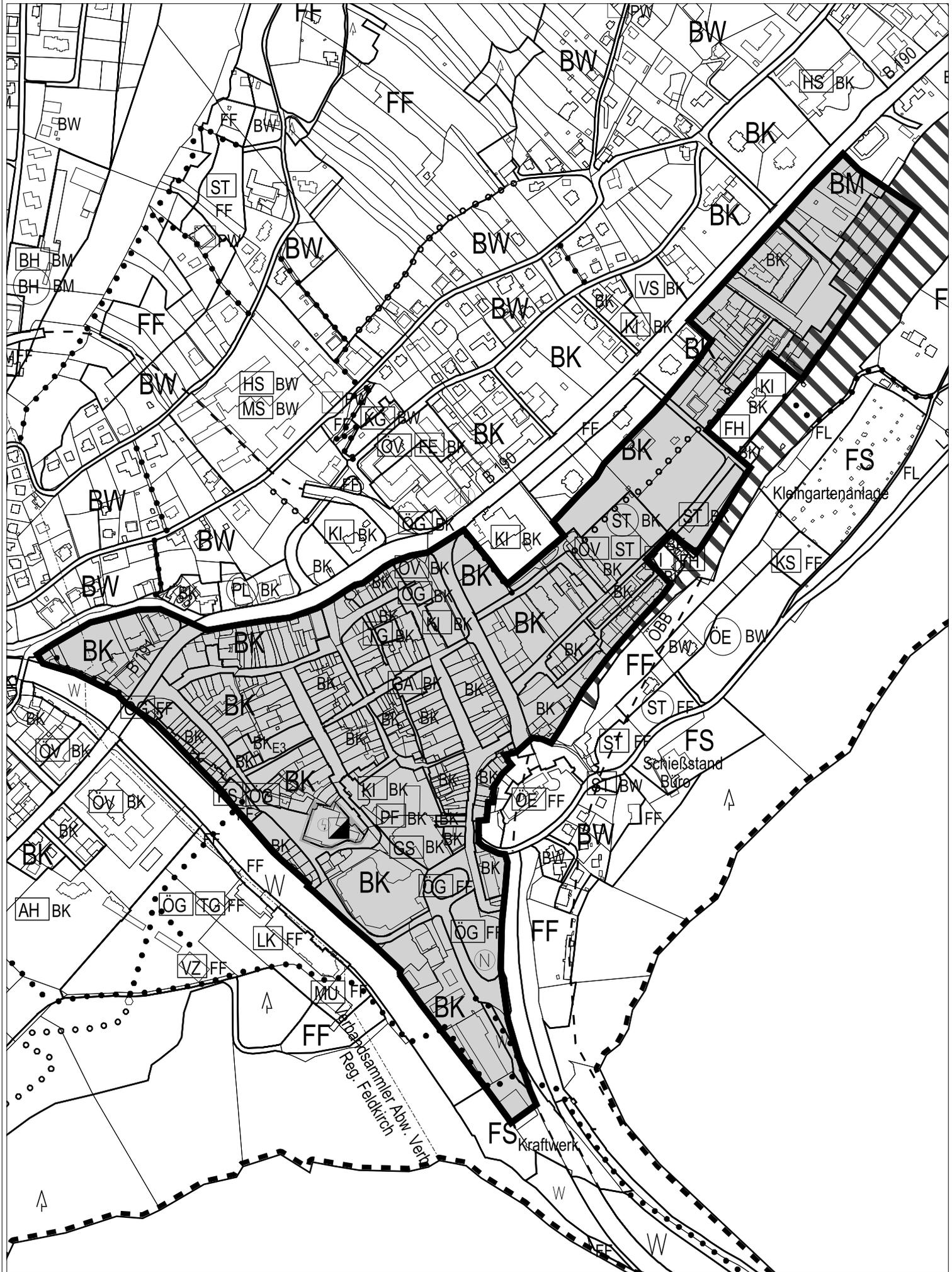
§ 1

Die Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren in Feldkirch wird für zulässig erklärt auf Grundstücken, soweit diese

- a) innerhalb der im Lageplan des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Zahl VIIa - 158.16-4, vom 15.7.2002, Maßstab 1:5500*), in dunkler Farbe ersichtlich gemachten Grenze liegen, und
- b) als Kerngebiete, Mischgebiete oder Betriebsgebiete Kategorie I gewidmet sind.

§ 2

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung über die Zulässigkeit der Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum in Feldkirch, LGBl.Nr. 19/1995, außer Kraft.



Ensemble Feldkirch

Bundesland	Politischer Bezirk	Gemeinde	Katastralgemeinde	GIS Verortungsdaten (UTM-Daten)
Vbg.	Feldkirch	Feldkirch	Feldkirch (92105)	UTM 32 545131,80 5231674,20



Die Stadt Feldkirch wurde am Ende des 12. Jahrhunderts am Fuße der gleichzeitig errichteten Schattenburg planmäßig angelegt. Nachdem um 1500 die Stadtbefestigung weitgehend neu errichtet worden war, blieb der Umfang des Stadtgebietes von Feldkirch durch Jahrhunderte unverändert. Die Altstadt wurde in einem rasterartigen Straßensystem angelegt, das vier parallel verlaufende Straßen aufweist, die durch dominante Kirchenbauten aufgewertet werden.

Amt der Stadt Feldkirch
Stadtplanung
DI Brigitte Noack

Schmiedgasse 1-3
6800 Feldkirch
Österreich

Tel: +43 5522 304 1410
Fax: +43 5522 304 1119
brigitte.noack@feldkirch.at
www.feldkirch.at

AZ f031.3-39/2021-23-1
15. Dezember 2022

Kundmachung

der Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der Stadtvertretung Feldkirch über die Erlassung des Bebauungsplanes Innenstadt der Stadt Feldkirch

Die Stadtvertretung der Stadt Feldkirch hat in ihrer Sitzung vom 13.12.2022 den Entwurf einer Verordnung über die Erlassung des Bebauungsplanes Innenstadt der Stadt Feldkirch betreffend die historische Altstadt inkl. Diebsturm, Leonhardsplatz, Montfortplatz und Rösslepark sowie den Bereich Schloßgraben – Jahnplatz – Saalbaugasse gemäß § 28 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996 idGF, beschlossen.

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht wird fünf Wochen auf dem Veröffentlichungsportal der Stadt Feldkirch (www.feldkirch.at/kundmachungen) von 19.12.2022 bis 23.01.2023 veröffentlicht (§ 32e des Gemeindegesetzes).

Zusätzlich kann während der Zeit der Veröffentlichung im Rathaus Feldkirch (Bauamt, 2. Stock) während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden in den Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht Einsicht genommen werden.

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede Gemeindegängerin / jeder Gemeindegänger oder jede Eigentümerin / jeder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Allfällige Einwendungen, Änderungsvorschläge oder Stellungnahmen sind bis spätestens **Montag, 23.01.2023** beim Amt der Stadt Feldkirch einzubringen.

Der Bürgermeister



Wolfgang Matt

Kundmachungsvermerk:

Diese Kundmachung wurde

Unterschrift:

an die Amtstafel angeschlagen am

16.12.22

von der Amtstafel abgenommen am

24.1.23




Veröffentlichungsvermerk:

Diese Kundmachung wurde samt Verordnungsentwürfen und Erläuterungsbericht

Unterschrift:

auf dem Veröffentlichungsportal veröffentlicht am

19.12.22

vom Veröffentlichungsportal heruntergenommen am

23.1.23

Entwurf der Verordnung der Stadtvertretung Feldkirch über den Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch

Auf Grund § 28 Raumplanungsgesetz LGBl. Nr. 39/1996 idgF wird mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.2022 verordnet:

Erster Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

§1 Graphische Darstellung

Die graphischen Darstellungen mit den Bezeichnungen „Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch“ (Plan-Nr. BP01/01), „Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch, Teilbereich A.1 „Schloßgraben““ (Plan-Nr. BP01/02) sowie „Bebauungsplan Innenstadt Feldkirch, Teilbereich A.2 „Schloßgraben““ (Plan-Nr. BP01/03) jeweils vom 18.11.2022 sind Bestandteil dieser Verordnung. Sie entsprechen der Planzeichenverordnung LGBl. Nr. 50/1996 idgF.

§2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung festgelegt.

§3 Art der Bebauung

Es gilt geschlossene Bebauung in den im Plan gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der von Baulinien und/oder Baugrenzen umschlossenen Gebieten.

§4 Baugrenzen und Baulinien

- (1) Baulinien und Baugrenzen gelten grundsätzlich jeweils für alle Geschosse, wobei Gebäudehöhen und -umrisse maximal im Ausmaß des derzeitigen Bestandes zulässig sind. Vorhandene öffentlich zugängliche Laubengänge, Durchgänge, Höfe u. dergl. sind in ihrem derzeitigen Ausmaß (Höhe und Fläche) beizubehalten. Davon abweichende Bestimmungen sind in der Plandarstellung explizit ausgewiesen.
- (2) Abweichungen für untergeordnete Bauteile, wie Eingangspodeste, Treppen, Balkone, Erker, Gesimse bis zu 0,20 m Ausladung u. dergl. sind zulässig, soweit die Interessen des Denkmalschutzes, des Ortsbildschutzes bzw. der Ortsbilderhaltung gem. § 17 BauG gewahrt bleiben.

§5 Abstandsflächen

- (1) Geschlossene Bebauung bedeutet, dass die Abstandsflächen generell mit 0 m bestimmt sind.
- (2) Sind in der Plandarstellung des Bebauungsplans Baugrenzen dargestellt, kann bis an die Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn die Abstandsflächen und Mindestabstände (gemäß §§5 und 6 Baugesetz) nicht eingehalten werden.
- (3) Sind in der Plandarstellung des Bebauungsplans Baulinien dargestellt, muss bis an die Baulinie herangebaut werden, auch wenn die Abstandsflächen und Mindestabstände (gemäß §§5 und 6 Baugesetz) nicht eingehalten werden.

§6 Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen

Als Geschäfts-/Handelsflächen dürfen nur das Erd-, 1. und 2. Obergeschoss genutzt werden, die übrigen Obergeschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten. Flächen für Dienstleistungen sind in allen oberirdischen Geschossen zulässig.

§7 Mindest- oder Höchstzahl von Garagen und Abstellplätzen

Stellplätze nach der Stellplatzverordnung müssen lediglich für die Wohnnutzung und Hotellerie nachgewiesen werden.

Zweiter Abschnitt **Festlegungen des Bebauungsplans: Äußere Gestaltung**

§8 Dachform und Dacheindeckung

- (1) Dächer, Dachneigungen, Dachdeckungen und Dachöffnungen sind so zu gestalten, dass der Charakter der Dachlandschaft erhalten bleibt.
- (2) Als Dachdeckungsmaterialien von geneigten Dächern sind Dachziegel in roter oder brauner Farbe sowie Kupferdächer erlaubt, andere Deckungsmaterialien, wie z.B. Zinkblech sind nur für Dachgauben zulässig.
- (3) Allfällige Flachdächer sind in dunkler, bzw. abgestimmter Farbgebung auszuführen. Flachdächer von Neubauten sind bei entsprechender Eignung (bspw. Materialität der Ausführung) extensiv zu begrünen.
- (4) Dachgauben oder ähnliche aus der Dachebene hervortretende Belichtungsöffnungen von Räumen für den ständigen Aufenthalt sind in der unteren Hälfte der jeweiligen Dachfläche zulässig und sind bei historischen Gebäuden zwischen den historischen Dachsparren zu situieren. Schleppgauben sind zudem auch in der oberen Dachhälfte zulässig und bei historischen Gebäuden ebenfalls zwischen den historischen Dachsparren zu situieren.
- (5) Bündig in die Dachfläche eingelassene Belichtungsöffnungen (Dachflächenfenster, Fensterbänder) sind in untergeordnetem Maß in der gesamten Dachfläche erlaubt; eine Situierung zwischen den historischen Dachsparren ist vorzusehen.
- (6) Die Anbringung von Satellitenschüsseln ist nicht gestattet.
- (7) Die Möglichkeit der Anbringung und die Situierung von Photovoltaik-Elementen ist mit dem Bundesdenkmalamt und dem Bauamt Feldkirch abzustimmen.

§9

Lauben, Balkone, Dacheinschnitte/Dachterrassen

- (1) Als Bodenbelag in den Lauben ist eine Pflasterung oder ein Plattenbelag in Kalkstein oder Granit vorzusehen.
- (2) Die Verwendung von Plattenbelägen in Kunststein, Terrakotta oder ähnlichen Materialien ist unzulässig.
- (3) Neben den vorhandenen historischen Balkonen sind Balkone nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten (z.B. zum Innenhof) zulässig.
- (4) Neben den bereits vorhandenen Dacheinschnitten sind Dacheinschnitte nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten (z.B. zum Innenhof) zulässig.

§10

Gliederung, Färbelung, Fassadenbegrünung

- (1) Farbliche und plastische Gliederungselemente an Fassaden von historischen Gebäuden, wie z.B. Gesimse oder Fensterrahmen sind zu erhalten.
- (2) Die Verwendung von Dispersionsfarben an Fassaden oder in den Laubengängen ist unzulässig.
- (3) Die Färbelung der vorhandenen Lauben hat sich auf einen gebrochenen Weißton zu beschränken.
- (4) Die Umsetzung einer Außendämmung von Bestandsgebäuden ist nicht zulässig.
- (5) Fassadenbegrünungen an schlichten, ungestalteten Fassaden von Bestandsgebäuden sind zulässig, jedoch mit dem Bundesdenkmalamt abzustimmen.

§11

Markisen

- (1) Die Anbringung von Markisen an Fassaden ist nur für Geschäfte, die leicht verderbliche Produkte (Lebensmittel) in Schaufenstern präsentieren, zulässig.
- (2) Die Markisen sind nur für die Dauer der betreffenden Nutzung erlaubt, bei Entfall der Nutzung sind die Markisen zu entfernen.
- (3) Markisen bei Gebäuden mit Laubengängen sind nicht gestattet.
- (4) Gastgärten sind mit Schirmen zu beschatten.

§12

Beleuchtung

- (1) Das Anstrahlen oder indirekte Beleuchten von Gebäuden in der Innenstadt ist in Abstimmung mit der Baubehörde zulässig, sofern eine Lichtfarbe von 3.000 K gewählt wird.
Die Art der Montage der Leuchtmittel ist mit dem Bauamt und dem Bundesdenkmalamt abzustimmen.

Der Bürgermeister

Wolfgang Matt

Anlage:

Pläne Plan-Nr. BP01/01, BP01/02, BP01/03

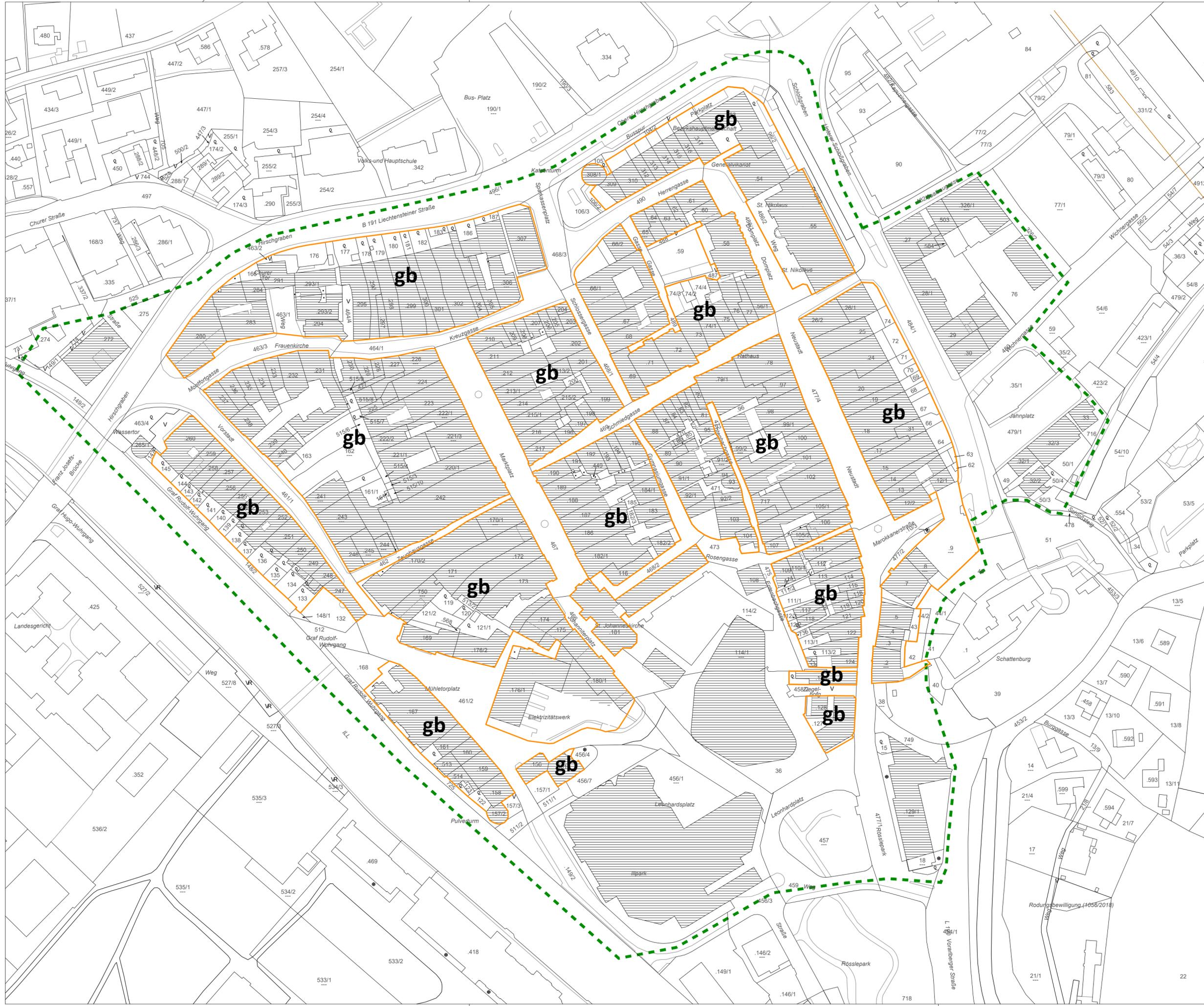


ARCH DI HANS HOHENFELLNER
Wolf-Huber-Straße 9 A-6800 Feldkirch
T+43 (0)5522/31416-0 F +43 (0)5522/31416-4
office@hohenfellner.at www.hohenfellner.at

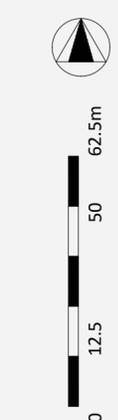


PL.NR.: BP01 STAND: 18.11.2022

BEBAUUNGSPLAN INNENSTADT FELDKIRCH



BEBAUUNGSPLAN INNENSTADT FELDKIRCH



STAND: 18.11.2022
PL.NR.: BP01/01 M1:1250

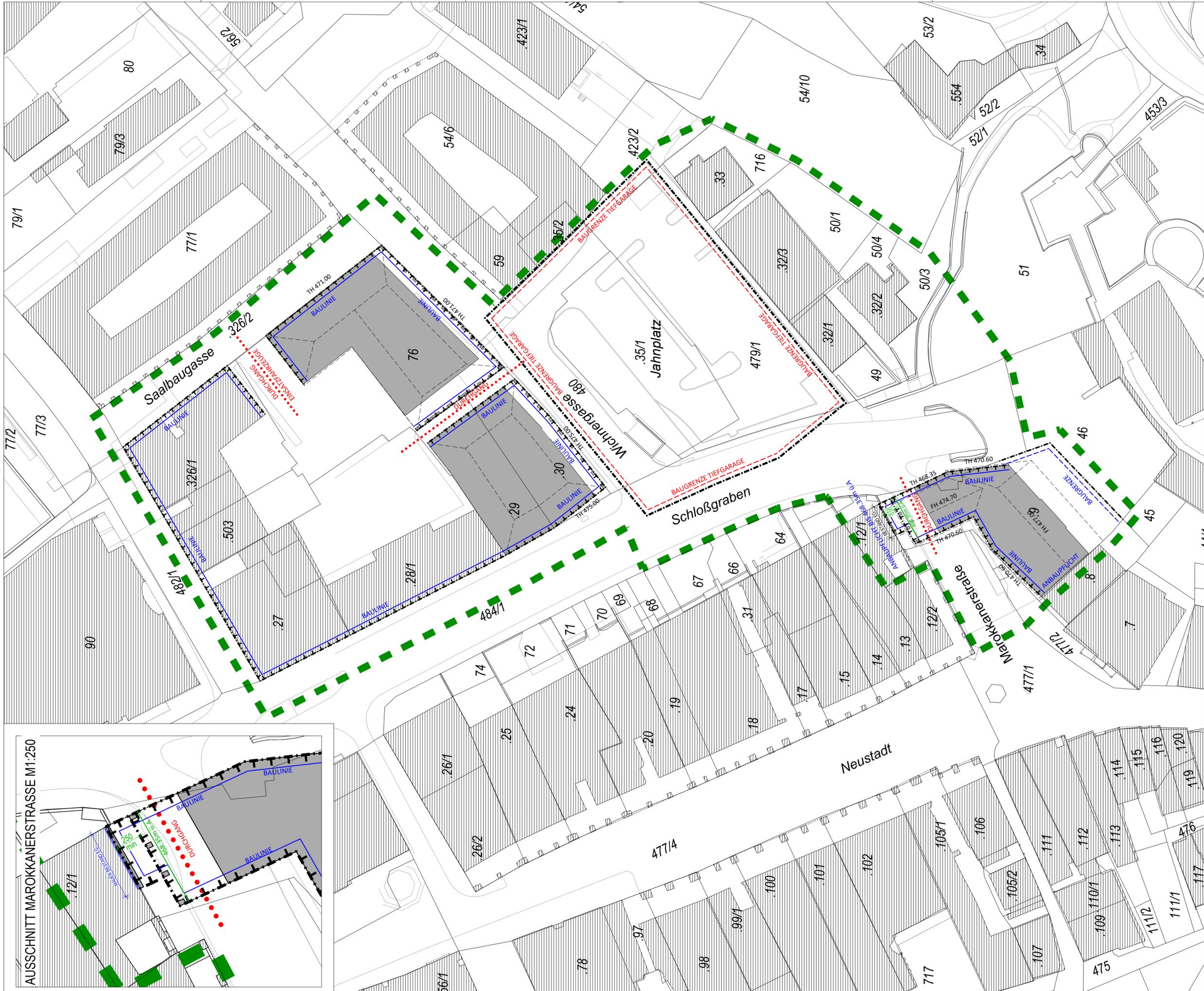
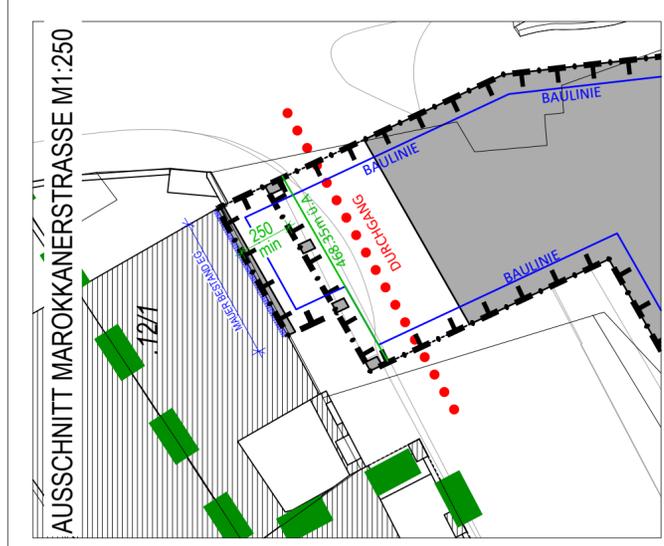
- LEGENDE**
- GELTUNGSBEREICH
 - BESTEHENDE BAUWERKE
 - GESCHLOSSENE BEBAUUNG

Stadvertretungsbeschluss vom:

Bürgermeister

Stempel

Genehmigungsvermerk
der Landesregierung:



Stadtschreiber:

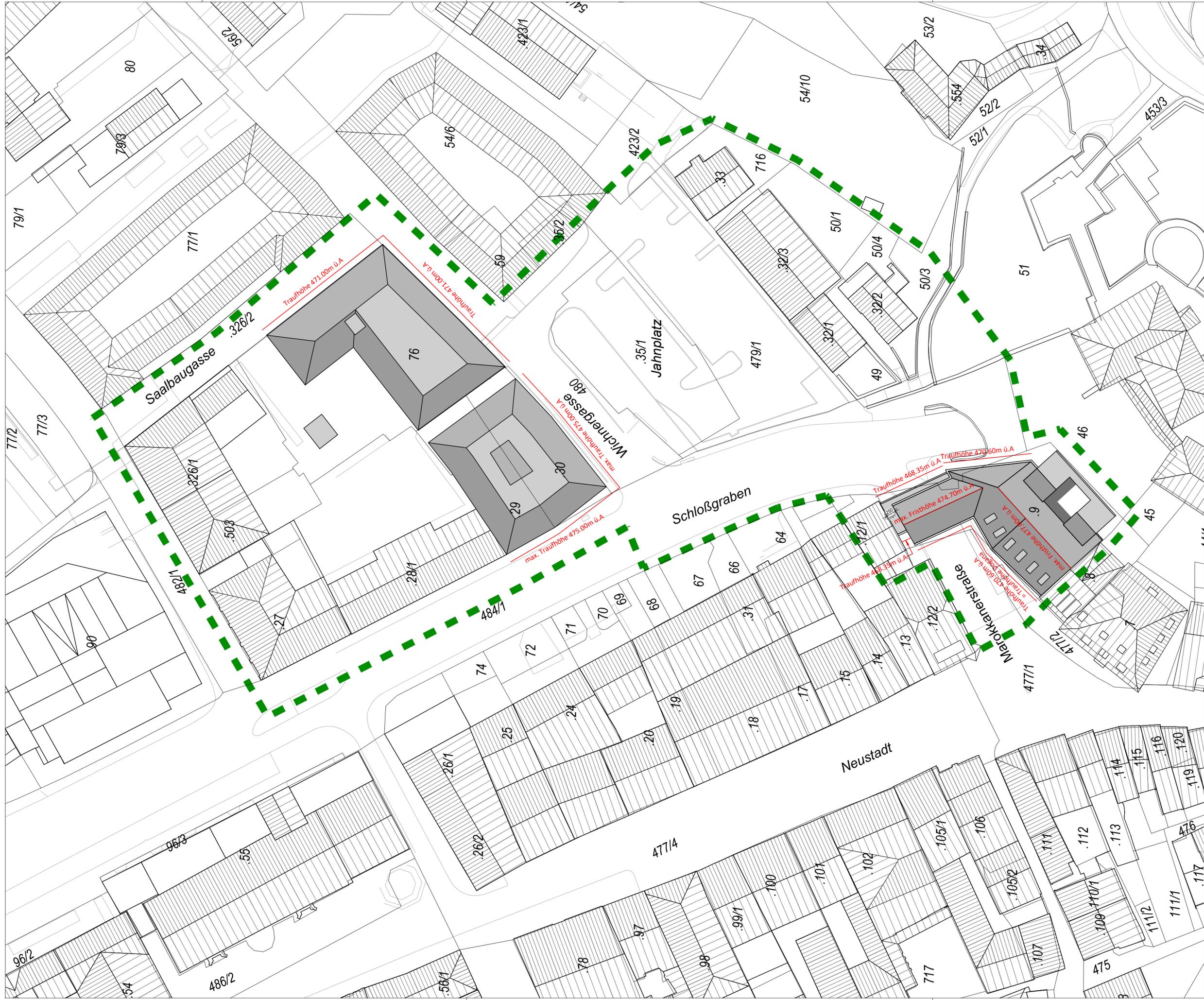
Bürgermeister:

Stempel:

Genehmigungsvermerk der Landesregierung:

- LEGENDE**
- - - - - GELTUNGSBEREICH
 - - - - - BAULINIE
 - - - - - BAUGRENZE
 - ÖFFENTLICHER DURCHGANG
 - BESTEHENDE BAUWERKE
 - NEUE BAUWERKE
 - TH TRAUFGÄHNE*
 - FH FIRSHÖHE
- *TRAUFGÄHNE IST DER TIEFENPUNKT DER DACHFLÄCHE

ARCH DI HANS HOHENFELLNER
 Wolf-Huber-Strasse 9 A-6800 Feldkirch
 T+43 (0)5522/31416-0 F +43 (0)5522/31416-4
 office@hohenfellner.at www.hohenfellner.at



Stadvertretungsbeschluss vom:

Bürgermeister:

Stempel:

Genehmigungsvermerk
der Landesregierung:

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- VORGEBEBENE TRAUFGANG / FIRSHÖHE
- ÖFFENTLICHER DURCHGANG
- BESTEHENDE BAUWERKE
- NEUE BAUWERKE
- TH
- FH
- TRAUFGÄNGE*
- FIRSHÖHE
- *TRAUFGÄNGE SIND DER TIEFSTENPUNKT DER DACHFLÄCHE

ARCH DI HANS HOHENFELLNER
 Wolf-Huber-Strasse 9 A-6800 Feldkirch
 T+43 (0)5522(3)1416-0 F+43 (0)5522(3)1416-4
 office@hohenfellner.at www.hohenfellner.at



**BEBAUUNGSPLAN INNENSTADT FELDKIRCH
 TEILBEREICH A.2 "Schloßgraben"**

STAND: 18.11.2022
 PL.NR.: BP01/03 M1:500

