

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Ketschelen Gisingen
Plan Nr. 3479 vom 22.2.1984

Aufgrund eines Grundteilungsansuchens des Herrn Karl Gau, der einige Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes besitzt, wurde im Jahre 1978 ein Erschließungsentwurf ausgearbeitet und in weiterer Folge mit Stadtvertretungsbeschuß vom 21.9.1978 eine Bausperre für dieses Gebiet erlassen. Die Bausperre wurde mit Stadtvertretungsbeschuß vom 18.9.1980 um ein weiteres Jahr verlängert.

Um für dieses Gebiet eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wurde gleichzeitig mit dem Bebauungsplan ein Umlegungsoperat ausgearbeitet. Der Auftrag für diese Arbeiten wurde an das Vermessungsbüro Markowski vergeben. Der Umlegungsplan wurde mit Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 11. Juli 1984 genehmigt. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Stadtvertretungssitzung vom 16.3.1984 genehmigt.

1. Verkehrerschließung

a) Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist von leistungsfähigen Straßen umgeben: Ketschelenstraße L 60, Rüttenenstraße, Sebastianstraße und Lehrer-Frick-Straße.

Bei der Planung wurden folgende bestehende Straßenstücke berücksichtigt: Negrellistraße, Derstgasse.

b) Planung

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird durch Stichstraßen erschlossen werden, die in einen gemeinsamen Platz münden. Anschlußstellen an das öffentliche Verkehrsnetz sind:

- aa) Lehrer-Frick-Straße - Derstgasse
- bb) Sebastianstraße
- cc) Ketschelenstraße

Die Stichstraßen weisen eine Breite von 5 m mit Einengungen auf 3,50 m auf. Diese Stichstraßen sind für PKW-Fahrer als Sackgasse befahrbar, das heißt: ein PKW-Fahrer, der eine dieser Stichstraßen benützt, muß das Gebiet auch wieder auf derselben Straße verlassen. Um eine reibungslose Ver- und Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten, können Müllfahrzeuge und Schneeräumung den zentralen Platz passieren, also das Gebiet durchfahren.

Die Stichstraßen verengen sich im Bereich des Platzes auf 3 m. Der verbleibende Grünstreifen soll so bepflanzt werden, daß der Straßenbenützer schon von weitem sieht, daß es sich hier um eine Sackgasse handelt, die Straße enger wird.

Fußgänger und Radfahrer können alle Ziele innerhalb und außerhalb des Gebietes auf kürzestem Weg über den Platz und Fußwege erreichen.

Der zentrale Platz kann von den zukünftigen Bewohnern gestaltet werden. Wir könnten uns vorstellen, daß er sich zum Treffpunkt für Kinder und auch Erwachsene entwickeln könnte. Das Ziel, in diesem Bereich ein ruhiges Wohngebiet zu schaffen, kann nach unserer Meinung durch dieses Erschließungskonzept erreicht werden. Eine gutausgebaute Westostverbindung (parallel zur Rüttenenstraße) durch dieses Gebiet würde vom Durchgangsverkehr mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden. Um dies zu vermeiden, sieht unser Konzept nur Stichstraßen vor.

2. Flächenwidmung

Das Bebauungsplangebiet liegt laut Flächenwidmungsplan im Wohngebiet. Vorbehaltsflächen sind hier keine vorgesehen.

3. Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung:

Für das gesamte Gebiet gilt eine BNZ von 50 und eine Höchstgeschosßzahl von 2,5.

Als Bebauungsart wird offene und halboffene Bebauung festgelegt.

Um stärker gestaffelte Häuserfluchten zu erzielen, wird die Angabe der Baugrenze wie folgt vorgenommen:

- a) Baugrenze in 4 m Abstand von der Straßenlinie bei Gebäuden, ausgenommen Garageneinfahrten.
- b) Baugrenze in 3 m Abstand bei Nebengebäuden (z.B. Garagen, Schuppen, Pergolen) ausgenommen Garageneinfahrten, bei maximaler straßenseitiger Länge von 10 m.
- c) Baugrenze in 5,5 m Abstand zur Straßenlinie bei Garageneinfahrten.
- d) Baugrenze in 6 m Abstand zur Straßenlinie im Einbindungsbereich (Sichtwinkel).

Bei dieser Planung, die zum Teil geringe Straßenquerungen ^{SNITTE} aufweist, ist es notwendig, daß Einfriedungen sowie lebende Zäune, um eine größtmögliche Übersichtigkeit zu gewährleisten, straßenseitig und im Einfahrtbereich zu den Garagen maximal 90 cm hoch erstellt werden dürfen.

Im gesamten Umlegungsgebiet gelten folgende gestalterische Festlegungen:

Die Bauten sollen so gestaltet werden (Gliederung, Materialwahl, Farbe), daß unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches und abwechslungsreiches Siedlungsgefüge entsteht.

Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer können zugelassen werden, wenn sie sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert sind und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung und Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.