

# Verordnung

## der Stadt Hohenems über den Bebauungsplan Witzke II

Auf Grund §28 Raumplanungsgesetz LGBl. Nr. 39/1996 i. d. g. F., §17 Abs. 4 Baugesetz LGBl. Nr. 52/2001 i. d. g. F. und in Anwendung von §50 Abs. 1 lit. c) Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985 i. d. g. F., wird mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.06.2007 verordnet:

### **Erster Abschnitt – Allgemeine Bestimmungen**

#### §1

##### Graphische Darstellung

Die graphische Darstellung mit der Bezeichnung Witzke II mit der Zahl BPL – Witzke II ist Bestandteil dieser Verordnung. Sie entspricht der Planzeichenverordnung LGBl. Nr. 50/1996.

#### §2

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird in der graphischen Darstellung festgelegt.

#### §3

##### Gebäudehöhe

- (1) Die im Bebauungsplan festgelegte Mindestgeschosszahl (MGZ) muss unterschritten werden, wenn in Teilbereichen durch die Festlegung von Baugrenzen in einer bestimmten Höhenlage die eigentlich geltende Mindestgeschosszahl nicht erreicht werden darf.
- (2) Technische Anlagen und Teile von Bauwerken dürfen die festgelegte Traufen- und Gesimshöhe um nicht mehr als 2,50m überragen.
- (3) Unterirdische Gebäude dürfen abweichend von der festgelegten Mindestgeschosszahl (MGZ) errichtet werden, wenn diese bautechnisch so ausgelegt sind, dass die spätere Errichtung eines Gebäudes nach den Vorgaben des Bebauungsplans möglich ist.
- (4) Die festgelegte Mindestgeschosszahl (MGZ) gilt nicht für Bauwerke die keine Gebäude darstellen und Nebengebäude.

§4  
Baugrenzen – Abstandsflächen

- (1) 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.
- (2) Das Überschreiten von Baugrenzen mit unterirdischen Gebäudeteilen ist zulässig, wenn ansonsten die baurechtlichen und straßenrechtlichen Abstände eingehalten werden oder eine Abstandsnachsicht vorliegt.

§5  
Firstrichtung - Gebäudelänge

- (1) Der First hat parallel zur Gebäudelängsseite zu verlaufen.
- (2) Die Gebäudelängsseite darf eine Länge von 40m nicht überschreiten.

§6  
Bepflanzung

Entlang der Bahnlinie ist eine Bepflanzung als Sichtschutz vorzusehen. Es dürfen dabei nur einheimische Gehölze verwendet werden.

## **Zweiter Abschnitt – Besondere Bestimmungen für Teilbereiche**

### Teilbereich 2

§7  
Lärmschutz

- (1) Im Teilbereich 2 dürfen Wohngebäude nur dann errichtet werden, wenn diese von der Bahn aus gesehen nordwestlich im Lärmschatten eines Gebäudes im Teilbereich 3 oder 4 liegen. Das Gebäude in Teilbereich 2 darf dabei nicht länger als jenes im Teilbereich 3 bzw. 4 sein. Das Gebäude darf auch nicht nordöstlich oder südwestlich über das Gebäude im Teilbereich 3 bzw. 4 reichen.
- (2) Alle Bauteile von Gebäuden müssen genügend Schutz gegen Lärm von außen bieten und den Bestimmungen der ÖNORM B 8115 „Schallschutz und Raumakustik im Hochbau“ entsprechen. Dies ist durch einen Amtssachverständigen oder einen Ziviltechniker zu bestätigen.

## Teilbereich 3 und 4

### §8 Lärmschutz

- (1) Hauptgebäude sind mit der Längsachse parallel zur Eisenbahn auszurichten.
- (2) Alle Bauteile von Gebäuden müssen genügend Schutz gegen Lärm von außen bieten und den Bestimmungen der ÖNORM B 8115 „Schallschutz und Raumakustik im Hochbau“ entsprechen. Dies ist durch einen Amtssachverständigen oder einen Ziviltechniker zu bestätigen.

### §9 Stellplätze

Einstellplätze dürfen auch dann oberirdisch errichtet werden, wenn gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Hohenems die Errichtung einer Tiefgarage notwendig wäre und die oberirdischen Einstellplätze als Lärmschutz für die Wohnbebauung dienen.

Der Bürgermeister



DI Richard Amann