



## Bebauungsplan der Gemeinde Lech

Lech, am 17. November 2014  
ZAHL 031-2/2006 - 68085 kgr  
AUSKUNFT Mag. Elmar Prantauer  
elmar.prantauer@gemeinde.lech.at

## KUNDMACHUNG

### Verordnung über den Bebauungsplan für das Gemeindegebiet Lech vom 28. März 2006 in der Fassung vom 17. November 2014

Auf Grund des § 28 des Raumplanungsgesetzes, LGBL. Nr. 39/1996 i.d.g.F., wird verordnet:

#### § 1 Geltungsbereich

Dieser Gesamtbebauungsplan gilt für alle Bauflächen laut Flächenwidmungsplan sowie für bestehende und zu errichtende Gebäude in Freiflächen laut Flächenwidmungsplan, mit Ausnahme jener Gebiete, für die eigene Teilbebauungspläne rechtswirksam sind.

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung

##### a) Begriffsbestimmungen

Baunutzungszahl (BNZ):  $100 \times \frac{\text{Gesamt geschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$

Höchstgeschosszahl: Zahl der höchstens zulässigen Geschosse

##### b) Festlegungen

Für die in den angeschlossenen Plänen im Maßstab 1:5000 farblich ausgewiesenen Zonen werden für Häuser ohne Wohnungen und Häuser mit bis zu 3 Wohnungen die Baunutzungs- und Höchstgeschosszahlen wie folgt festgelegt:

ZONE	Baunutzungszahl	Höchstgeschosszahl
I (rot)	75	3,5 + DG
II (braun)	75	3 + DG
III (orange)	50	2,5 + DG
IV (blau)	50	2 + DG

Für Häuser mit mehr als 3 Wohnungen wird in den Zonen I bis IV eine um 20 % niedrigere Baunutzungszahl festgelegt, sofern

- innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen dienen, vorhanden sind und
- die Gesamtgeschossfläche gemäß § 2 lit. j Baubemessungsverordnung größer ist als die Gesamtgeschossfläche, die sich bei bis zu 3 Wohnungen ergeben würde.

- c) **Ausnahmen für Erweiterungen**  
Gebäude, die baurechtlich bewilligt worden sind und 5 Jahre bestehen, dürfen ab dem 6. Jahr nach vollständiger Fertigstellungsmeldung für Verbesserungsmaßnahmen einmal erweitert werden. Dies ist möglich über die planlich festgelegte Baunutzungszahl hinaus
- in Zonen mit einer Baunutzungszahl von 50 bis zu 10 %,
  - und in Zonen mit einer Baunutzungszahl von 75 bis zu 6,68 %
- von der auf dem Baugrundstück zulässigen Gesamtgeschossfläche.

Voraussetzung für eine Ausnahme ist die Einhaltung der gesetzlichen Abstände und Abstandsflächen und eine positive Beurteilung in gestalterischer Hinsicht.

Bei Zubauten zu bestehenden Gebäuden kann bei Einhaltung der Baunutzungszahl die Höchstgeschosszahl überschritten werden, wenn durch den Zubau eine für das Orts- und Landschaftsbild vorteilhafte Gesamtlösung erzielt werden kann. Die Geschosszahl des Zubaus darf jedoch jene des bestehenden Gebäudes nicht übersteigen.

Bei Gebäuden, die nach Elementarereignissen wieder aufgebaut oder bei denen Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, darf die seinerzeitige Baunutzung innerhalb von 7 Jahren in Anspruch genommen werden.

Wird bei einem bestehenden Gebäude durch die Behörde ein zusätzliches unabhängiges Stiegenhaus als Fluchtstiege verlangt und vorgeschrieben, so kann dieses Stiegenhaus ungeachtet der Ausnützung der Baunutzungszahl errichtet werden. Ausgenommen von der Baunutzungszahl ist nur das Fluchtstiegenhaus in der vorgeschriebenen Mindestbreite inklusive Podest zuzüglich der Umfassungswände. Verbindungsgänge und Eingangsbereiche sind jedoch von der Ausnahme nicht betroffen.

- d) **Bestehende Gebäude in Freiflächen**  
Bei bestehenden Gebäuden in Freiflächen darf für Verbesserungsmaßnahmen die bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes bestehende Gesamtgeschossfläche einmal bis zu 10 % erweitert werden.  
Voraussetzung für die Erweiterung ist die Einhaltung der gesetzlichen Abstände und Abstandsflächen.  
Die Geschosszahl des bestehenden Gebäudes darf nicht erhöht werden.
- e) **Bauvorhaben in Freiflächen**  
Für Bauvorhaben in Freiflächen (landwirtschaftliche Bauten in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet sowie Gebäude in Freifläche-Sondergebiet) ist generell ein Teilbebauungsplan zu erlassen.

§ 3 **Art der Bebauung**  
Es wird „Offene Bebauung“ festgelegt. Andere Bebauungsarten bedürfen einer Ausnahmebewilligung nach § 35 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes.

§ 4 **Gestalterische Festlegungen**

- a) Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Gliederung, Materialwahl und Farbe so zu gestalten, dass unter Bezugnahme auf die bauliche Umgebung ein harmonisches Siedlungsgefüge entsteht.
- b) Die Baukörper müssen ohne zusätzliche modische Gestaltungselemente schlicht ausgeformt werden.
- c) Bei geplanten Fassaden- und Giebelbeleuchtungen ist der Behörde - ergänzend zur Beschreibung gemäß § 3 lit k der Baueingabeverordnung - ein Konzept unter Angabe der Luxzahl zur Genehmigung vorzulegen. Farbliche Fassaden- und Giebelbeleuchtungen sind generell untersagt. Durchgehende Giebelbeleuchtungen, ausgenommen im Ortsteil Zürs, sind untersagt.
- d) Bei Neubauten bzw. Renovierungsarbeiten sind - ergänzend zur Beschreibung gemäß § 3 lit k der Baueingabeverordnung - Farbkonzepte zur Beurteilung in ortsgestalterischer Hinsicht vorzulegen.

- e) Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Flach- und Pultdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig. Flachdächer benötigen kein Vordach.

Als Mindestmaß der Vordächer, wobei traufenseitig das Maß ohne Einrechnung der Dachrinne festgelegt wird, sind einzuhalten:

Bei Gebäudehöhen bis 4 m – 0,40 m traufenseitig und 0,60 m giebelseitig,  
bei Gebäudehöhen bis 5 m – 0,60 m traufenseitig und 0,80 m giebelseitig,  
bei Gebäudehöhen bis 6 m – 0,70 m traufenseitig und 0,90 m giebelseitig,  
bei Gebäudehöhen bis 7 m – 0,80 m traufenseitig und 1,00 m giebelseitig,  
bei Gebäudehöhen bis 8 m – 0,90 m traufenseitig und 1,10 m giebelseitig,  
bei Gebäudehöhen bis 9 m – 1,00 m traufenseitig und 1,20 m giebelseitig,  
bei Gebäudehöhen bis 10 m – 1,10 m traufenseitig und 1,30 m giebelseitig,  
bei Gebäudehöhen bis 11 m – 1,20 m traufenseitig und 1,40 m giebelseitig.

Die Gebäudehöhe wird jeweils vom tiefsten Punkt des anstoßenden Geländes berechnet.

- f) Für Schirmbars udgl. sind Teil-Bebauungspläne erforderlich; dies gilt nicht für Schneebars, bei denen es sich nicht um Bauwerke im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen handelt.
- g) Gaupen müssen mindestens 2,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m von der Außenwand entfernt sein. Die maximale Höhe (Oberkante Dach – Oberkante Dach der Gaupe) ist abhängig von der Größe des bestehenden Daches zu sehen und darf maximal 1,4 m betragen. Die Gaupe darf nicht bis zum First reichen.
- h) **Solaranlagen (thermische und Photovoltaik)**  
Leitungen sind im Gebäude zu integrieren, „frei“ geführte Leitungen sind zu unterlassen. Die Solarzellen bzw. die Absorberflächen sind „dunkel“ auszuführen. Es ist vorab ein Farbmuster zur Beurteilung vorzulegen.

- Dach:

Solaranlagen sind entweder integriert oder als „Aufdach“-Konstruktion mit einer Höhe von max. 20 cm und nicht aufgeständert auszuführen. Bei Neubauten sind grundsätzlich integrierte Lösungen vorzusehen. Solaranlagen dürfen nicht über den First und über die Außenwände vorstehen.

- Wand und Balkon:

Es sind nur vertikale, nicht geneigte Konstruktionen vorzusehen.

- Freistehende Solaranlagen:

Freistehende Solaranlagen sind aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes grundsätzlich zu unterlassen.

§ 5 Der § 5 wird zur Gänze gestrichen.

## § 6 **Besondere Bestimmungen für die Geländegestaltung**

Das natürliche Gelände darf nur verändert werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücke angeglichen bleibt. Das anstoßende Gelände wird gemessen an der Außenwand des Gebäudes und nicht an Lichtschächten, Ausschachtungen, Stützwänden usw. gegen das Gelände. Objekte, die von Lichtschächten, Ausschachtungswänden, Stützwänden usw. umgeben sind, werden hinsichtlich der BNZ wie freistehend gerechnet, sofern die Lichtschächte, Ausschachtungen, Stützwände tiefer als 1,50 m unter die darüber liegende Geschossdecke (Fußboden-Oberkante) hinunter reichen.

## § 7 **Weihnachtsbeleuchtung**

- a) Weihnachtsbeleuchtungen sind nur in der Zeit von Samstag vor dem ersten Adventsonntag bis Samstag nach Maria Lichtmess (2. Februar) zulässig. Die Beleuchtung ist in warmem Weiß,

blendfrei für den Verkehr und nicht vordergründig als Reklame auszuführen. Die Beleuchtungsstärke darf maximal 70 Lux, gemessen in einem Abstand von 1 m parallel zur Beleuchtung, betragen.

- b) Weitere Beleuchtungselemente an Gebäuden sind maximal bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig. Jedenfalls unzulässig sind Lichtvorhänge, Lichtelemente mit flächiger Wirkung, figurale Beleuchtungen, LED's, Weißtonleuchtstofflampen und laufende blinkende sowie farbige Beleuchtungen.

§ 8 **Antennenanlagen**

Antennenanlagen auf dem Dach sind generell untersagt. Für eine Satelliten-Empfangsanlage an der Außenwand wird ein Durchmesser von max. 60 cm festgelegt. Die Anlage ist der Farbe der Wand anzupassen.

§ 9 **Ausserkrafttreten**

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesamtbebauungsplanes tritt die Verordnung der Gemeindevertretung über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 08.07.1997, Zl. 031-2/1997 kg i.d.g.F., außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ludwig Muxel

Ergeht abschriftlich:

Bezirkshauptmannschaft Bludenz  
6700 Bludenz

zur Kenntnis gemäß § 84 Abs. 1 des Gemeindegesetzes

Bauamt  
Im Hause