STADT
FELDKIRCH

Herwig Büchel
Sonnengasse 41/3
6800 Feldkirch

Amt der Stadt Feldkirch
Stadtplanung
Sarina Forer

Schmiedgasse 1-3
6800 Feldkirch
Österreich

Tel: +43 5522 304 1416
Fax: +43 5522 304 1119
sarina.forer@feldkirch.at
www.feldkirch.at

AZ f031.3-3/2023-3
24. Jänner 2023

Baugrundlagenbestimmung, Grundstück Gst-Nr 3435/2, KG 92102 Altenstadt, Gst-Nr .423, KG 92102 Altenstadt
Fraktion: Gisingen

Antragsteller: Herwig Büchel, Sonnengasse 41/3, 6800 Feldkirch

Bescheid

Mit Antrag vom 05.01.2023, eingelangt am 10.01.2023 hat der Antragsteller um Baugrundlagenbestimmung für die Liegenschaften mit den Gst-Nr 3435/2 und .423, beide KG 92102 Altenstadt angesucht.

Der Standort befindet sich östlich an der Gemeindestraße „Obere Kapfstraße" und westlich an der als Fuß- und Radweg ausgebauten Gemeindestraße „Föhrenweg" in Gisingen und ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Stadt Feldkirch großteils als Baufläche-Wohngebiet und in einem sehr geringen Teilbereich nordöstlich als Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesen.

Die genauen Widmungsgrenzen sind im beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungsplan M 1:2000 ersichtlich.

Der Bebauungscharakter in der näheren Umgebung der beiden Grundstücke zeigt eine offene Wohnbebauung bestehend aus großteils Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern.

In westlicher Richtung der Liegenschaften verläuft die Bahnlinie Feldkirch-Buchs, östlich erhebt sich der Ardetzenberg. In westlicher Richtung der Grundstücke befinden sich mehrere Wohn- und Reihenhausanlagen.

Die Grundstücke mit den Gst-Nrn 3435/2 und .423, beide KG 92102 Altenstadt östlich an der Gemeindestraße „Obere Kapfstraße" und westlich an der Gemeindestraße „Föhrenweg" sind verkehrsmäßig erschlossen und derzeit mit einem Wohnhaus bebaut.

Nach durchgeführtem Ermittlungsverfahren und unter Bedachtnahme auf die Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung (REK bzw. STEP Feldkirch) ergeht nachstehender

Spruch

I.

Gemäß § 3 Baugesetz (BauG), LGbl. Nr. 52/2001/idgF, werden die Baugrundlagen für die Gst-Nrn 3435/2 und .423, beide KG 92102 Altenstadt wie folgt bestimmt:

Maß der baulichen Nutzung:
Es sind folgende Baubemessungszahlen einzuhalten:

- Baunutzungszahl (BNZ_{max}): 60
- Höchstgeschosszahl (HGZ): 3

Als Basis für die Berechnung der Baunutzungszahl/Baumassenzahl ist das jeweilige Urgelände entlang der Außenwände heranzuziehen.

Bonus Baubemessungszahlen:
Eine Überschreitung der Baubemessungszahlen ist in Ausnahmefällen zulässig, sofern im Bauverfahren ermittelt wird, dass sich das Bauwerk trotz Überschreitung der Baubemessungszahlen aufgrund einer besonders qualitätsvollen Einbindung in die gegebene Situation und einer überdurchschnittlich hohen Gestaltungsqualität des Projekts in die Umgebung einfügt oder auf andere Art der Umgebung gerecht wird („Städtebau-Bonus").

Höhenlage Gelände:
Das bestehende Gelände (Urgelände) ist im Bereich der Grundgrenzen zu übernehmen und daran anschließend flach verlaufend auszubilden.
Die Geländeveränderungen haben sich auf ein möglichst geringes Ausmaß zu beschränken.

Baugrenze für Einfriedungen an der Oberen Kapfstraße:
Einfriedungen (Zäune, Gartenmauern, etc.) sind 0,75 m von der Straßengrundgrenze zurück zu versetzen.

Baugrenze für Einfriedungen am Föhrenweg:
Einfriedungen (Zäune, Gartenmauern, etc.) sind 0,75 m von der Straßengrundgrenze zurück zu versetzen.

Von der Bestimmung der weiteren Baugrundlagen wird gem § 3 Abs 4 BauG Abstand genommen.

II.

1.) Bundesabgaben
Gemäß Gebührengesetz, BGBl.Nr. 267/1957 i.d.g.F., sind zu entrichten:

BAG für die Einreichung der Plan- und Beschreibungsunterlagen lt. §§ 13 Abs. 4 und 14 € 14,30

2.) Tarife lt. Verwaltungsabgabenverordnung
Gemäß Verwaltungsabgabengesetz, LGBl.Nr. 10/1974 i.d.g.F., und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl.Nr. 78/2014 i.d.g.F., sind folgende Gemeindeverwaltungsabgaben zu entrichten:

TP 10 (Baugrundlagenbestimmung) € 30,30

3.) Barauslagen
Gemäß § 76 AVG 1991 i.d.g.F., sind der Behörde folgende Barauslagen zu ersetzen:

BAR (Grundbuchabfrage) € 0,25

Den **Gesamtbetrag** und die Zahlungsfrist entnehmen Sie bitte der beiliegenden Rechnung. Um Missverständnisse zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass die Zahlungspflicht die Antragstellerin bzw. den Antragsteller trifft.

Zahlscheine können im Bedarfsfall jederzeit von der Abt. Bauamtsservice (2. Stock, Tel. 05522/304-1444) angefordert werden.

Begründung

Obige Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, die Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung sowie auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Die Angaben zur Baugrundlagenbestimmung wurden gemäß § 3 Baugesetz und unter Beachtung der im Sachverhalt angeführten Gegebenheiten soweit vorgenommen, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit und des Verkehrs sowie auf den Schutz des Landschafts- und Ortsbildes erforderlich war.

Hinweise

Gemäß § 3 Abs 7 Baugesetz verliert die Baugrundlagenbestimmung nach Ablauf von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft ihre Gültigkeit. Die Wirksamkeit ist auf schriftlichen Antrag jeweils um drei Jahre zu verlängern, wenn die Voraussetzungen nach Abs 4 erster bis dritter Satz vorliegen.

Bauabstand gemäß Straßengesetz:
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 43 Straßengesetz innerhalb einer Entfernung von 4 m gegenüber den angrenzenden Gemeindestraßen „Obere Kapfstraße" und „Föhrenweg" keine Bauwerke oder sonstige Anlagen errichtet werden dürfen. Bei der Stadt Feldkirch kann die Zustimmung der Straßenerhalterin zur Unterschreitung des Abstands gemäß § 43 Abs 3 Straßengesetz beantragt werden.

Bauabstand zur Eisenbahntrasse:
Die betreffende Liegenschaft liegt im Nahbereich der ÖBB-Bahntrasse. In diesem Zusammenhang wird auf §42 Eisenbahngesetz idgF hingewiesen, wonach ein Abstand zur ÖBB-Trasse von 12,0 m ab Geleismitte einzuhalten ist. Für weitere Fragen steht Ihnen die ÖBB, Hr. Markus Gitterle, zur Verfügung.

Allfälliger Baubeschränkungsbereich:
Eine Teilfläche der Liegenschaft liegt im Gefahrenbereich einer Oberleitung der ÖBB Infrastruktur AG (siehe Auszug aus dem Baubeschränkungsbereich).

Schutz vor Naturgefahren:
Bei einer allfälligen Bebauung im Nahbereich des Waldes ist der erforderliche Sicherheitsabstand der Bauwerke zum Wald zu beachten. Hingewiesen wird darauf, dass im Bauverfahren zur Beurteilung der Sicherheit des Bauwerks und der dieses benützenden Personen gemäß § 4 Abs 3 Baugesetz ein forsttechnischer Sachverständiger beigezogen wird.

Gefahrenzonenplan:
Das Grundstück befindet sich laut gültigem Gefahrenzonenplan in der braunen Gefahrenzone (Steinschlag). Hingewiesen wird darauf, dass im Bauverfahren zur Beurteilung der Sicherheit des Bauwerks und der dieses benützenden Personen gemäß § 4 Abs 3 Baugesetz ein geologischer Sachverständiger beigezogen wird.

Altlasten-Verdachtsfläche:
Im Bereich der Liegenschaft mit der Gst-Nr 3435/2, KG 92102 Altenstadt befindet sich im südwestliche Bereich eine Verdachtsfläche von Altlasten (aufgelassen – Deponie).

Leitungsanschlüsse:
Hinsichtlich der im Zuge eines Bauvorhabens erforderlichen Leitungsanschlüsse sind rechtzeitig Vorabklärungen betreffend Leistungsfähigkeit, Dimensionierung, Leitungslage und Gebrauchserlaubnis sowie allfällige Dienstbarkeiten mit den Leitungsträgern zu treffen (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekom, TV und allenfalls Fernwärme).

Kanalerschließung:
Das oben angeführte Grundstück ist durch ein reduziertes Mischsystem kanalmäßig erschlossen, d.h.:

- Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
  Anschlussmöglichkeiten: Schacht M050000057

- Die Niederschlagswässer der Dachflächen und der befestigten Flächen sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern; sollte dies wider Erwarten nachweislich nicht möglich sein, so können diese, auf Antrag beim Stadtbauamt, ebenfalls in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Anmerkung:

- Bei Leitungsverlegung über fremde Grundstücke ist das Einverständnis der Grundeigentümer einzuholen. Ebenso bei Anschluss an einen bestehenden Privatkanal.

- Nicht rechtsverbindliche Informationen aus dem geografischen Informationssystems. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

Energieeffizientes Planen und Bauen:
Die Stadt Feldkirch bekennt sich zu ökologischen und energiesparenden Bauweisen und hat den Status einer zertifizierten Energiesparstadt; sie legt Wert darauf, dass bei der Errichtung von Bauwerken die Kriterien der Ökologie sowie Energieeffizienz besonders beachtet werden. Bekanntlich werden bereits im Stadium der Konzepterstellung die Weichen für den späteren Energieverbrauch eines Gebäudes gestellt, weshalb wir Ihnen empfehlen, vom Angebot der regionalen Energieberatung Gebrauch zu machen. Hier erhalten Sie u. a. Auskunft zu Fragen des haushälterischen Umganges mit Energie und zu Möglichkeiten der Förderung alternativer Energiequellen.

Die Anmeldung für eine erste kostenlose Beratungsstunde erfolgt über das Energietelefon des Energieinstituts Vorarlberg unter Tel.Nr. 05575/ 31202-112 oder per E-Mail an energieberatung@energieinstitut.at.
Das Energietelefon ist von Montag bis Freitag jeweils zwischen 8.30 und 12.00 Uhr besetzt.
Die Website der Energieberatung des Energieinstituts finden Sie unter https://www.energieinstitut.at/buerger/energieberatung.
Für spezielle Fragen hinsichtlich der ortsbildverträglichen Anbringung oder der Aufstellung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen stehen Ihnen auch die Mitarbeiter des Bauamtes gerne zur Verfügung.

Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau:
Der Leitfaden zur Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau wurde gemeinsam von den Verkehrsplanern Besch&Partner, dem Büro kairos und dem Energieinstitut Vorarlberg entwickelt. Unter diesem Link finden Sie die Broschüre mit der Checkliste über empfohlene Mindeststandards und Kriterien für radfreundliche Wohnanlagen.
https://vorarlberg.at/web/land-vorarlberg/contentdetailseite/-/asset_publisher/qA6AJ38txu0k/content/leitfaden-fahrradparken?article_id=724123

Sonstiges:
Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch die sonstigen baurechtlichen Vorschriften zu beachten sind.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Spruchpunkt I. dieses Bescheides kann binnen vier Wochen ab seiner Zustellung Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden, die schriftlich, mit Telefax oder mit E-Mail beim Amt der Stadt Feldkirch einzubringen ist. Die Beschwerde hat zu enthalten:

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheids,
- die Bezeichnung der Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat,
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die zur Beurteilung erforderlich sind, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht wurde.

Hinweis zur Gebührenpflicht:
Die Beschwerde ist mit Euro 30,00 zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe der Geschäftszahl des angefochtenen Bescheides als Verwendungszweck auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der Funktion „Finanzamtszahlung" sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr" und das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen.

Hinweis zur Gebührenbefreiung:
Die Gebühr ist nicht zu entrichten, wenn im § 14 TP 6 Abs. 5 Gebührengesetz oder im jeweils zur Anwendung kommenden (Verwaltungs)Materiengesetz eine Gebührenbefreiung für die Eingabe vorgesehen ist.

Gegen Spruchpunkt II. dieses Bescheides kann binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides schriftlich per Post, Fax oder E-Mail Vorstellung beim Amt der Stadt Feldkirch eingebracht werden. Die Vorstellung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet.

Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlung verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler) trägt.

Der Bürgermeister
i.A.

Sarina Forer
Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

Beilagen:
- Lageplan im M 1:1.000
- Luftaufnahme im M 1:1.000
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan im M 1:2.000
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan M 1:2.000
- Altstandorte / Altablagerungen M 1:1.000
- Allfälliger Baubeschränkungsbereich im M 1:2000
- Kanalbestandsplan

Nachrichtlich an:
Helga Vaukner
Obere Kapfstraße 6/2
6800 Feldkirch

AMTSSIGNATUR DER STADT FELDKIRCH	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.vorarlberg.gv.at/signaturpruefung Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Stadt Feldkirch Schmiedgasse 1-3 6800 Feldkirch T +43 (0)5522 304 - 0 F +43 (0)5522 304 - 1119 E-Mail: info@feldkirch.at überprüft werden.

Amt der Stadt Feldkirch
Bauamt
Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch
Tel.: +43 5522 304 1444, Fax: +43 5522 304 1119
bauamt@feldkirch.at, www.feldkirch.at
UID: ATU 36828304

STADT FELDKIRCH

Rechnungsnummer: 44 674 1
Datum: 24.01.2023
Kundennummer: **6058**

Sandra Moritsch

Absender: Amt der Stadt Feldkirch, 6800 Feldkirch

Herr/Frau/Firma
Herwig Büchel
Sonnengasse 41, Top 3
6800 Feldkirch

Rechnung

Pos.	Bezeichnung	Menge	Preis	Betrag	USt
1	Bundesstempelgebühr / Baugrundlagenbestimmung	1	14,30	14,30	0 %
2	Verwaltungsabgabe / Baugrundlagenbestimmung	1	30,30	30,30	0 %
3	Verrechnung Abfrage Datenbank	1	0,25	0,25	0 %

0,00 % netto 44,85 Ust-Betr. 0,00 **Rechnungsbetrag** **44,85 EUR**

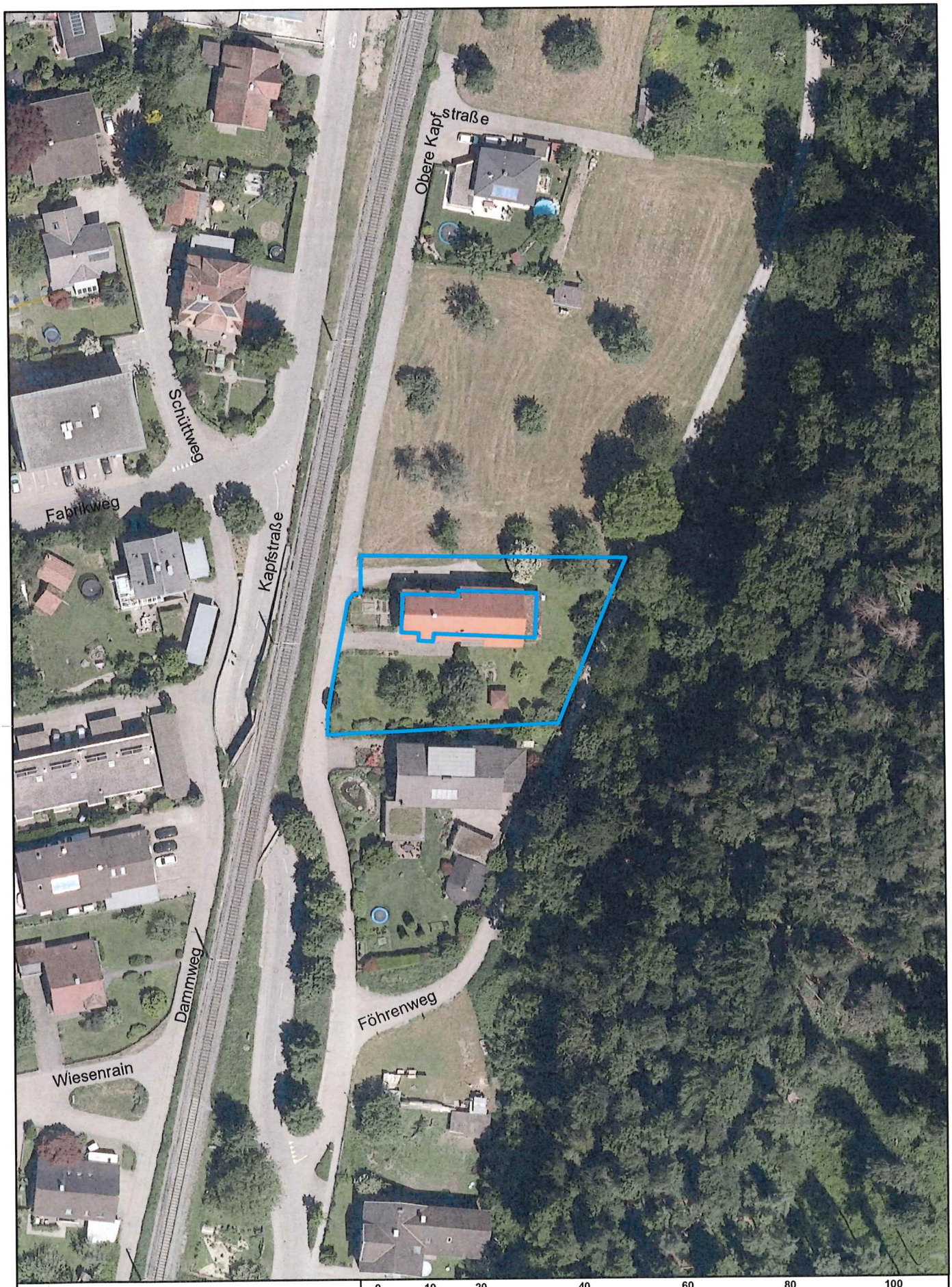
Der Bürgermeister Wolfgang Matt

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis spätestens 07.02.2023 einzahlen.
Verwenden Sie dazu folgende Zahlungsreferenz **F44674** oder nebenstehenden QR-Code!

Bankverbindung Amt der Stadt Feldkirch, 6800 Feldkirch, Schmiedgasse 1-3:
AT29 2060 4000 0000 1057 Sparkasse der Stadt Feldkirch

Bezahlt 29.1.2023

Zahlen mit Code



0 10 20 40 60 80 100 m

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at

Luftbild

Ersteller Moritsch Sandra

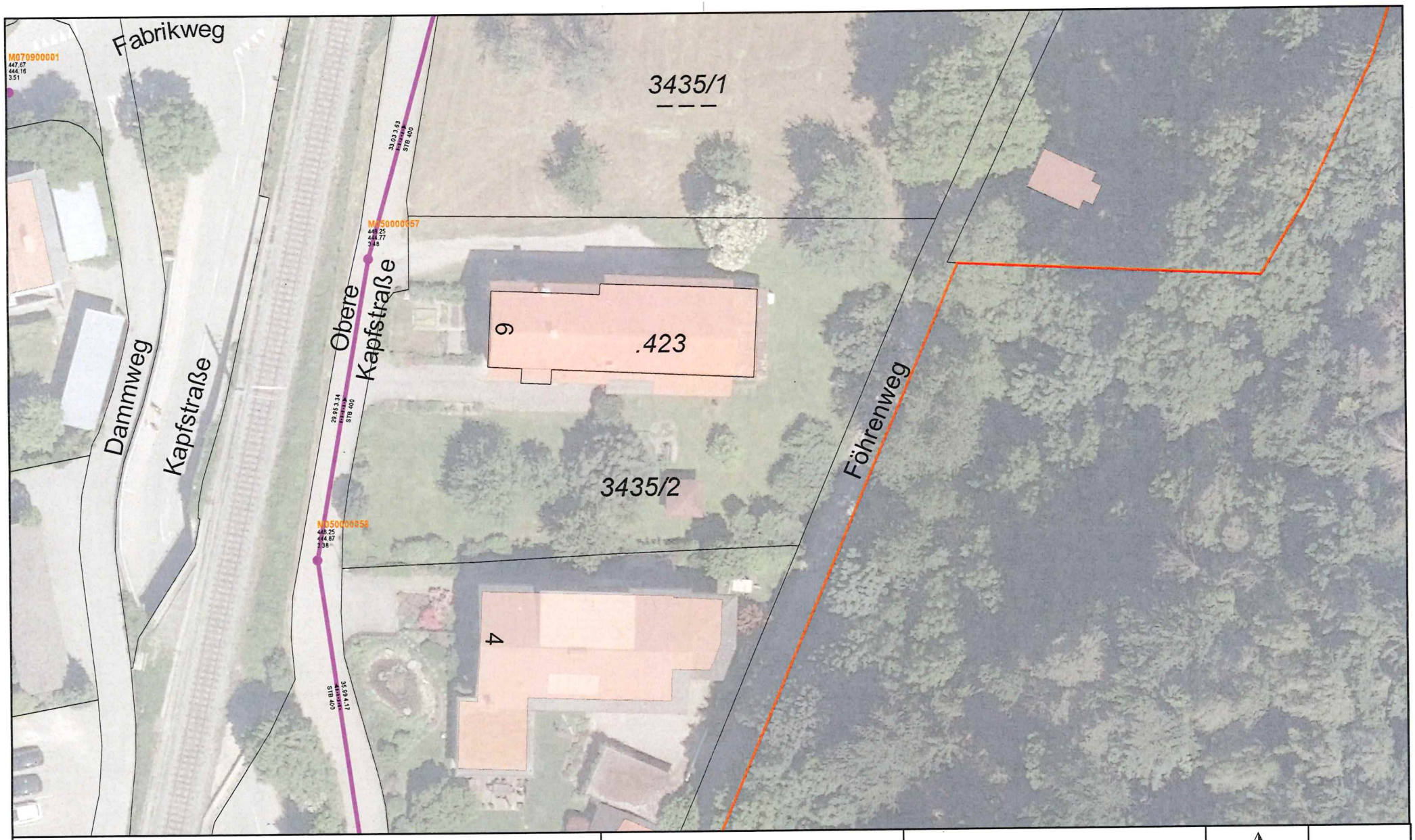
Erstellungsdatum 12.01.2023

Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV

Erstellt für Maßstab 1:1.000

STADT FELDKIRCH

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des geografischen Informationssystems. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.



0 5 10 20 30 40 50 Meter

Datengrundlagen: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.

Lageplan

Ersteller Schatzmann Matthias

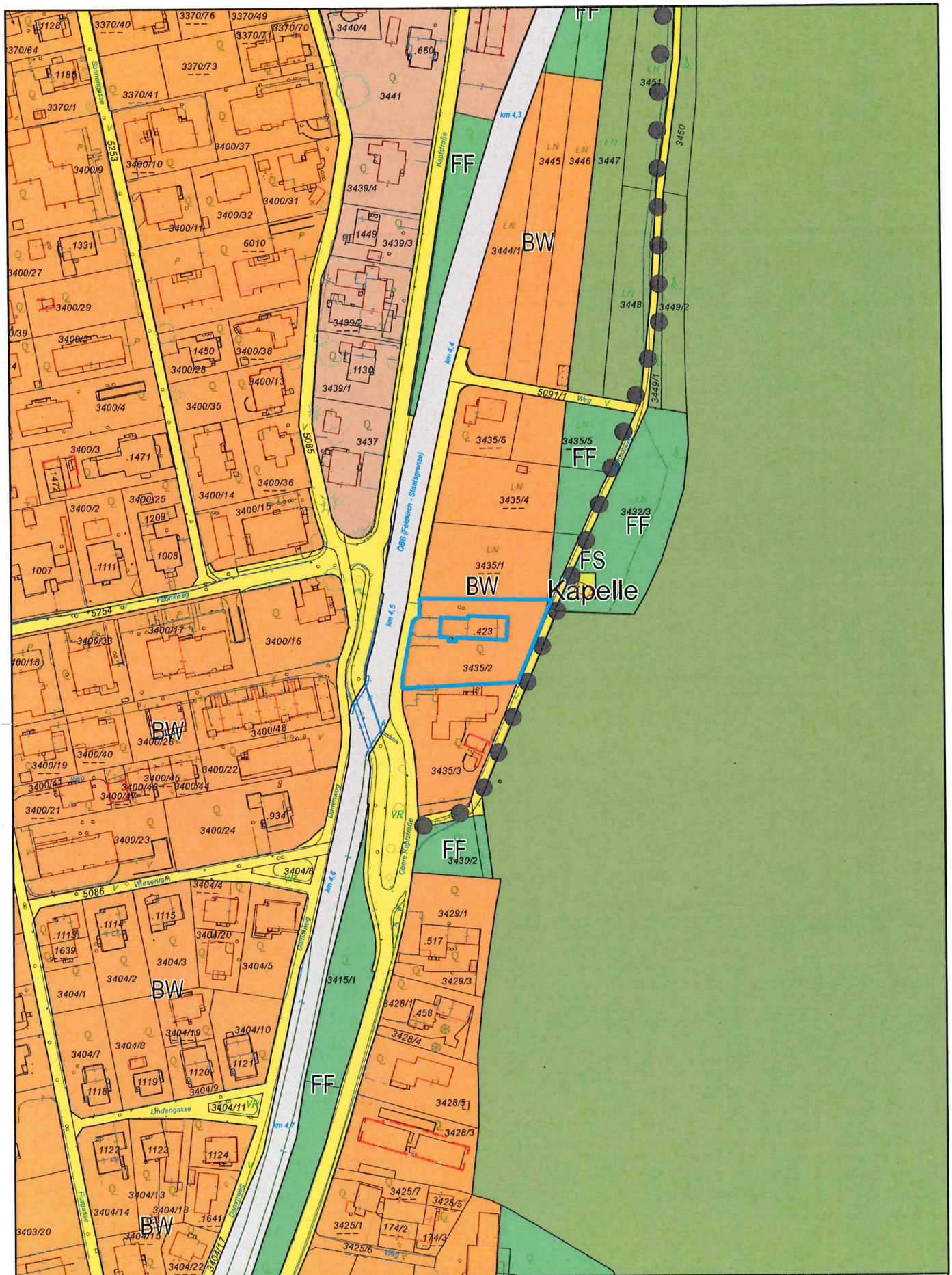
Erstellungsdatum 17.01.2023

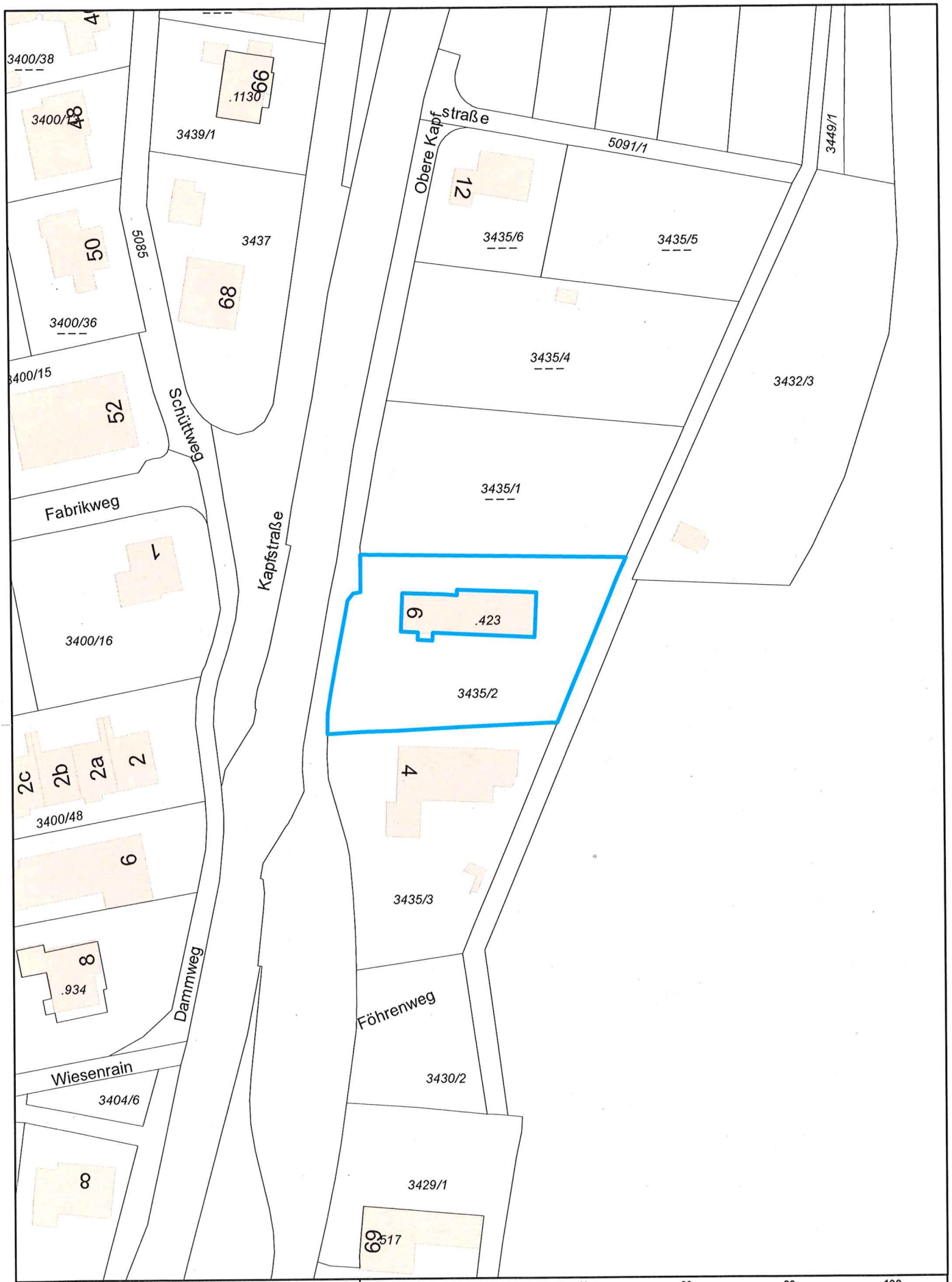
Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at

Erstellt für Maßstab 1:500

STADT FELDKIRCH


FF
BW
FS
Kapelle
BW
BW
BW
FF
FF
FF
FF
3435/2
.423
3435/1
3435/4
3435/5
3435/6
3432/3
3435/3
3430/2
3415/1
3404/6
3404/11
3403/20
3404/22
3404/17
3404/18
3404/13
3404/14
3404/15
3404/16
3404/12
3404/19
3404/10
3404/9
3404/8
3404/7
3404/5
3404/4
3404/3
3404/2
3404/1
3404/20
3400/26
3400/48
3400/40
3400/19
3400/45
3400/46
3400/44
3400/22
3400/21
3400/24
3400/23
3400/16
3400/17
3400/33
3400/18
3400/25
3400/2
3400/3
3400/4
3400/27
3400/29
3400/5
3400/28
3400/38
3400/13
3400/35
3400/36
3400/14
3400/15
3400/37
3400/10
3400/9
3400/11
3400/32
3400/31
3370/40
3370/76
3370/49
3370/70
3370/71
3370/64
3370/73
3370/41
3370/1
3440/4
3441
3439/4
3439/3
3439/2
3439/1
3437
3444/1
3445
3446
3447
3448
3449/2
3449/1
3451
3450
3429/1
3429/3
3428/1
3428/4
3428/5
3428/3
3425/7
3425/5
3425/1
3425/6
5253
5254
5085
5086
5091/1
Weg
Lindengasse
Mesenraum
Flurgasse
Dammweg
Kastelstraße
ÖBB (Feldkirch - Staatsgrenze)
km 4,3
km 4,4
km 4,5
km 4,6
km 4,7
0
20
40
80
120
160
200
m
Amt der Stadt Feldkirch
FLÄWI



0 10 20 40 60 80 100 m

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at

Lageplan

Ersteller Moritsch Sandra

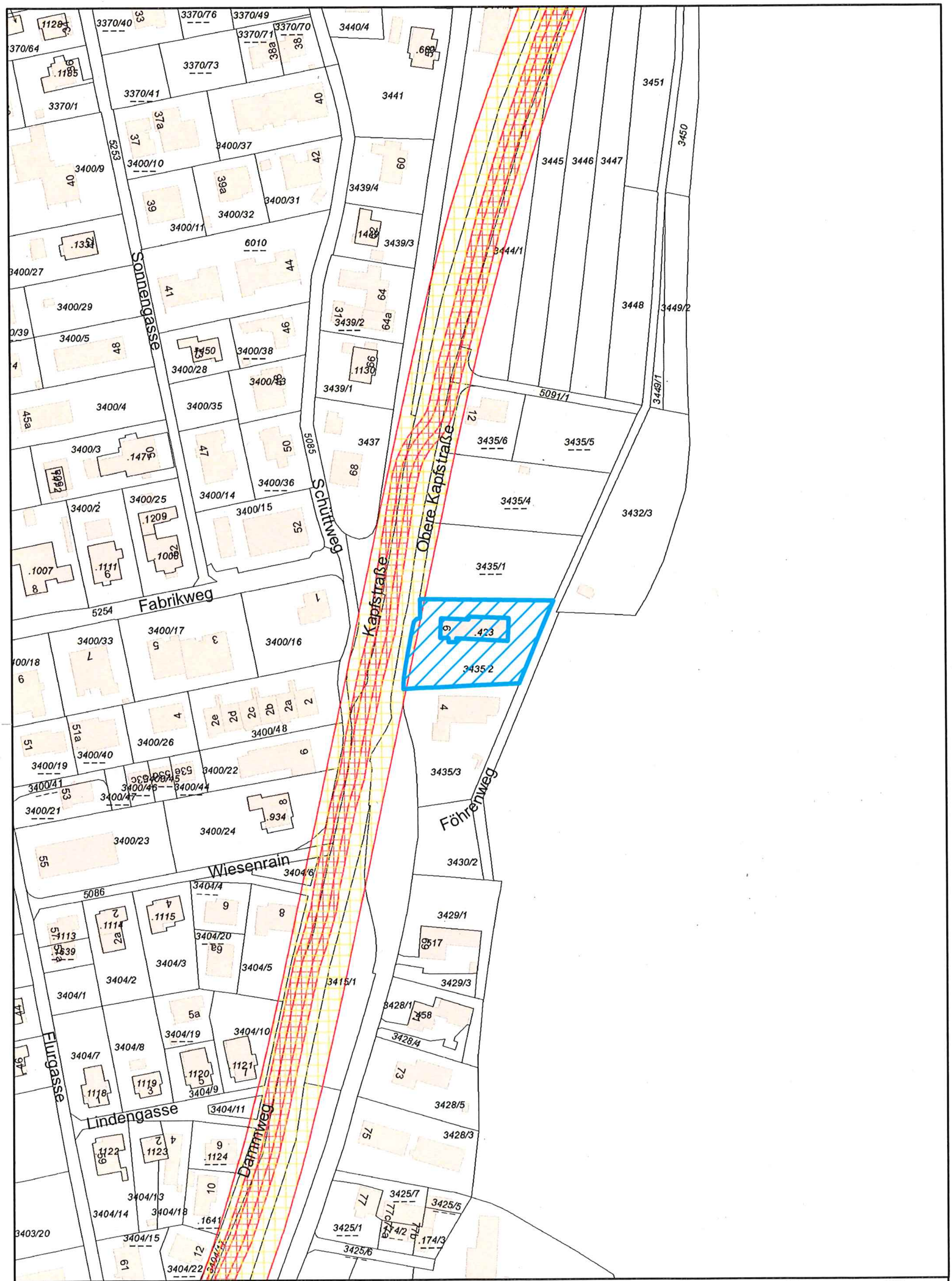
Erstellungsdatum 12.01.2023

Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV

Erstellt für Maßstab 1:1.000

STADT FELDKIRCH

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des geografischen Informationssystems. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.



0 20 40 80 120 160 200 m

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at

Gefahrenbereich_Obleitung_ÖBB

Ersteller Forer Sarina

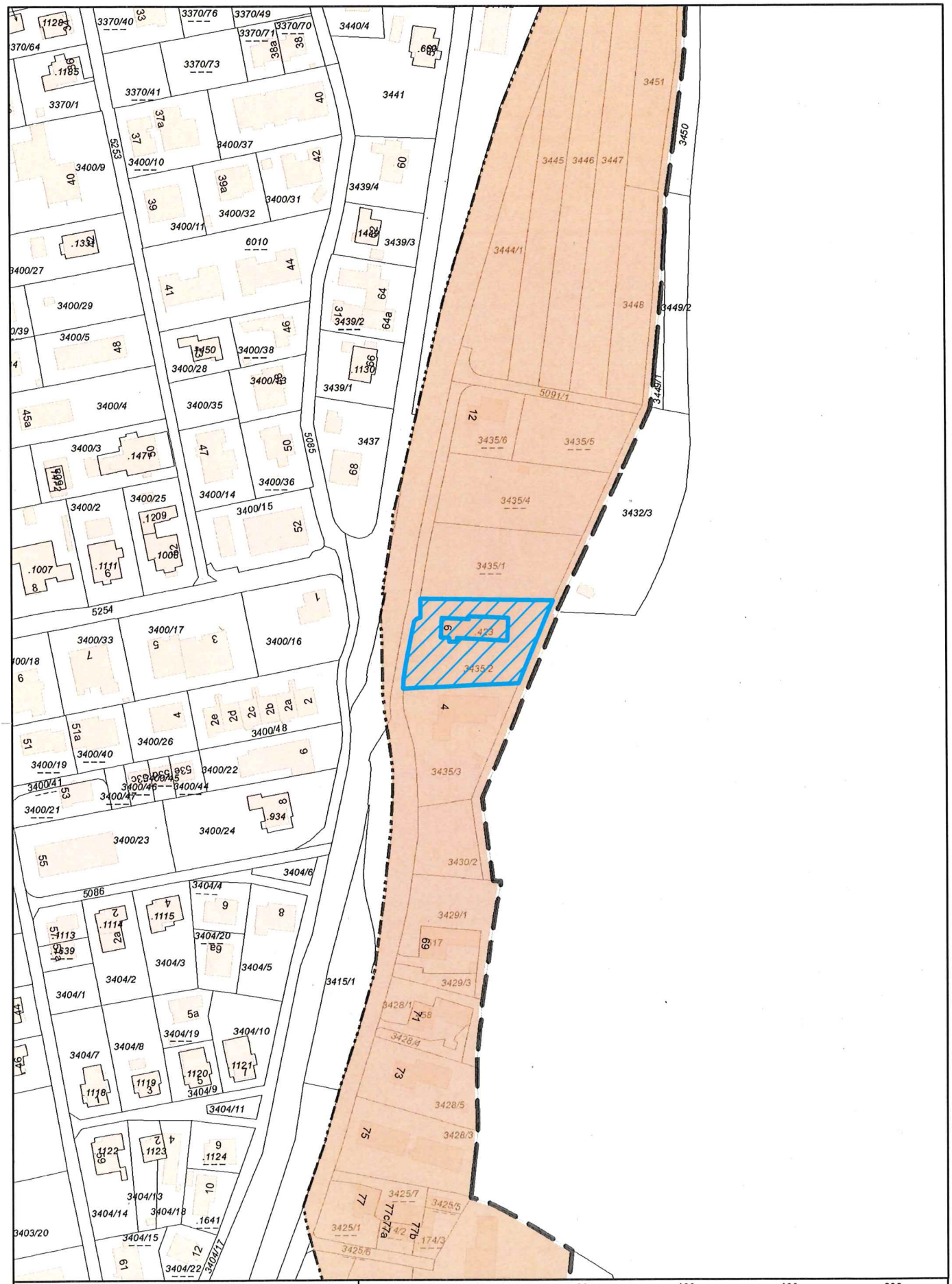
Erstellungsdatum 16.01.2023

Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV

Erstellt für Maßstab 1:2 000

STADT FELDKIRCH

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des geografischen Informationssystems. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.



Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at

Gefahrenzonenplan (Steinschlag)

Ersteller Forer Sarina

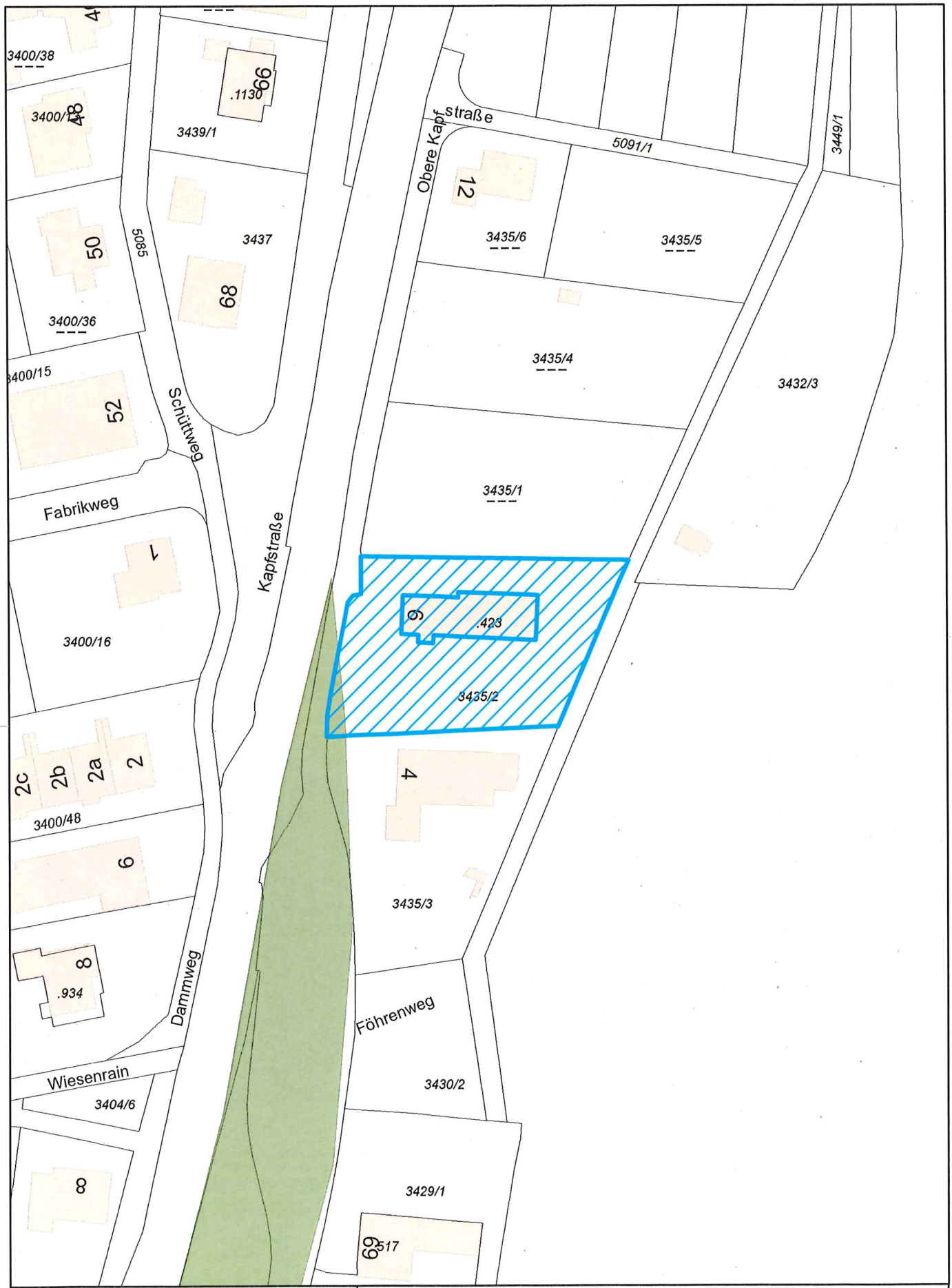
Erstellungsdatum 16.01.2023

Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV

Erstellt für Maßstab 1:2 000

STADT FELDKIRCH

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des geografischen Informationssystems. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.



0 10 20 40 60 80 100 m

Amt der Stadt Feldkirch

Schmiedgasse 1-3
Tel. +43 (0) 5522/304-0
info@feldkirch.at

Altstandorte / Altablagerungen

Ersteller Forer Sarina
Erstellungsdatum 16.01.2023
Daten: © Stadt Feldkirch, © vorarlberg netz, © Land Vorarlberg, © BEV

Erstellt für Maßstab 1:1 000

STADT FELDKIRCH

Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck des geografischen Informationssystems. Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.