

Bebauungsrichtlinien Ortszentrum Hard

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912 11
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633
Fax +43 5574 209920-3290

eichberger@stadtländ.at
www.stadtländ.at

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Geltungsbereich / Zonierung
2. Ziele / Qualitätskriterien
3. Gesamtkonzepte für zusammenhängende Entwicklungspotenziale
4. Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungszahl)
5. Geschößzahl / Gebäudehöhe
6. Lage und Stellung der Gebäude (Baulinien / Baugrenzlinien)
7. Dachform
8. Bauweise
9. Hinweise zu Teilräumen
10. Plandarstellung zu den Bebauungsrichtlinien Ortskern

Anhang zum Instrument Baugrundlagenbestimmung

Vorbemerkungen

Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK 2016) hat die Gemeindevertretung Hard beschlossen, die bauliche Entwicklung im Ortszentrum zukünftig mit dem Instrument „Baugrundlagenbestimmung“ (Bekanntgabe von Baugrundlagen gemäß §3 Baugesetz VlbG) zu steuern. Im Sinne geltender REK-Grundsätze und –Ziele für eine qualitätsvolle innere Siedlungsentwicklung will die Gemeinde damit bei der Beurteilung und Entwicklung von Bauvorhaben flexibel und gleichzeitig grundsatztreu agieren. Die Diskussion mit Bauwerbern, Projektanten und PlanerInnen kann damit schon früh einsetzen, das Einbringen öffentlicher Interessen zur Siedlungs- und Zentrumsentwicklung wird erleichtert. Dem Problem häufiger und aufwändiger Ausnahmeregelungen wird damit begegnet - Informationen zum Instrument Baugrundlagenbestimmungen siehe Anhang.

Die ggst. Bebauungsrichtlinien übernehmen und konkretisieren REK-Grundsätze und -ziele und bilden die Grundlage für die Formulierung von Baugrundlagenbestimmungen und darüber hinaus für die Beurteilung von Bauvorhaben im Ortszentrum durch Bauverwaltung, Gestaltungsbeirat und Politik. Gesamtkonzeption und Kontinuität sind dabei von Bedeutung. Die ggst. Bebauungsrichtlinien bauen daher auf den Festlegungsinhalten des seit 1999 geltenden „Bebauungsplanes Ortskern“ auf. Analysen, Begehungen und Abstimmungsgespräche (mit Bauamt, Gestaltungsbeirat, Landesraumplanung) haben den schon im REK erkannten Adaptierungsbedarf bestätigt: hinsichtlich Vereinfachung, Praktikabilität und zeitgemäße inhaltliche Festlegungen und Schwerpunktsetzungen gleichermaßen.

Die hier nun vorliegenden Bebauungsrichtlinien setzen diesen Adaptierungsbedarf um, sie beinhalten generelle Aussagen (Zielsetzungen), Vorgaben zu Kerninhalten (Dichte, Höhe, Bauweise, Dachform,...) und ergänzende Handlungshinweise zu einzelnen Teilräumen.

1. Geltungsbereich / Zonierung:

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsrichtlinien entspricht dem Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Ortskern“ aus 1999 (Verfasser: Architekt Bernhard Bügelmayer ZT GmbH, Dornbirn). Zur Fokussierung auf das alte bauliche Zentrum und die hierfür geltenden Ziele „Ortsbildschutz/-entwicklung“, „Erhaltung und sensible Weiterentwicklung des Gebäudealtbestandes“ und „Aufwertung des Öffentlichen Raumes“ und zur effizienten Abwicklung durch Politik, Bauverwaltung und Gestaltungsbeirat wird der Geltungsbereich zonierte:

Ortszentrum – Kernzone

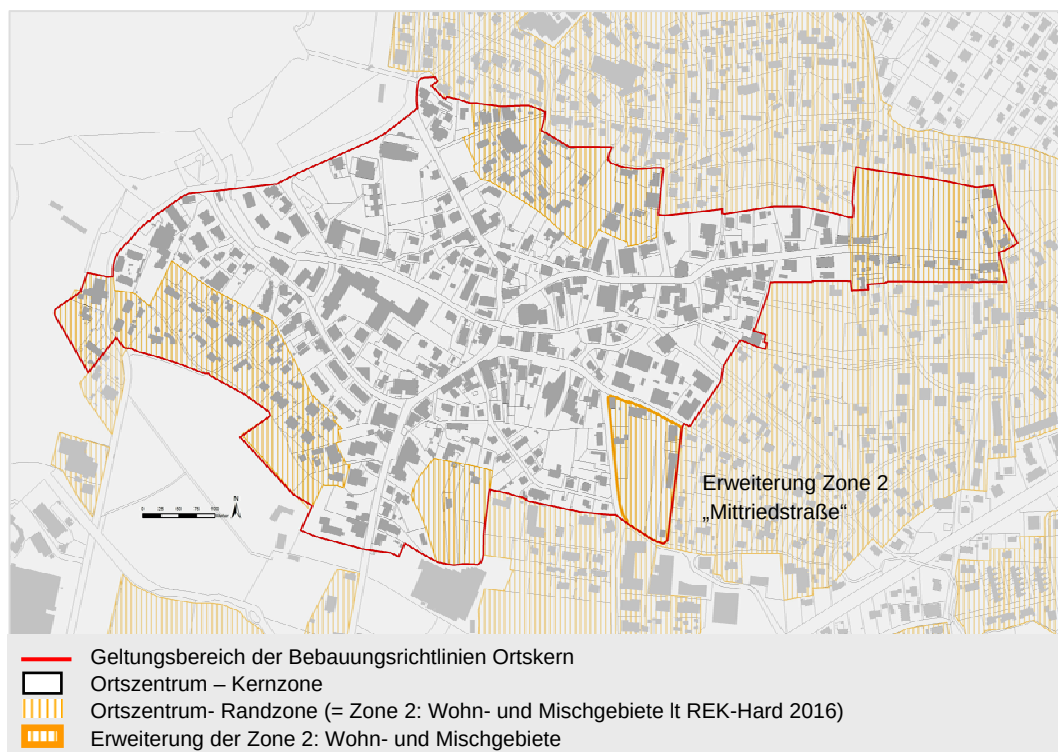
Alter Ortskern und angrenzende Bereiche; entlang der zentralen Abschnitte von Hofsteigstraße, Marktstraße, Kirchstraße, Poststraße, Landstraße und Seestraße sowie entlang des Dorfbaches.

Ortszentrum – Randzone (in nachstehender Karte gelb schraffiert dargestellt)

Übergangsbereich zu angrenzenden Quartieren, vorrangig Wohnnutzung, zT große zusammenhängende Flächenreserven, lagebedingt hohes Verdichtungspotenzial.

Diese Rand- bzw Übergangsbereiche sind im REK 2016 der „Zone 2: Wohn- und Mischgebiete“ zugeordnet; die hierfür formulierten Richtwerte zur Bebauungsdichte und Gebäudehöhe werden übernommen (siehe auch Kap. 3). Der Bereich Mittriedstraße (in der Karte unten fett umrandet) weist vergleichbare Rahmenbedingungen auf; die im REK 2016 formulierten Handlungshinweise für die „Zone 2: Wohn- und Mischgebiete“ werden für diesen Bereich übernommen.

Geltungsbereich und Zonierung



2. Ziele / Qualitätskriterien

Die Zielsetzungen dieser Bebauungsrichtlinien leiten sich aus den im REK 2016 formulierten Grundsätzen und Zielen ab; insbesondere aus den in Kap 2.3.1 des REK 2016 formulierten Qualitätskriterien für die bauliche Entwicklung als Begründung für die Gewährung eines Bonus auf die Bebauungsdichte und Gebäudehöhe. Diese werden übernommen und für das Harder Ortszentrum adaptiert bzw vertieft.

ad Architektur / Städtebau / Ortsbild:

Ziel ist eine höchstmögliche Qualität in der Siedlungsentwicklung: Wohnqualität, Wohnumfeldqualität, architektonische Qualität, qualitätvoller Städtebau, Freiraumqualität, soziale Qualität und Verträglichkeit, Sanfte Mobilität. Erforderlich dazu sind:

- Einbindung eines Projektes in die Standortumgebung.
- Hochwertige Architektur und Feiraumgestaltung (integriert zu betrachten); dazu zurückhaltende, einfache Gestaltung (Materialisierung, Farbgebung, Formensprache,...).
- Struktur-, standort- und ortsbildverträgliche Nachverdichtung.
- Standortgerechte Funktion, Nutzung und Gestaltung der Erdgeschoßzone; dazu entsprechende Geschoßhöhen für eine flexible, vielfältige und zentrumsfördernde Nutzung der Erdgeschoßzone.
- Sanierung, In-Wert-Setzung und Weiterentwicklung von erhaltenswertem Gebäudealtbestand.
- Keine „Verhüttelung“ des Ortsbildes bzw Straßenraumes durch Nebengebäude, Kioske, Abstellräume etc.
- Ortsbildverträgliche Situierung und Gestaltung von Solaranlagen; dh Minimierung deren Auswirkungen auf die Standortumgebung, insbesondere im öffentlichen Straßenraum.
- Auf die ortsbildlichen Gegebenheiten und Erfordernisse des Ortskern abgestimmte, zurückhaltende Werbeanlagen – vgl Werbeanlagenverordnung

ad Freiraum:

Freiflächen, insbesondere öffentliche und öffentlich erlebbare, leisten einen zentralen Beitrag zur Qualität des öffentlichen Raumes, sie sind für das Ortsbild und die Entwicklung des Ortskernes von zentraler Bedeutung. Erforderlich dazu sind:

- Attraktive und gut und bedarfsgerecht nutzbare Freiräume.
- Gesamtheitliche Betrachtung des öffentlichen und öffentliche erlebbaren Raumes: Straßenraum von Gebäudekante zu Gebäudekante betrachten; Vorgärten als erlebbaren Bestandteil des Straßenraumes entwickeln; Niveausprünge zwischen Fahrbahn, Gehsteig, Vorgarten, Eingangssituationen vermeiden.
- Minimierung von Verkehrsflächen, insbesondere versiegelter Flächen.
- Keine Geländemodellierungen, bzw deren Beschränkung auf ein Mindestmaß; dabei ggf auf Grundwassersituation eingehen.

- Spielplätze in Größe, Ausstattung und Nutzbarkeit deutlich über der baugesetzlichen Mindestnorm, gemeinsame, ggf öffentlich zugängliche Spielplätze anstatt privater Kleinspielflächen.
- Integrierte Freiraumplanung als Bestandteil aller Planungs- und Baumaßnahmen.

ad Mobilität

Ziel sind bestmögliche Verhältnisse für ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer sowie eine Entlastung öffentlicher und privater Freiräume von parkenden Kfz. Erforderlich dazu sind:

- Attraktive, auch öffentlich nutzbare Fuß-/Radwegverbindungen; Verbesserung der Durchwegung; Kurze Wege in die Wohnquartiere.
- Ebenerdige Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume und zusätzliche oberirdische Abstellräume über die baugesetzliche Norm hinaus.
- Förderung der Sanften Mobilität; insbesondere Ausbau der Fahrradinfrastruktur (zB e-bike-Ladestationen)
- Minimierung negativer Auswirkungen der Parkierung auf Ortsbild und Straßenraum; dankbar sind dazu:
 - Reduktion des Stellplatzangebotes in Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten;
 - Alternative Parkierungslösungen (Sammelgaragen, Quartiersparkplätze etc);
 - Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen in Verbindung mit einer gestalterisch hochwertigen und ortsbildgerechten Lösung von Ein-/Ausfahrten – Ein-Ausfahrten/Rampen in Gebäude integrieren.
 - Gestalterisch hochwertige und ortsbild- und situationsgerechte Lösung bei in das Erdgeschoß integrierten Parkplätzen und für Garagenboxen, Carports etc.
- Konzeption, Situierung und Gestaltung von Kfz-Stellplätzen im Straßenraum unter Berücksichtigung siedlungsgestalterischer und siedlungsökologischer Aspekte.
- Bündelung von Zu- und Einfahrten.

3. Gesamtkonzepte für zusammenhängenden Entwicklungspotenziale

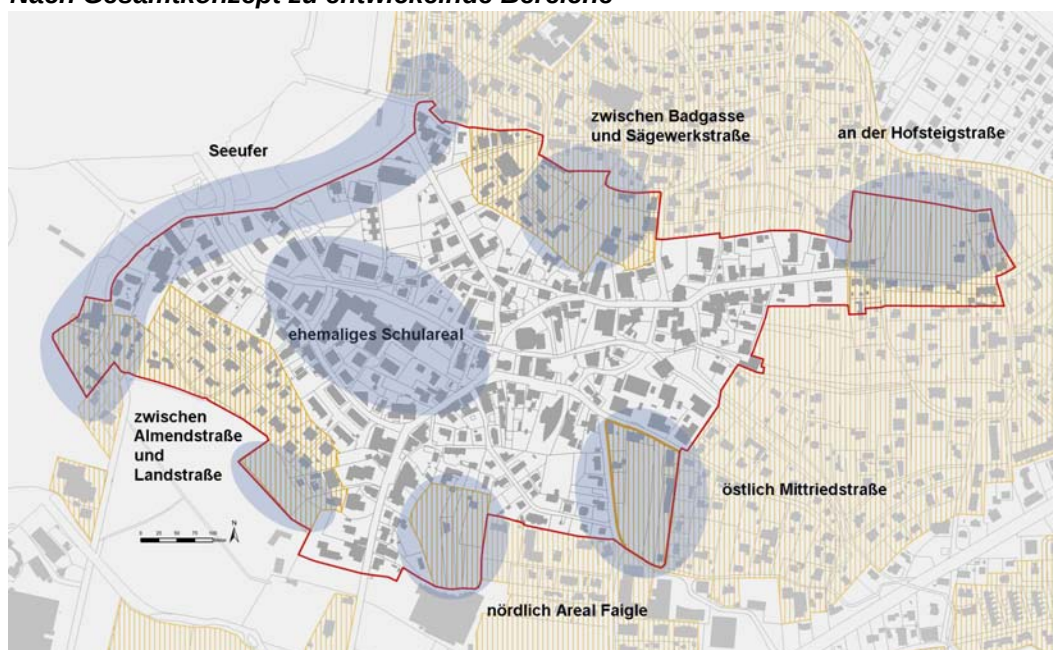
Grundlage sind die im REK 2016 (Seite 10 ff) formulierten Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung, insbesondere folgendes REK-Ziel:

„Zusammenhängende, größere Reserven werden nach einem Gesamtkonzept und ggf schrittweise entwickelt; dabei wird am Umfeld und den erwartbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft Maß genommen; Entwicklungspotenziale über Projektgrenzen und Grundstücksgrenzen hinaus werden gesucht und untersucht“

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsrichtlinien sind dies

- zusammenhängende Flächenreserven im Randbereich des Ortszentrums;
- das Seeufer;
- und das Areal der ehemaligen Volksschule.

Nach Gesamtkonzept zu entwickelnde Bereiche



a) Zusammenhängende Flächenreserven (zentrumnahe Verdichtungspotenziale)

- an der Hofsteigstraße:
große, zusammenhängende Flächenreserve vor dem Eingang in den alten Ortskern
- östlich der Mitriedstraße:
zusammenhängende Flächenreserve, eingespannt zwischen alten Ortskern und Entwicklungsgebiet „In der Wirke“; hohes Verdichtungspotenzial, auch hohe Sensibilität infolge schon laufender Verdichtung im Umfeld
- nördlich Areal Faigle Kunststoff:
große, zusammenhängende Flächenreserve in zweiter Bautiefe mit Erschließungsproblematik; Abstimmung mit angrenzenden Betriebsgebiet erforderlich
- am südwestlichen Zentrumsrand zwischen Almendstraße und Landstraße:
gleichzeitig am erhaltenswerten Siedlungsrand gegen Grünzug (FF); damit hohe ortsbildliche Wirkung und Sensibilität; auch Erschließungsproblematik
- zwischen Badgasse und Sägewerkstraße:
Flächenreserven zwischen Wohnbebauung, Nachverdichtungspotenzial

Für die Entwicklung dieser Flächenpotenziale (und von Teilen davon) ist eine Gesamtkonzeption erforderlich. Diese nutzt Vorgaben, Methoden und Vorgangsweisen der Quartiersbetrachtung und behandelt damit Themen wie:

- Dichte/Höhe
- Nutzungsmix / ausgewogene soziale Mischung
- Gebäudetypologie - Gebäudeform im lokalen Kontext
- Straßenraum / öffentlicher Raum / Erschließung / Erreichbarkeiten
- Nachbarschaftsverträglichkeit / städtebauliche Verträglichkeit
- Freiraum; Spielplätze etc

Eine in Detaillierungsgrad und Aussageschärfe der Objektplanung entsprechende Freiraumkonzeption ist Bestandteil dieser Gesamtbetrachtung.

b) Seeufer (Seestraße, Uferstraße, nördliche Kirchstraße)

Auch hier gelten die unter a) formulierten Rahmenbedingungen.

Besonderes Augenmerk gilt dabei der Gebäudehöhe (Stichwort: Blick vom See) und dem öffentlichen Raum (der Seeuferzone).

Die Kreuzung Uferstraße ist insbesondere zu beachten: Fassung / Definition des Straßenraumes, Gestaltung der Kreuzung; dazu bauliche *und* verkehrsbauliche Maßnahmen (zB Rückbau der Verkehrsflächen).

Auch „Blick über Grenzen“: auf die angrenzenden Bereiche Kohlplatzstraße und Allmendstraße und auf die Frei- und Freizeitflächen der Seeuferzone.

c) Ehemaliges Schulareal

Die Nachnutzung des Volksschulareals und angrenzender Bereiche ist für die Harder Zentrumsentwicklung von zentraler Bedeutung. Eine Gesamtkonzeption ist unbedingt erforderlich. Das Quartier ist als Teil des Zentrums zu entwickeln, eine Gesamtphilosophie (ein Masterplan) ist zu definieren. Eine etappenweise Entwicklung kann zukünftige Entwicklungsspielräume offen lassen. Neben inhaltlichen Festlegungen sollte eine Gesamtkonzeption auch Aussagen zum Procedere der Quartiersentwicklung enthalten. Dafür gelten folgende Leitlinien;

- Schaffung eines belebten Quartiers mit ökologischem und ökonomischem Mehrwert
- Aufwertung der Freiraumqualität: dazu durchgängige Freiraumvision für das gesamte Quartier entwickeln und Freiflächen als öffentlichen Raum ausbilden und nutzbar machen.
- Einbettung im Ortskern, dazu Quartier mit dem Umfeld verzahnen.
- Wertschätzung im Umgang mit dem Bestand; dazu Gestaltungsprinzipien für das Zentrum übernehmen.
- Räumliche, kulturelle, wirtschaftliche und soziale Barrierefreiheit im Quartier; dazu auch lebendige EG-Zonen,
- Optimierung der Mobilität dazu
 - eine auf die angestrebte Nutzung abgestimmte Mobilitätskonzeption;
 - eine gesamthafte Betrachtung der Parkierung im Ortszentrum;
 - eine attraktive Durchwegung entlang des Dorfbaches;
 - ein feinmaschiges fußläufiges Wegenetz.
- Professionelle Begleitung in der Planungs-, Realisierungs- und Nutzungsphase

4. Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungszahl)

a) Ortszentrum-Randzone

- Für die Ortszentrum-Randzone (Abgrenzung siehe Kap 1) gilt die im REK 2016 für „Zone 2: Wohn- und Mischgebiete“ festgelegte maximale Baunutzungszahl von 50.
- Für Bauvorhaben, die öffentliche Interessen an der Siedlungsentwicklung „im besonderen Maß“ berücksichtigen, wird der Spielraum für die bauliche Nutzung vergrößert. Dieser Bonus wird gedeckelt; die BNZmax inkl Bonus beträgt 70.
- Bonusgründe sind die in Kap 2 formulierten, aus dem REK 2016 abgeleiteten Qualitätskriterien zur Siedlungs- und baulichen Entwicklung.

b) Ortszentrum-Kernzone

- In der Ortszentrum-Kernzone wird die maximale Baunutzungszahl anlassbezogen unter Berücksichtigung der Standortumgebung (Nutzung, Ortsbild, Erschließungs- und Freiraumsituation etc) festgelegt. Es gelten die im REK formulierten und in diese Bebauungsrichtlinien (siehe Kap 2) übernommenen Qualitätskriterien.
- Neben der baulichen Dichte werden auch Aspekte wie Einwohnerdichte, Nutzungsdichte, und Interaktionsdichte berücksichtigt.

5. Geschözzahl / Gebäudehöhe:

a) Ortszentrum – Randzone

- Für die Ortszentrum-Randzone (Abgrenzung siehe Kap 1) gilt die im REK 2016 für „Zone 2: Wohn- und Mischgebiete“ festgelegte maximale Gebäudehöhe von drei Geschossen.
- Vier Geschosse sind bei Quartiersbetrachtung mit positivem Ergebnis, dh bei umfassender Prüfung der Wirkungen auf die Standortumgebung denkbar. Spielraum für eine viergeschossige Bebauung ist insbesondere auf größeren zusammenhängenden Flächen gegeben. Die Zulässigkeit von mehr als drei Geschossen orientiert sich auch an den im REK 2016 formulierten und in diese Bebauungsrichtlinien (siehe Kap 2) übernommenen Qualitätskriterien.

b) Ortszentrum-Kernzone

- In der Ortszentrum-Kernzone wird die maximale Gebäudehöhe anlassbezogen unter Berücksichtigung der Standortumgebung (Nutzung, Ortsbild, Erschließungs- und Freiraumsituation etc) festgelegt. Es gelten die im REK formulierten und in diese Bebauungsrichtlinien (siehe Kap 2) übernommenen Qualitätskriterien.
- Ein „ruhiges“ Erscheinungs-/Ortsbild kann im Ortskern mit maximal vier Geschossen erzeugt werden, situationsbedingt können drei Geschosse das Maximum darstellen.
- Bei der Festlegung der Gebäudehöhe ist eine größere Raumhöhe der Erdgeschoßzone (für Geschäfte, Lokale etc) zu beachten.
- Bei Vorgaben zur Höhenentwicklung mitzudenken sind auch die Fragen „Gebäudesockel“ und „Geländemodellierungen“:
 - Keine Geländemodellierungen, bzw nur im unbedingt erforderlichen Mindestmaß
 - Keine aus dem Niveau herausragenden Gebäudesockel

- Ebene, barrierefreie, aber rampenfreie Zugänge von der Straße; dh keine Niveausprünge zwischen Straße/Gehsteig und Haus-/Lokaleingang/Geschäft).
- Festlegung eines Geländeniveaus (in Abstimmung mit der Nachbarschaft).
- Entlang der zentralen öffentlichen Straßenräume sollten raumbildende Baukörper (Hauptgebäude) zumindest drei Geschoße aufweisen.
- Alternativ oder ergänzend zur Geschoßanzahl kann auch die Gebäudehöhe festgelegt werden.

6. Lage und Stellung der Gebäude (Baulinien / Baugrenzlinien)

Zur Erhaltung auch Identität stiftender städtebaulicher Situationen (Ortsbilder, Ensembles, Kreuzungsbereiche, Ortseingänge,...) und zur Steuerung der baulichen Entwicklung sind im alten Ortskern Vorgaben zur Gebäudestellung erforderlich. In diesen Bebauungsrichtlinien konzentriert sich die Festlegung von Baulinien und Baugrenzlinien daher auf den historischen Ortskern und unmittelbar angrenzende Bereiche - Darstellung von Baulinien und Baugrenzlinien siehe Plandarstellung am Ende der Richtlinien. Begründungen für die Festlegung von Baulinien und/oder Baugrenzlinien sind:

- (Anbaupflichtige) Baulinien zur Bestandssicherung und zur Definition von Plätzen und Straßeräumen im alten Ortskern; Bebauung direkt an der Straße als Beitrag zur Gestaltung/Entwicklung/Erhaltung eines attraktiven und erlebbaren öffentlichen Straßenraumes. Damit wird „das alte Hard“ erhalten.
- (Anbaupflichtige) Baulinien zur Betonung/Erhaltung bestehender Engstellen (Torsituationen, Durchgänge, ...).
- Baugrenzlinien zur Freihaltung des Dorfbaches, bzw seines Uferbereiches von Bebauung.

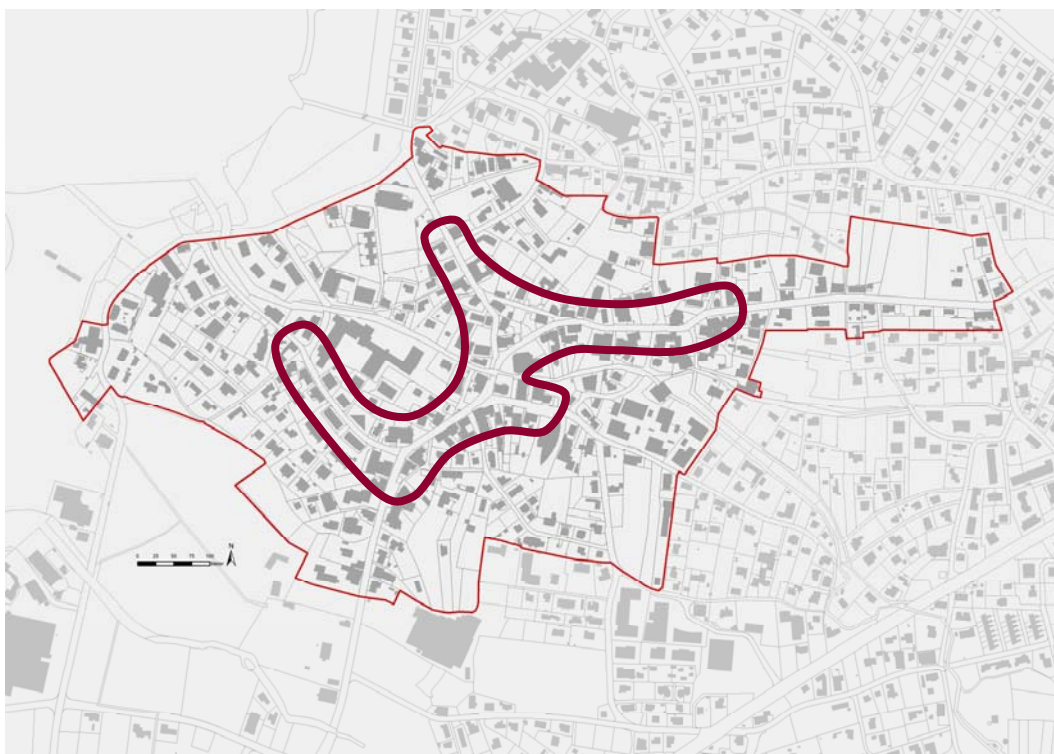
Die Beibehaltung von aus ortsbildlicher und städtebaulicher Sicht bedeutsamen geringen Gebäudeabständen vorrangig im alten Ortskern (Abstände unter der baugesetzlichen Mindestnorm, Durchgänge, Durchblicke,...) erfolgt im Rahmen geltender Bestandsregelungen. Die in diesem Zusammenhang sensiblen Bereiche sind in der Plandarstellung gekennzeichnet und anlassbezogen zu prüfen. Grundlage dazu sind auch die im Bebauungsplan aus 1999 diesbezüglich festgelegten Baugrenzlinien.

7. Dachform

Im Alten Ortskern und unmittelbar angrenzenden Bereichen (Abgrenzung siehe Abbildung unten) prägen alte Dachformen noch heute das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraum; sie sind damit auch Identität stiftend. Insbesondere in diesen Bereichen ist eine eingehende Befassung mit der Dachlandschaft erforderlich und sind Festlegungen zur Dachform erforderlich und begründbar.

Die anlassbezogene Festlegung der Dachform (inkl der Dachneigung, Materialisierung, Farbgebung etc) erfolgt unter Berücksichtigung von Gebäudehöhe, Gebäudestellung, Ensemblewirkung und konkreter ortsbaulicher Situation.

Zentraler Ortsraum mit bedeutender Dachlandschaft



8. Bauweise

Die Bauweise wird anlassbezogen unter Würdigung der konkreten städtebaulichen Situation formuliert; gemeinsam bzw abgestimmt mit Vorgaben zu Höhe, Gebäudestellung, Gebäudegröße etc. Den Rahmen für diesbezügliche Festlegungen definieren städtebauliche Ziele wie

- Straßen- und Platzräume fassen
- Blickbeziehungen offen lassen
- Standortverträglich verdichten
- Situationen/Ensembles erhalten
- Attraktive Freiräume erhalten/schaffen

Die Festlegungen „halboffene Bebauung“ und/oder „geschlossene Bebauung“ können die Erreichung von Ortsbildzielen unterstützen und sind daher zu nutzen.

9. Hinweise zu Teilräumen 1 und 2

Teilraum 2

Kreuzung Hofsteigstraße / Sägewerkstraße / Heimgartstraße bis Dorfbach

Kreuzung an der Hofsteigstraße baulich fassen.
Baulinie für Objekt Hofsteigstraße 22 festlegen.

Straßenverlauf Sägewerkstraße und Kreuzungsbereich adaptieren.
Dazu Gesamtkonzept für die Bebauung um den Kreuzungsbereich inkl Lösung für eine allfällige Nachnutzung des Parkplatzes.
Darauf aufbauend ggf weitere Baulinien im Kreuzungsbereich festlegen.

Nördlich der Querung des Dorfbaches Heimgartenstraße fassen,
Engstelle ausbilden und damit Raum südlich des Dorfbaches abschließen. Einfahrtssituation von der Hofsteigstraße aus erzeugen.
Dazu Baulinien festlegen.

Erlebbaren Abstand zwischen Bebauung vom Dorfbach sicherstellen;
dazu nördlich entlang des Dorfbaches Baugrenzlinie festlegen:
auf Gst 135 5m nördlich der Grundgrenze;
auf Gst .84 am Bestand.

Baugrenzlinie nördlich Dorfbach bis Hofsteigstraße fortsetzen;
zur Freihaltung des Uferbereiches,
auch als Ansatz für eine zukünftige Fußwegverbindung entlang des Baches.

Südlich des Dorfbaches auf Gst 132/1 und .723 Baugrenze entlang des Bestandes festlegen; damit Blick auf den Dorfbach freigehalten.

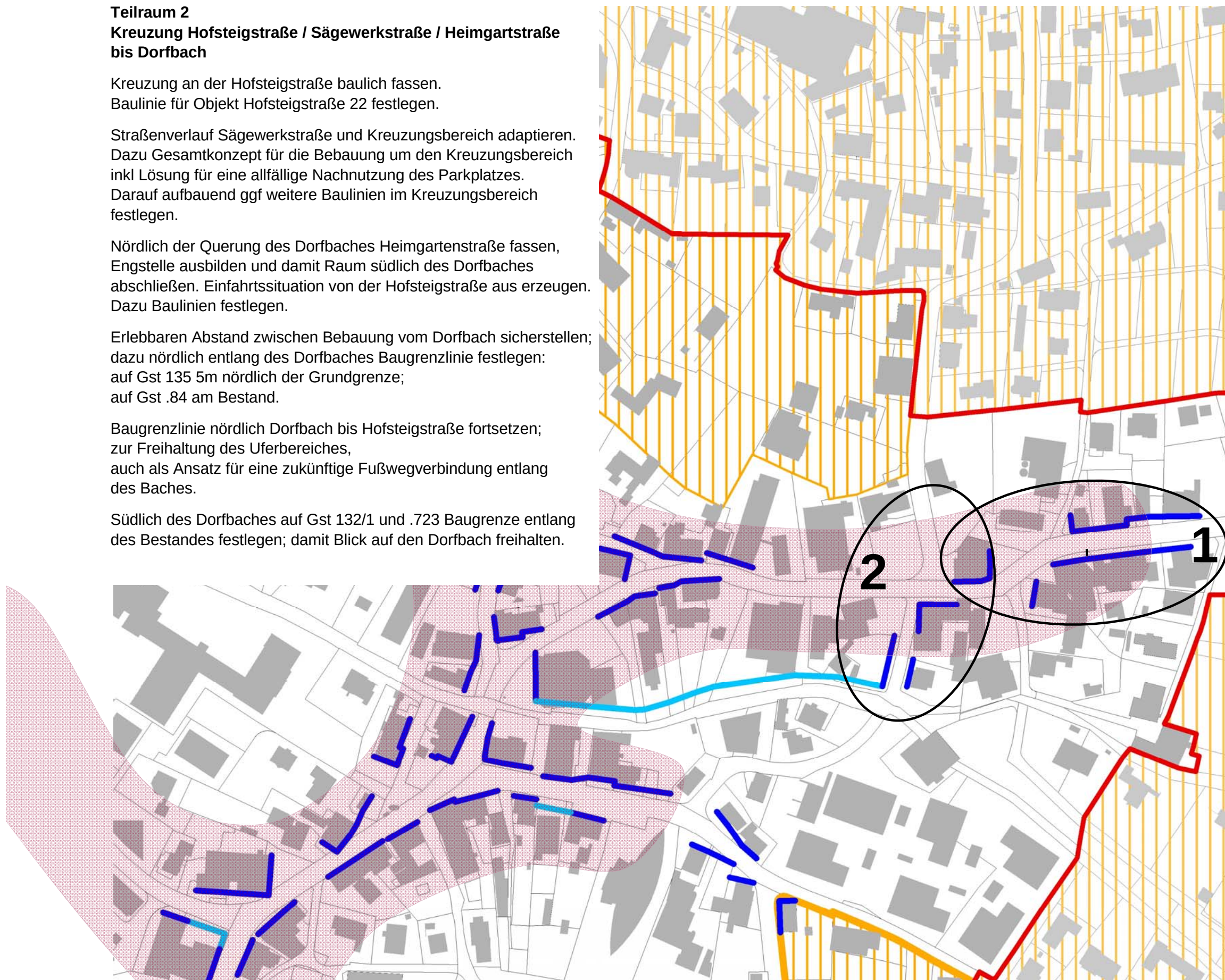
Teilraum 1

Hofsteigstraße zwischen Sägewerkstraße und Küferweg

Torsituation im Kurvenbereich und davor (von der L202 aus kommend) erhalten.

Straßenraum gefasst halten;
dazu Baulinien festlegen.

Bestehende Dachlandschaft als Bestandteil des Erscheinungsbildes insbesondere berücksichtigen.



-  Zone mit bedeutender Dachlandschaft
-  Baulinie
-  Baugrenze

9. Hinweise zu Teilräumen 3 und 4

Teilraum 4

„Dreieck“ Kirchstraße – Hofsteigstraße – Poststraße

Ein zentrales Element des alten Harder Ortskernes.

Ortsbildprägende dreieckige Straßenraumsituationen an den Straßengabelungen Hofsteigstraße-Poststraße, Hofsteigstraße-Kirchstraße und Kirchstraße-Poststraße erhalten.

Dazu für die drei Eckpunkte (Raumsituationen) eng am Bestand orientierte Baulinien festlegen, damit Konturen des Straßenraumes erhalten.

Kirchstraße-Poststraße:

- Baulinie im Bereich Gst 237, .126, .164, 244, .125/1, .125/2, 246/2 - Beibehaltung der raumbildenden Engstelle
- Ergänzende Baulinie im Bereich Gst 248/2 (Kirchstraße 7) und Gst 246/3 (Kirchstraße 7a) - damit westseitige Aufweitung und gleichzeitigen Raumabschluss sichern.

Hofsteigstraße-Poststraße:

- Nordseitig Baulinie im Bereich Hofsteigstraße 9 und 11 und Poststraße 2 und 4 (positives Beispiel für Ergänzung alter und neuer Bebauung)
- Südseitig Baulinie im Bereich Hofsteigstraße 6, 8, 10, 12
- Dazwischen dreiseitige Baulinie um Objekt Kirchstr. 7

Hofsteigstraße-Kirchstraße:

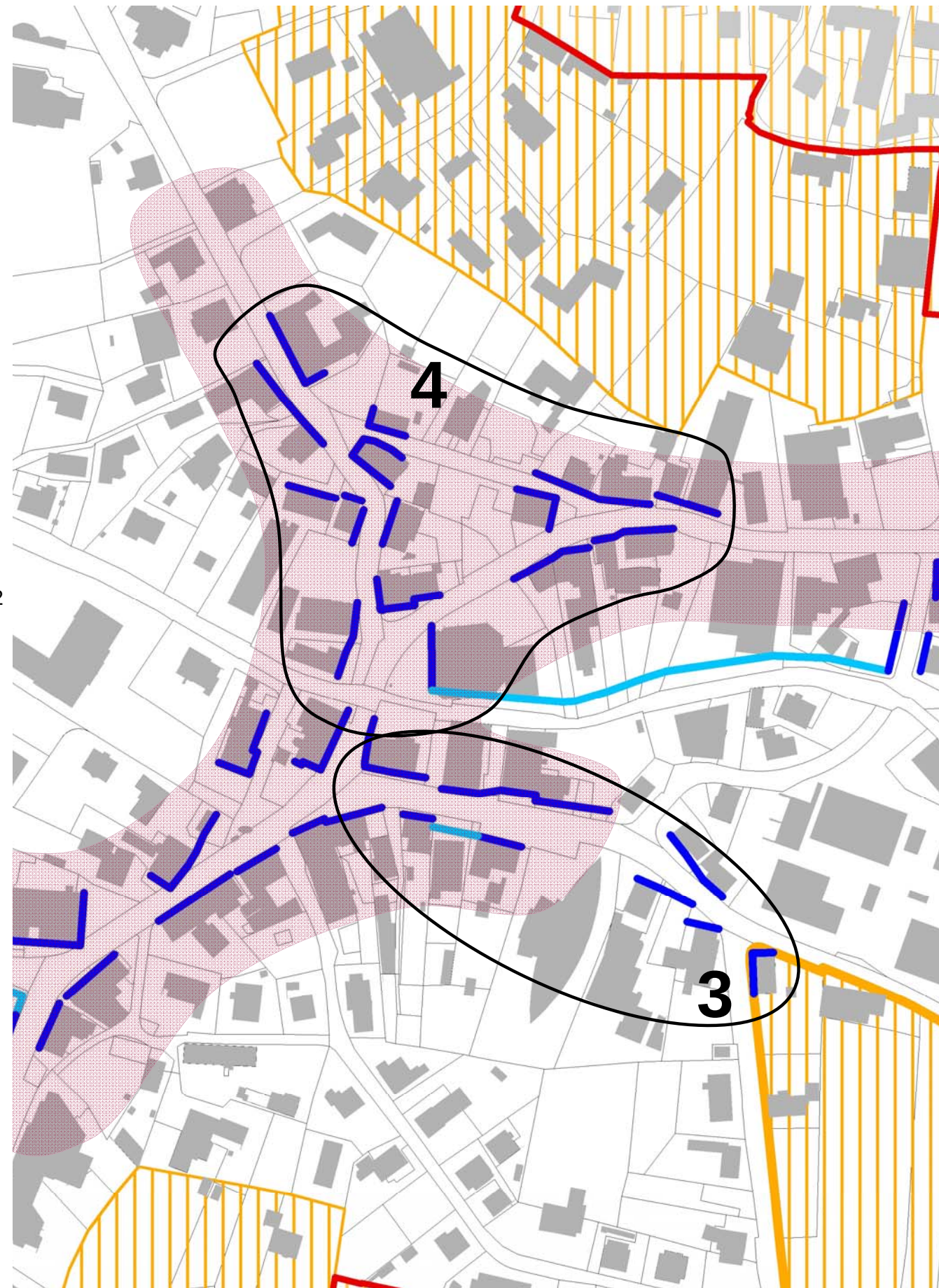
- Altes Rathaus als prominentes Element und nördlichen Platzabschluss sichern.
- Baulinie westlich davon im Bereich Gst 247/2 und .347 festlegen.
- Situation „Spar“ städtebaulich sanieren; dazu dreigeschossige Bebauung mit Abstand zum Dorfbach, Durchgang entlang des Dorfbaches ermöglichen; dazu Baugrenzlinie nördlich entlang des Baches.

Sensible Bebauung innerhalb des „Dreiecks“ unter Berücksichtigung der Bebauung im Bereich der drei Straßengabelungen. Zu beachten:

- Gebäudehöhe,
- Dachform,
- Gebäudestellung und -volumina.

Dachform / bestehende Dachlandschaft als Bestandteil des Erscheinungsbildes insbesondere beachten.

Positive Erlebbarkeit/Wirkung des Straßenraums (der einzelnen Straßenräume) durch zurückhaltende Freiraumgestaltung, weitest möglichen Verzicht auf Einfriedungen und Fahrbahngestaltung (ein Niveau, einheitliche Materialisierung, keine Gehsteigkanten, ...) unterstützen.



Teilraum 3

Marktstraße zwischen Landstraße und Mitriedstraße

Beidseitig geschlossene Bebauung und dadurch gefassten Straßenraum erhalten - auch als Gegengewicht zum freistehenden Rathaus.

Dazu:

- am Bestand orientierte Baulinien festlegen;
- weitgehend geschlossene Bauweise
- schmale Gebäudeabstände und Durch-/Zugänge zwischen den Gebäuden als Bestandteil des Ortsbildes erhalten.

Dachform / bestehende Dachlandschaft als Bestandteil des harmonischen geschlossenen Erscheinungsbildes insbesondere beachten.

-  Zone mit bedeutender Dachlandschaft
-  Baulinie
-  Baugrenze

9. Hinweise zu Teilraum 5

Teilraum 5

Landstraße von Dorfbach bis Seestraße

Zentraler Abschnitt der Landstraße zwischen GH Engel und GH Löwen.

Geschlossene bzw weitgehend geschlossene Bebauung auf der Südseite erhalten; dazu Baulinie direkt entlang der Straße festlegen.

Nordseitig die für den Harder Ortskern typischen dreieckigen Straßenraumaufweitungen erhalten; dazu Baulinien eng am Bestand festlegen.

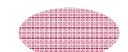
Bei Objekt .219 Baulinie unter Beachtung auch städtebaulicher Kriterien festlegen - eine Baulinie, die den ursprünglichen Gebäudegrundriss aufnimmt, und damit in den Straßengrund hineinragt ist vorstellbar; dazu rechtliche Rahmenbedingungen prüfen.

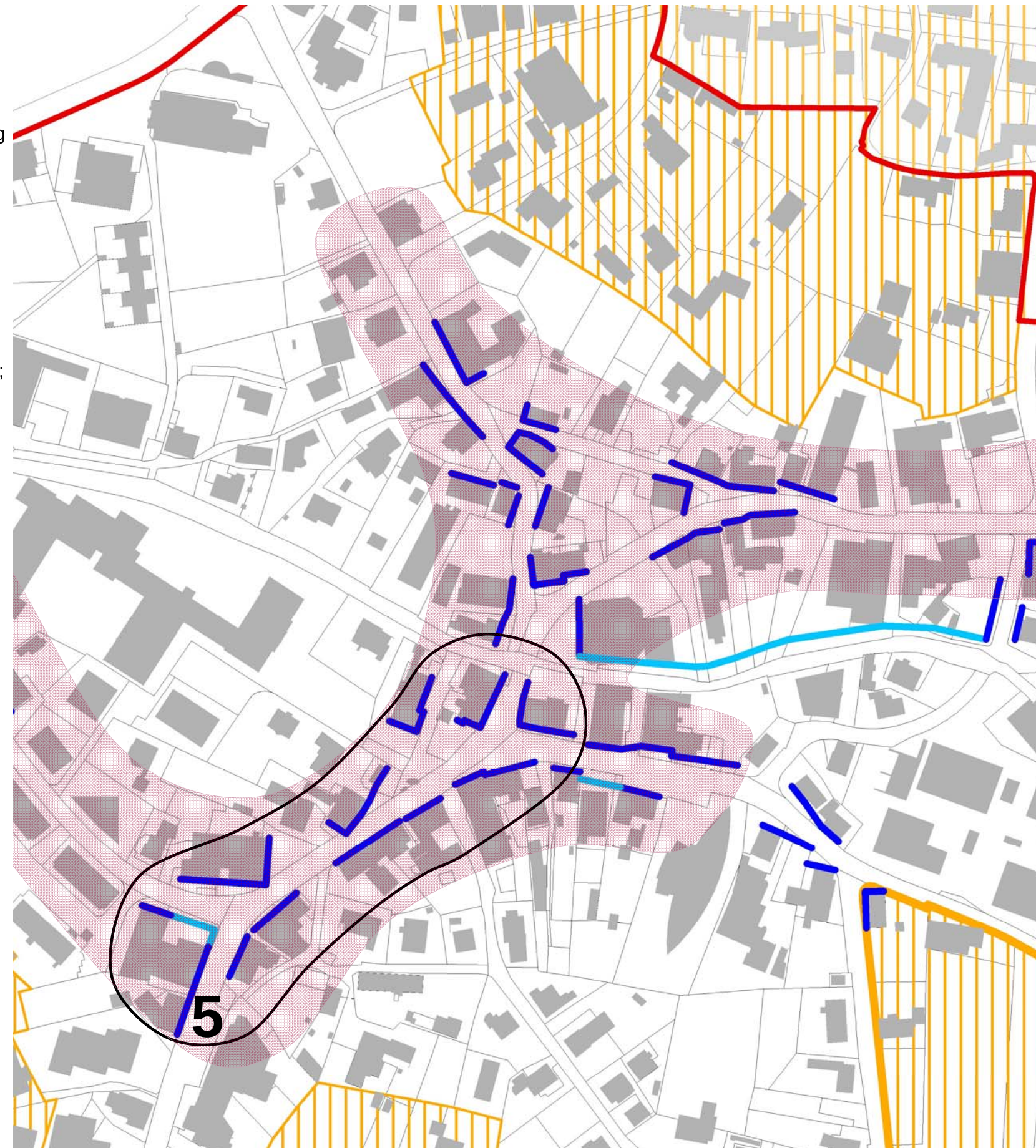
Dachform / bestehende Dachlandschaft als Bestandteil des Erscheinungsbildes insbesondere beachten.

Zurückhaltende Freiraumgestaltung / Möblierung. Keine „Verhüttelung“, weitest möglicher Verzicht auf Einfriedungen.

An der Kreuzung Landstraße – Seestraße Straßenraumaufweitung und die markante Position und Wirkung des Löwen am Zentrumseingang sichern. Dazu auf allen drei Platzkanten Baulinien festlegen.

Entlang des Dorfbaches Freiraum am Bach durch Baugrenzlinie sichern.

-  Zone mit bedeutender Dachlandschaft
-  Baulinie
-  Baugrenze



9. Hinweise zu Teilräumen 6 und 7

Teilraum 7 Kreuzung Uferstraße

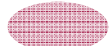
Straßenraum fassen und Kreuzung gestalten;
dazu Fahrbahn (befestigte Flächen)
auf erforderliches Maß reduzieren
und Kombination baulicher und verkehrsbaulicher
Maßnahmen.

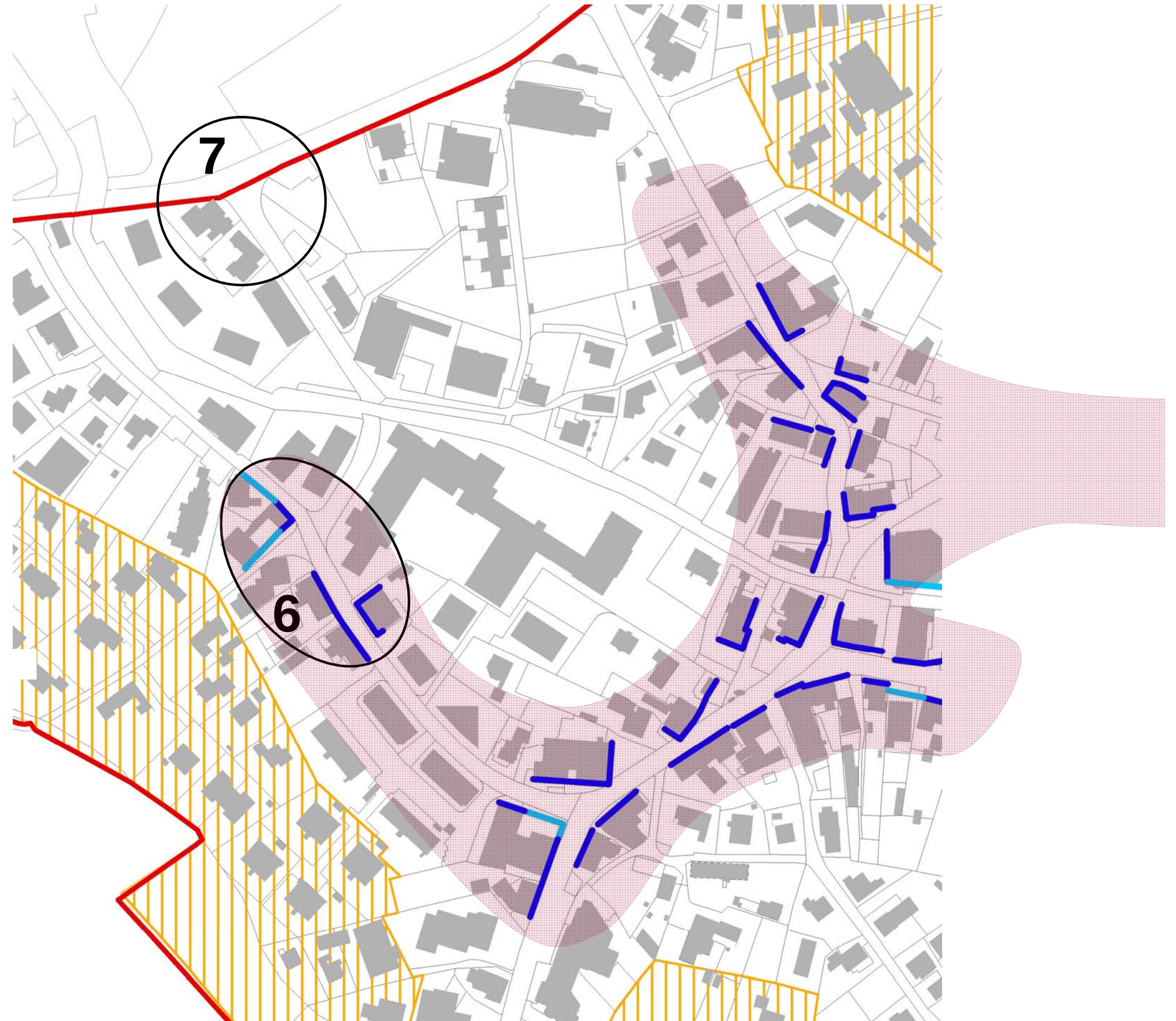
Teilraum 6 Kreuzung Seestraße – Uferstraße – Händleweg

Entwicklungsdynamik zwischen See und Zentrum;
Hotelbau hat Standort verändert.

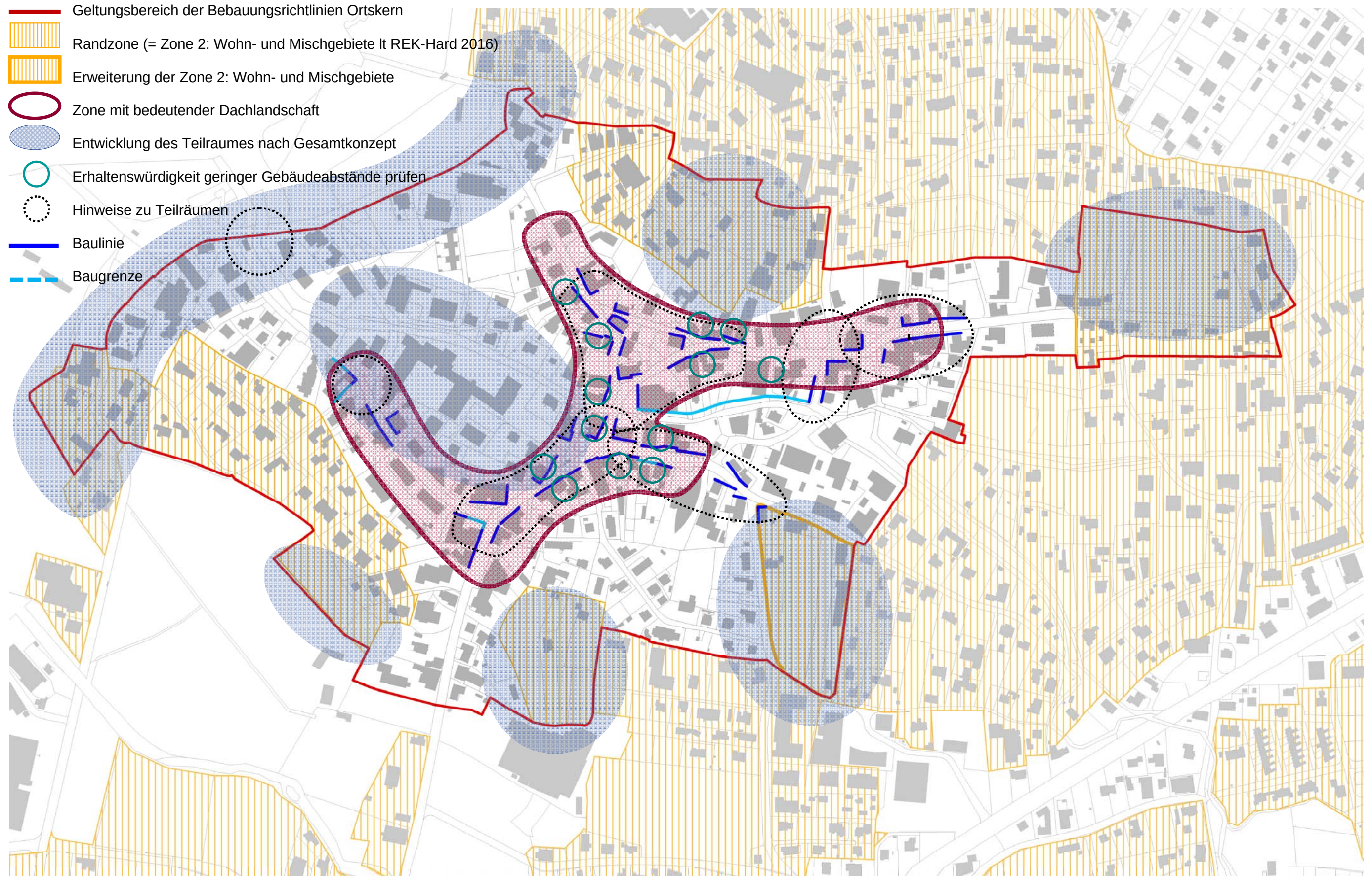
Nachnutzung des Schulareals lässt weitere
Änderungen erwarten. Daher abschnittsweise
Baulinien zur Sicherung des Altbestandes als Teil
eines sich verändernden Ortsbildes.

Reste der „alten“ Dachlandschaft als Bestandteil
des Erscheinungsbildes beachten

-  Zone mit bedeutender Dachlandschaft
-  Baulinie
-  Baugrenze



10. Plandarstellung zu den Bebauungsrichtlinien Ortskern



Anhang zum Instrument Baugrundlagenbestimmung

Angesichts der vielfältigen Randbedingungen wie Rechtssicherheit, Flexibilität, Qualitätsanspruch, Effizienz in der Beurteilung und Kapazitäten zur Beurteilung gibt es keine Vorgangsweise, mit der allen Ansprüchen gleichermaßen optimal Rechnung getragen werden kann. Das Instrument Baugrundlagenbestimmung stellt hier einen gangbaren und sinnvollen Weg dar, der insbesondere das Problem der häufigen und aufwändigen Ausnahmeregelungen lösen kann. Die Verknüpfung baurechtlicher, ortsplanerischer und städtebaulicher Aspekte ist damit möglich.

Festlegungsinhalte für Baugrundlagenbestimmungen lt §3 Baugesetz (Auszug):

Die Behörde *kann* bestimmen:

- Baulinie + Baugrenze
- Höhenlage (Mindest- und Höchstmaß)
- Die Behörde kann in der Baugrundlagenbestimmung auch verfügen, dass die Oberfläche des Baugrundstückes erhalten oder verändert werden muss, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen, um Naturgefahren zu vermeiden oder um die Oberfläche der Höhe einer Verkehrsfläche oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.
- Dachform
- Firstrichtung für geneigte Dächer
- Höhe des Gebäudes
- Maß der baulichen Nutzung
- Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie des Anteils jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind.
Bei der Bestimmung der Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze gelten die Anforderungen nach § 12 Abs. 1 und 2 sowie 8 und 9.
- Verwendung des Gebäudes

Die Behörde hat die beantragten Angaben nur soweit zu bestimmen, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a RPG) erforderlich ist.

Eine Verpflichtung für Baugrundlagenbestimmung kann auch nur für bestimmte Bauvorhaben nach § 18 VlbG BauG Abs. 1 lit. a oder c, die aufgrund von Art, Lage, Größe, Form oder Verwendung die Interessen nach Abs. 4 besonders berühren, festgelegt werden.

Hinweise:

Notwendig ist die Schaffung und Sicherung der erforderlichen Kapazitäten und Strukturen zur Formulierung von Baugrundlagenbestimmungen.