

Unverbindliche Hinweise zu den Baugrundlagen

Grundstücksnummer(n):
Projektbeschreibung Projektwerber:

Baulinie:	Mindestgeschosszahl (MGZ):
--	--
Baugrenze:	Höchstgeschosszahl (HGZ):
--	--
Bauweise:	Verbindliche Geschosszahl (VGZ):
--	--
Höhenlage (Mindestmaß):	Baunutzungszahl – BNZ:
--	--
Höhenlage (Höchstmaß):	Bauflächenzahl – BFZ:
--	--
Dachform:	Mindestzahl der Stellplätze:
--	--
Firstrichtung für geneigte Dächer:	Verwendung des Gebäudes:
--	--
Höhe des Gebäudes:	Geländemodellierungen:
--	--

-- = nicht bestimmt

Zusätzlicher Kommentar:

--

Zusätzliche Anmerkungen:

Baugrundlagenbestimmung:

Vor Baugenehmigung ist per Bescheid eine Baugrundlagenbestimmung einzuholen sofern:

- das Baugrundstück größer gleich 1000m² ist und / oder
- größer gleich 4 Wohneinheiten geplant sind.

Dies wurde von der Marktgemeinde Hard zugunsten der Wahrung des Ortsbilds, der Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs und des häuslichen Umgangs mit Grund und Boden, gültig per 01.01.2023, verordnet.

Wir empfehlen frühzeitig in einen **Planungsdialog** mit der Gemeinde zu treten um den Planungsprozess möglichst effizient zu gestalten. Hierbei werden seitens der Behörde die Rahmenbedingungen zur Planung bereits in Form einer Erstinformation definiert und übermittelt (in Form dieses Schreibens). Der Bescheid über die verbindlichen Baugrundlagen kann jedoch bis zum Bauantrag eingeholt werden. Hierdurch kann im Laufe der Planung noch Spielraum für leichte Abweichungen von den avisierten Baugrundlagen zugunsten besserer Architektur oder einer höherwertigen Quartiersentwicklung erhalten bleiben.

Dichte:

Die Maßgaben im REK sind zu beachten! Die Erhöhung der Dichte über Bonuspunkte muss jedenfalls schriftlich und schlüssig argumentiert werden (Bonusgründe entsprechend REK). Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der Bonuspunkte.

Zufahrt:

Eine angemessene Zufahrt zum Baugrundstück muss jedenfalls rechtlich gesichert sein und dargelegt werden. Die Zufahrt ist je nach Ausmaß des Bauvorhabens entsprechend zu dimensionieren.

Sollte es sich um eine kritische Zufahrtssituation handeln oder sollten maßgebliche Änderungen im Verkehrsaufkommen zu erwarten sein, möchten wir Ihnen frühzeitig die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nahelegen.

Kinderspielplätze:

Die Berechnungsgrundlagen und -methoden zur Ermittlung der benötigten Kleinkind- und Kinderspielplatzflächen ist schlüssig auf den Plänen oder in der Projektbeschreibung darzustellen.

Die Marktgemeinde Hard schreibt per Verordnung eine **Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze** statt der Schaffung neuer Kinderspielplätze am Baugrundstück vor, wenn im Umkreis von 500m des Bauprojekts ein öffentlicher Spielplatz bereits besteht oder in Planung ist. Dies soll eine angemessene Dichte sowie Qualität öffentlicher Kinderspielplätze sicherstellen. Der Projektwerber ist im Anlassfall damit von der Pflicht der Schaffung eines Kinderspielplatzes entbunden und muss im Rahmen des Bauprojekts nur die Spielflächen für Kleinkinder schaffen.

Bitte beachten Sie jedenfalls die Mindestvorgaben der Kinderspielplatzverordnung des Landes Vorarlberg! [RIS - Kinderspielplatzverordnung - Landesrecht konsolidiert Vorarlberg, Fassung vom 14.10.2022 \(bka.gv.at\)](#)

Einige wichtige Aspekte möchten wir dennoch betonen:

- Kinder- und Kleinkinderspielplätze sind grundsätzlich so zu positionieren, dass die **Nutzerinnen weder beim Zugang zu noch bei der Benützung des Spielplatzes durch den motorisierten Verkehr gefährdet** sind. Sie sollten somit **nicht direkt an Verkehrsflächen** (einschließlich solcher auf dem Baugrundstück) grenzen noch sollten solche zum Erreichen des Spielplatzes überquert werden müssen.
- Zumindest **ein Zugang muss barrierefrei** ausgeführt sein.
- Der Spielplatz sollte möglichst **windstill** und zumindest **teilweise besont sowie beschattet** sein.
- Er sollte von möglichst vielen Wohnungen aus **einsehbar** sein.
- Die Kinderspielplätze sind hinsichtlich der Form, der Geländegestaltung, der Bepflanzung und der Oberflächenbeschaffenheit so herzustellen und mit solchen Einrichtungen und Geräten auszustatten, dass sie den altersgemäßen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kleinkinder und Kinder angepasst sind und eine **vielseitige Betätigung und Verwirklichung von Spielideen ermöglichen** sowie ein möglichst gefahrloses Spielen gewährleisten.
- Mindestens zwei Drittel der erforderlichen Spielflächen müssen begehbare naturbelassene Flächen sein. Dabei ist darauf Bedacht zu nehmen, dass ein **hoher Anteil an natürlichen Spiel- und Erlebniselementen, wie standortgerechte Pflanzen, Wasser, Steine, veränderbare Bodenflächen und Spielgeräte aus natürlichem Material**, vorkommen. Die Oberfläche der Spielflächen muss so beschaffen sein, dass diese auch nach Regenfällen benutzbar bleiben.
- Kinderspielplätze sind mit **ausreichenden Sitzgelegenheiten** und mit Papierkörben auszustatten. Der Kinderspielplatz soll nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass er auch der **Naherholung von Erwachsenen** dienen kann.

Fahrradabstellanlagen:

Die Berechnungsgrundlagen und -methoden zur Ermittlung der benötigten Fahrradabstellflächen und -anlagen ist schlüssig auf den Plänen oder in der Projektbeschreibung darzustellen.

Die gesetzlichen Mindeststandards hinsichtlich Fahrradabstellflächen und -anlagen besagen:

- Fahrradabstellflächen sind in **ausreichender Größe*** sowie in **geeigneter Beschaffenheit*** zur Verfügung zu stellen.
- Bei den nachstehend angeführten Bauwerken sind **leicht erreichbare Fahrradabstellflächen*** in der nachstehend angeführten Größe zu schaffen:

Mindest-Fahrradstellfläche

Wohngebäude

Mehrfamilienhäuser (3 oder mehr Wohnungen)

- **3,5 m² je Wohnung leicht erreichbare Fahrradabstellflächen im Innenbereich** und zusätzlich
- **0,5 m² je Wohnung im Eingangsbereich als ebenerdige, beleuchtete und überdachte Stellfläche** für Bewohner und Besucher.

*Die Gemeinde Hard nimmt diese Aspekte in der Auslegung besonders ernst. Fahrradfahren hat eine hohe Bedeutung für die Mobilitätswende. Es müssen daher zunehmend höhere Ansprüche an die Fahrrad-Infrastruktur gestellt werden, damit das Fahrradfahren in seiner Attraktivität und seinem Komfort dem PKW mindestens gleichwertig wird. Es wird daher aktuell an einer Verordnung gearbeitet, welche die Anforderungen besonders an die Größe, Erreichbarkeit sowie ebenerdige Lage von Fahrradabstellanlagen über das gesetzliche **Mindest**maß hinaus erhöht. **Wir empfehlen aus diesem Grund bereits jetzt auf eine zeitgerechte Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen zu achten.** Hierzu empfehlen wir auch den Ratgeber des Landes Vorarlberg ([Leitfaden Fahrradparken \(vorarlberg.at\)](http://Leitfaden.Fahrradparken.vorarlberg.at)), welcher eine gute Arbeitsgrundlage für die zeitgerechte Gestaltung der Fahrradparkierung darstellt.

(Gemeinsame) Freiflächen:

Besonders im verdichteten Wohnbau und damit einhergehend dem Wegfall großzügiger Privatgärten für eine Vielzahl an Einwohner stellen **wohnungsnahe nutzbare Freiflächen** ein wertvolles Gut dar. Es ist somit darauf zu achten, dass neben eventuellen Privatgarten-Bereichen auch **gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen für alle Bewohner** zur Verfügung stehen. Diese sollen in ihrer Qualität mindestens den privaten Freiflächen entsprechen bzw. Möglichkeiten zum Aufenthalt und zur vielfältigen Nutzung bieten. Wir möchten hier die hochwertige Außenraumgestaltung auch im Hinblick auf die Bepflanzung betonen. Im Zweifel bitten wir frühzeitig einen Außenraumplaner hinzuzuziehen.

Einfriedungen:

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind in Hard per Verordnung auf eine Höhe von 1,20m beschränkt. Wir legen daher nahe Freiflächen grundsätzlich straßenabgewandt zu situieren.

KFZ-Abstellanlagen (Situierung) und Zufahrt:

Die Berechnungsgrundlagen und -methoden zur Ermittlung der benötigten Stellplätze ist schlüssig auf den Plänen oder in der Projektbeschreibung darzustellen.

KFZ-Parkplätze sollten grundsätzlich so situiert werden, dass bei Zu- und Abfahrt / Ein- und Ausparken tunlichst keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Zu- und Abfahrt zum

Gelände (auch Parkflächen) sollten möglichst konzentriert an einem zentralen Punkt stattfinden. Das Parken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Senkrecht- sowie Längsparker) ist nicht erwünscht.

Tiefgaragenzufahrten sollten Zugunsten des Ortsbilds sowie der einladenden Außenwirkung des Bauwerks grundsätzlich unauffällig und nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche situiert werden. Wenn möglich sind Tiefgaragenzufahrten ins Gebäudevolumen zu integrieren.

Müllstation:

Zugunsten des Ortsbilds soll die Müllstation jedenfalls sinnhaft ins Bauvolumen integriert sein. Isoliert stehende Müllinseln sind nicht erwünscht!

Nachhaltigkeit (sanfte (E-)Mobilität, Photovoltaik, Erdwärme, Nahwärme, Gründächer, Versiegelung, Wasserhaushalt):

Die Gemeinde Hard überarbeitet im Zuge des REP-Prozess (Räumlicher Entwicklungsplan) ihre Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit neuer Bauprojekte. Es ist anzunehmen, dass hierzu in nächster Zeit neue Zielsetzungen formuliert und entsprechende Verordnungen erlassen werden. Wir empfehlen Bauwerbern daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt den Aspekt der Nachhaltigkeit in ihren Planungen maßgeblich zu berücksichtigen.

Dies umfasst beispielsweise die Errichtung zeitgerechter Fahrradabstellanlagen und E-Ladestationen (PKW + Ebike), die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Photovoltaik) und moderner Heizsysteme (z.B. Erdwärme), aber auch Maßnahmen zur natürlichen Kühlung (z.B. Gründach) sowie zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts am Baugrund (z.B. Verdunstungsflächen, Retentionsbecken, begrünte Fassaden und Dächer, ...).