

Richtlinie Kleinbauvorhaben

Vor allem aufgrund hoher Grundstücks- und Errichtungskosten werden vermehrt Kleinbauvorhaben wie vorgefertigte Containerbauten, Tiny-Houses, etc. angedacht. Solche Baulichkeiten können auch der zunehmenden „Versingelung“ der Gesellschaft Rechnung tragen, *sehr kleine Grundstücke bebaubar machen* oder *Nutzungen auf Zeit im Baurecht* ermöglichen.

Im Hinblick auf eine geordnete Siedlungsentwicklung, den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und das Ortsbild sind diese sehr kleinen Bauvolumen oft als störend anzusehen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, einer angemessenen Verwendung des vorhandenen Grund und Bodens sowie hinsichtlich des Gleichbehandlungsgrundsatzes sollen daher allgemeine Rahmenbedingungen für die raumplanerische Beurteilung solcher Bauvorhaben definiert werden.

Definition Kleinbauvorhaben:

Kleinbauvorhaben, bei welchen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden besonders Rechnung zu tragen sind sollen wie folgt definiert werden:

Ein Bauvorhaben welches dem regulären Aufenthalt von Menschen dient, in seinem Volumen vom Durchschnitt maßgeblich nach unten abweicht und beide der nachfolgenden Kriterien erfüllt:

Bebaute Fläche / Grundfläche: <60m²
Geschosszahl kleiner gleich: 2

(Begründung: Den maßgeblichen Fall für kleine Bauvorhaben stellt in Hard nach wie vor das klassische „Einfamilienhaus“ dar. Dieses unterschreitet nur in seltenen Fällen eine Grundfläche von 80m² und eine Geschosszahl von 2. Mittels vorliegender Definition werden somit nur in ihrem Volumen außergewöhnlich kleine Bauten erfasst. Das Kriterium des regulären Aufenthalts von Menschen nimmt untergeordnete Nebengebäude wie Gartenhäuser u.ä. von den Regelungen aus.)

Beurteilungskriterien Kleinbauvorhaben:

Bei der Beurteilung solcher Vorhaben sollen daher die folgenden Kriterien zur Anwendung kommen:

Eine unbefristete Bewilligung kann ermöglicht werden, wenn das Vorhaben

- den **Zielsetzungen im räumlichen Entwicklungsplan** oder einem allfälligen Bebauungsplan **nicht widerspricht**
- die **geltende Baunutzungszahl des Gebiets um weniger als 50% unterschreitet** (haushälterischer Umgang mit Grund und Boden)
- **straßenseitige Gebäudeansichten im Mindestausmaß (Länge & Höhe) des durchschnittlichen Ausmaßes der umliegenden (angrenzenden und gegenüberliegenden) Hauptgebäude** aufweist. Sollten keine direkt angrenzenden Bauten gegeben sein, so ist anderweitig darzulegen, dass das zu errichtende Bauwerk sich in seiner Dimensionierung (Fußabdruck, straßenseitige Gebäudeansichten) in die Umgebung einfügt. (Ortsbildschutz)
- nicht in einer ortsbildlich besonders sensiblen Zone errichtet werden soll (Geltungsbereich „Ortszentrum“ lt. Bebauungsplan Ortszentrum Hard) (Ortsbildschutz)
- nicht direkt (erste Bautiefe) an einer Hauptverkehrs- und Verkehrsstraße gemäß Straßen und Wegekonzept liegt
- auf einer als Baufläche Wohn- oder Mischgebiet gewidmeten Fläche zu liegen kommt
- nicht gewerblichen Zwecken dient (nur Wohnnutzungen – keine Containerbüros o.ä.)
- ein **entsprechend dem Dauersiedlungsraum hochwertiges Erscheinungsbild** mit angemessener Materialisierung und Farbgebung gewährleistet wird (keine Schiffscontainer u. dergl.)
- keine Ausnahmen in bau- und raumplanerischen Belangen erforderlich sind (Flächenwidmung, Mindestbaunutzung, Raumhöhen, energetische Vorgaben, etc.)
- nicht mehrere als solche in Erscheinung tretende Kleinbauvorhaben auf dem Grundstück vorhanden und ausreichend Abstellräume berücksichtigt sind (Vermeidung von seriellen Anlagen mit Campingplatzcharakter, Verhüttelungen“ und Freilagerungen)

Zubauten zu bestehenden Wohngebäuden als Nachverdichtung sind ggf. straßenabgewandt auch an Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen oder in anderer Form als der angeführten möglich. Die ortsbauliche Verträglichkeit ist im Einzelfall zu prüfen.