



Leitlinien für die bauliche Entwicklung in der Gemeinde Fiss

1. Festlegung von Beurteilungsgrundsätzen für die künftige Bebauung

Gebäude und bauliche Anlagen müssen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen. Dabei ist auf die Charakteristik der jeweiligen baulichen Umgebung, der das Bauwerk oder die sonstige Anlage zuzuordnen sind, auf die Gestaltung des Straßenraumes sowie auf erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- und Landschaftsteilen besonders Rücksicht zu nehmen. Dabei ist von folgenden Leitlinien auszugehen:

- Der Proportion des Baukörpers kommt bei der Beurteilung der Einfügung in den Umgebungsbestand eine besondere Bedeutung zu. Das Verhältnis von Gebäudelänge bzw. -breite und Gebäudehöhe bestimmt im Wesentlichen die Proportion eines Gebäudes im Straßen- und Landschaftsraum. Die Beurteilung der Proportion hat allerdings unter Berücksichtigung der Funktion des Gebäudes oder Gebäudeteiles und unter Berücksichtigung des Umgebungsbestandes zu erfolgen.
- Die absolute horizontale Ausdehnung und die absolute Höhe eines Baukörpers ist in Abhängigkeit von seiner Strukturierung und im Bezug auf den baulichen Umgebungsbestand zu sehen. Ein Gebäude mit einer langen Gebäudefront kann beispielsweise durch bereichsweise Rücksprünge verbunden mit einer entsprechenden Fassadengestaltung optisch in zwei oder mehrere proportionierte Baukörper gegliedert werden. Ebenso ist bei einem Gebäude in einer steileren Hanglage und einer größeren Bautiefe die absolute Höhe des Gebäudes durch einen entsprechend großen Rückversatz der oberen Geschoße gegenüber einem gut proportionierten Sockelgeschoß optisch aufzulösen.
- Die architektonische Formensprache der Gebäudestruktur im Ortsbild von Fiss ist geprägt durch die Mauerbauweise und die Satteldachform. Es gibt aber grundsätzlich keine Ausschließungsgründe für Baukörpertypologien und Dachformen. Die gewählte Typologie und Dachform sollen allerdings in ihrer Grundausrichtung aufeinander reagieren und zudem Rücksicht auf das räumliche Umfeld nehmen.

- Das Ortsbild von Fiss ist gekennzeichnet durch eine Kleingliedrigkeit in der Fassadengestaltung. Große, uniforme und schablonenhafte Fassaden heben sich von der bestehenden baulichen Struktur ab und verhindern damit eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.
- Die Farbgebung sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich hat einen wesentlichen Einfluss im Hinblick auf ein einheitliches Siedlungsbild und damit auf das Orts- und Landschaftsbild. Damit ist nicht die Zielsetzung einer einheitlichen Farbgebung angesprochen, sondern vielmehr die erforderliche Abstimmung von Farbgebungen im Hinblick auf die Einfügung in den Umgebungsbestand.
- Für eine ansprechende Wirkung von Straßenräumen ist das Zusammenspiel folgender Elemente von wesentlicher Bedeutung:
 - Abstände der Gebäude vom Straßenrand in Abhängigkeit der Funktion und Breite der Straßen
 - Platzbildungen und Einengungen des Straßenraumes im Wechselspiel des Straßenverlaufes
 - Erhaltung wichtiger Sichtbeziehungen vom Straßenraum aus

2. Konkrete Vorgaben für die Abstände baulicher Anlagen von der Straßengrenze:

Hauptgebäude mit Aufenthaltsräumen sollen zur Straße folgende Mindestabstände aufweisen:

- Gebäudewände, die parallel zur Straßengrenze situiert sind, grundsätzlich einen Mindestabstand von 3 m zur Straßengrenze. Bei Gebäuden, die nordseitig der Straße situiert sind, wird im Hinblick auf deren Exposition ein Abstand von 5 m zur Straßengrenze vorgeschlagen, ein Mindestabstand von 3 m aber jedenfalls eingefordert.
- Gebäude, die im Eckbereich des Gebäudes zur Straßengrenze hin situiert sind, einen Mindestabstand der Gebäudeecke von 1,5 m zur Straßengrenze.
- Gebäudewände, die in einem flachen Winkel zur Straßengrenze situiert sind, einen durchschnittlichen Mindestabstand von 3 m, wobei ein Mindestabstand von 1,5 m nicht unterschritten werden darf.
- Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker etc. dürfen nur maximal 1,50 m über die festgelegte Bauflucht reichen und müssen jedenfalls einen Abstand von mindestens 70 cm von der Straßengrenze aufweisen.

Eingeschossige Nebengebäude, wie Garagen, sollen ebenfalls einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße hin einhalten, wenn nicht eine rechtwinklige Ausfahrt aus einem solchen Nebengebäude auf die Straße einen größeren Abstand erfordert. Vordächer auf solchen Nebengebäuden müssen von der Straßengrenze ebenfalls einen Abstand von mindestens 70 cm aufweisen.

Sind seitens der Gemeinde Straßenverbreiterungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben vorgesehen, gelten die angeführten Abstandsrichtlinien von der Straßengrenze vor der Straßenverbreiterung.

Bei Abriss und Neubau oder der Änderung von Gebäudebeständen in Bereichen mit geringeren Abständen bestehender Gebäude zur jeweiligen Straßengrenze, vorwiegend also im dichter bebauten Ortskern, sind Abweichungen von den Vorgaben in Form geringerer Abstände zulässig. Bei der Festlegung der Mindestabstände ist dabei auf die Verkehrssicherheit und die Gestaltung des Straßenraumes einerseits sowie auf die zweckmäßige Bebaubarkeit der Baugrundstücke andererseits Bedacht zu nehmen.

Diese Leitlinien wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 10.03.2011 zur Kenntnis gebracht und dienen dem Bürgermeister als Richtlinie künftiger Entscheidungen. Bei Überschreitungen und Individuallösungen wird der Bürgermeister den Gemeinderat jeweils gesondert befassen.