

An die
Marktgemeinde Schruns
z. Hdn. Herrn Bgm. Dr. Erwin Bahl

Gemeindeamt
6780 Schruns

Pettneu am Arlberg, den 24. April 2002

Projekt: SRU01-002/4

Bearbeiter: FR/GU

EDV: beb-erl.doc

Erläuterungsbericht zum Ortszentrum 1 – Bereich Silvrettacenter

Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes und für die Abgrenzung des Planungsgebietes:

Im räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schruns spricht sich die Gemeindevertretung entschieden für eine Stärkung der Attraktivität des Ortszentrums, insbesondere auch als Einkaufszentrum aus. Um diese Aufwertung des Ortskernes zu unterstützen, sollen zum einen keine Grundflächen an der Bundesstrasse B188 für die Errichtung von Einkaufszentren gewidmet, zum anderen im Ortskern die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung des Ortskernes bei Erhaltung seines unverwechselbaren Charakters und seiner Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden. Solche Voraussetzungen sind:

- die Schaffung von Parkmöglichkeiten am Rande des Ortskernes: Im Zuge der Bahnhofplatzgestaltung wurde eine großzügige Tiefgarage realisiert, von der aus der Ortskern fußläufig optimal erreichbar ist.
- die Erhöhung der Attraktivität und Erweiterung der Fußgängerzone im Ortszentrum und Stärkung der fußläufigen Verbindungen zwischen dem Ortszentrum und den Randbereichen des Ortskernes mit den dort vorhandenen Parkmöglichkeiten. Dabei ist im räumlichen Entwicklungskonzept neben der fußläufigen Verbindung zwischen dem Ortszentrum und der Hochjochbahn insbesondere auch die fußläufige Erschließungsachse zwischen dem Kirchplatz und der Bahnhofstrasse angeführt.
- die Sicherstellung einer bodensparenden Bebauung und die Ermöglichung einer Nachverdichtung im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung und Belebung, aber unter Berücksichtigung der Erhaltung der Wohnqualität.

- die Erhaltung des wertvollen Althausbestandes sowie die Erhaltung bzw. Schaffung eines attraktiven Orts- und Strassenbildes durch eine gezielte Einbindung von neuen Baukubaturen, wobei eine Abstimmung zwischen den Einzelobjekten und dem angestrebten Gesamterscheinungsbild bei Berücksichtigung einer gewissen architektonischen Gestaltungsfreiheit zu erfolgen hat.

Bereits in der Ortsbilduntersuchung für den Ortskern der Marktgemeinde Schruns aus dem Jahre 1990, in der detailliert Gestaltwerte und Gestaltmängel im Orts- und Straßenbild untersucht und Kriterien für das örtliche Erscheinungsbild herausgearbeitet wurden, wurde als Möglichkeit für eine rechtlich verbindliche Rahmensetzung zur Lenkung der Bautätigkeit die Erlassung eines Bebauungsplanes gesehen. Es wurde aber bereits damals darauf hingewiesen, dass in einem durch gestalterische Vielfalt geprägten Ortskern, wie Schruns, ein solcher Bebauungsplan nicht die Festlegung detaillierter Bebauungsbestimmungen und Gestaltungsvorschriften beinhalten, sondern vielmehr als rechtlich verbindliche Rahmensetzung die wesentlichen ortsbildbestimmenden Kriterien festlegen soll, in deren Rahmen aber eine gestalterische Vielfalt möglich bleiben muss. Solche ortsbildbestimmenden Kriterien sind vor allem:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche und damit die Bauweise sowie die Baulinien und Baugrenzen als straßen- und platzraumbestimmende Faktoren
- die Maßstäblichkeit und Proportion der Gebäude und damit die Gebäudegliederung, das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudehöhe, das Maß der baulichen Nutzung, vor allem die Geschosszahl, die Höhenlagen und die Höhen der Anschlusspunkte zwischen den Gebäuden sowie
- wichtige Gestaltelemente, wie Dachform und Dachneigung, insbesondere im Bereich des erhaltenswerten Althausbestandes.

Anlass für den gegenständlichen Bebauungsplan ist nunmehr die Absicht des Silvretta-Centers, durch eine entsprechende Neugestaltung und Erweiterung der Geschäftsflächen ein attraktives Einkaufszentrum im Ortskern zu schaffen, das sich von der Bahnhofstrasse bis zum Kirchplatz erstreckt und unmittelbar an die Tiefgarage unter der Bahnhofstrasse angeschlossen ist. Die Festlegung als Einkaufszentrum auf der Baufläche Kerngebiet ist bereits erfolgt, wobei die Flächen für Waren des täglichen Bedarfs gemäß § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 RPG auf 1.350 m², die für Waren des nicht täglichen Bedarfes gemäß § 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG auf 2.600 m² beschränkt wurden. Angesichts der bestehenden Bebauung und der knapp zur Verfügung stehenden Bauflächen ist im Hinblick auf die Realisierung des Einkaufszentrums eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung erforderlich, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die künftig anzustrebende bauliche Entwicklung an der Bahnhofstrasse in diesem Bereich mit zu berücksichtigen ist.

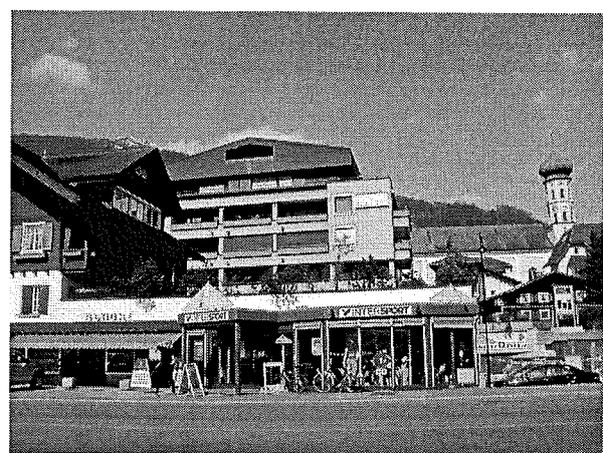
Als Abgrenzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortszentrum 1 wurde daher im Süden die Bahnhofstrasse, im Norden der Kirchplatz, im Westen das Gässle als wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Bahnhofstrasse und dem Kirchplatz und im Osten die Fußwegverbindung vom Kirchplatz zum Silvrettacenter und in der Fortsetzung die Grundstücksgrenze des Silvrettacenter zu den östlich anschließenden Grundstücken gewählt. Damit wird ein funktionell zusammenhängender Planungsbereich abgegrenzt, der

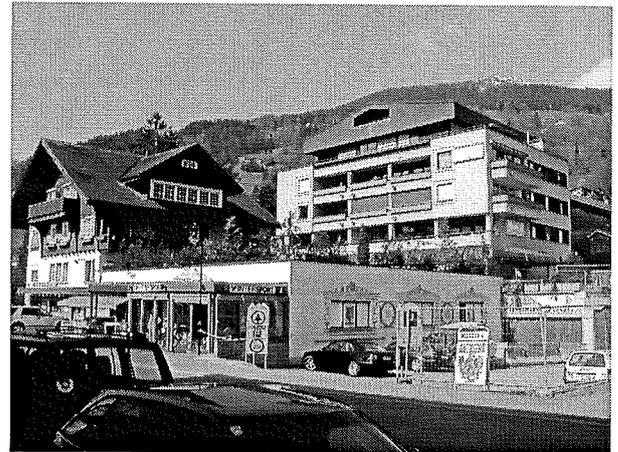
überwiegend von Verkehrsflächen umschlossen ist und ausreichend groß ist, um eine Gesamtbetrachtung und nicht nur eine Einzelbeurteilung zu ermöglichen, der aber auf Grund des beschränkten Ausmaßes des Planungsgebietes trotz detaillierter Bearbeitung eine zeitliche Umsetzung ermöglicht, welche die Realisierung des Einkaufszentrums nicht unnötig verzögert. Bei entsprechendem Bedarf, bzw. auf Grund konkret anstehender Problemlagen, etwa hinsichtlich der Bebauung des Alpina-Areals, könnten dann in der Folge für weitere Teilabschnitte im Ortskern Bebauungspläne erstellt werden.

Das Planungsgebiet weist eine sehr unterschiedliche Bebauung auf. Die Gebäude am Kirchplatz weisen in großteils geschlossener Bebauung 3 Geschosse auf und prägen als zum Teil erhaltenswerter Altbestand wesentlich diesen Teil des Kirchplatzes (Siehe Abb.)

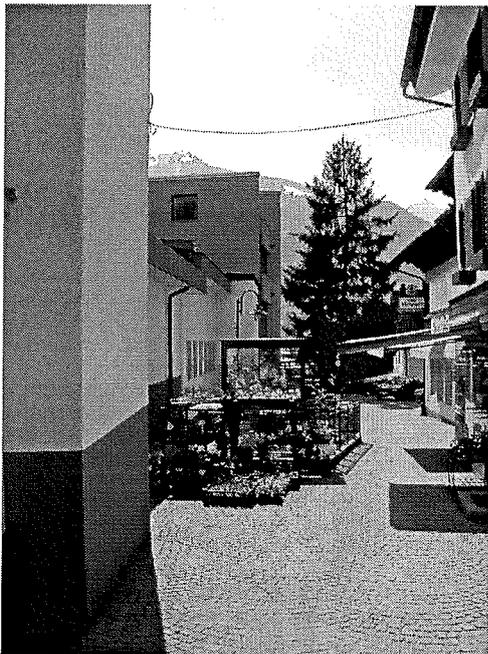


An der Bahnhofstrasse ist in diesem Bereich neben den an sich gut proportionierten Gebäuden am westlichen Rand des Planungsgebietes anschließend nur eine eingeschossige Geschäftsbebauung vorhanden, die als Baulücke den Blick auf das in der Mitte des Planungsareals situierte 5 –geschoßige, im Ortsgefüge eher als Fremdkörper wirkende Geschäfts- und Wohngebäude des Silvrettacenter und die Hinterhöfe der am Kirchplatz liegenden Häuserzeile freigibt. (Siehe Abb.)

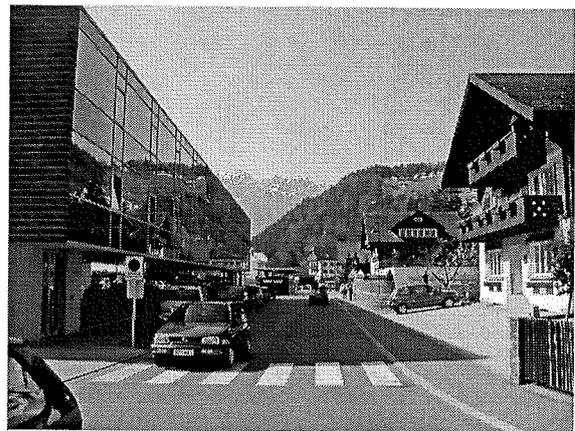




Entlang des Gässle, welches eine wichtige Fußwegverbindung zwischen der Bahnhofstrasse und dem Kirchplatz darstellt und entlang der Fußwegverbindung vom Kirchplatz zum Silvrettcenter bestehen fast durchgehende unterschiedlich hohe Randbebauungen.



Der Bahnhofvorplatz wurde im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage neu gestaltet, wobei südlich der Bahnhofstrasse zum einen durch die Überdachung der Wartebereiche und zum anderen durch das anschließend errichtete Geschäftshaus die durch den Kopfbahnhof der Montafoner Bahn vorgegebene lineare Struktur optisch noch verstärkt und ein Ansatz für eine künftige Geschäftsstrasse geschaffen wurde (Siehe Abb.). Nördlich der Bahnhofstrasse besteht dem gegenüber bis auf den erdgeschoßigen Zusammenbau derzeit eher eine lockere Bebauung.



Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeinde durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll
- es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes notwendig ist
- es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren zweckmäßig ist.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein schon bebautes Gebiet, das den oben angeführten Zielsetzungen, insbesondere der Stärkung der Attraktivität des Ortszentrums, und im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Strassenbildes entsprechend gestaltet werden soll.

Nach § 28 Abs. 2 RPG hat der Bebauungsplan dabei insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Ziele der Raumplanung; diese sind in Schruns vor allem im räumlichen Entwicklungskonzept, wie o.a. konkretisiert.
- Die örtlichen Verhältnisse
- Das Landschafts- und Ortsbild
- Die zweckmäßige räumliche Verteilung von Gebäuden und Anlagen
- Die Vermeidung von Belästigungen durch Lärm, Geruch und andere störende Einflüsse
- Die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen
- Die Interessen der Sicherheit des Verkehrs

Entsprechend diesen Vorgaben werden im Bebauungsplan Ortszentrum 1 – Bereich Silvrettacenter folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

Kenntlichmachungen:

1) Widmung:

Die Widmungskategorien

- BK: Baufläche Kerngebiet
- BK E2 Silvrettacenter: Baufläche Kerngebiet mit der Festlegung Einkaufszentrum Fläche gesamt 4500 m² (davon max. 1350 m² für Waren des täglichen Bedarfes laut § 15 Abs. 1, lit. a, Z. 1, RPG und 2600 m² für Waren des nicht täglichen Bedarfes laut § 15 Abs. 1, lit. a, Z. 2, RPG)
- Vorbehaltsfläche Museum
- und Verkehrsfläche

werden entsprechend dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

2) Ersichtlichmachung der Grundstücksgrenzen:

Die Grundstücksgrenzen werden laut DKM kenntlich gemacht. Eine aktuelle Vermessungsaufnahme liegt nur für den Bereich des Silvrettacenter-Areals vor.

3) Lage der Versorgungsanlagen:

Versorgungsleitungen, wie Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen sowie Fernmeldeeinrichtungen sind im Bebauungsplan nicht kenntlich gemacht, da keine Vermessungspläne in diesem Bereich dafür vorliegen und die Leitungen laut Aussagen der Gemeinde am Rande des Planungsgebietes vorbeiführen.

4) Bestehende Bauwerke:

Der oberirdische und damit im Strassen- und Ortsbild in Erscheinung tretende Gebäudebestand wird im Bebauungsplan schraffiert dargestellt.

Festlegungen:

1) Art der Bebauung:

Für das gesamte Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung des vorhandenen verdichteten Gebäudebestandes sowie der geplanten Zubaumaßnahmen beim Silvrettacenter die geschlossene Bauweise festgelegt. Entlang des Kirchplatzes und entlang des Fußweges zum Silvrettacenter ist mit Ausnahme des Zuganghofes zum Museum bereits eine geschlossene Bebauung mit z.T. unterschiedlichen Gebäudehöhen gegeben. Durch die

geschlossene Bauweise soll auch eine künftige Überdachung dieses Bereiches ermöglicht werden. Im Bereich des „Gässle“ ist auf dem Silvrettacenter-Areal derzeit bereits eine geschlossene Bauweise mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vorhanden. Eine Unterbrechung ist lediglich zwischen dem Silvrettacenter und dem Haus Rieder vorhanden, welche auch weiterhin durch die Festlegung von Baugrenzen sichergestellt wird. Entlang der Bahnhofstrasse ist eingeschossig ebenfalls bereits eine geschlossene Bebauung vorhanden bzw. vorgesehen. Die geschlossene Bauweise soll auch in diesem Bereich einerseits eine zweckmäßige Ausnützung der Baufläche, andererseits eine strassenraumbildende Bebauungsstruktur ermöglichen, wobei durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Gebäuderück- und -vorsprünge ein Rhythmus der Gebäudekörper im Zusammenhang mit einer linearen Anordnung der Gebäude entlang der Straße entstehen soll.

2) Strassenlinie:

Die Straßenlinie stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstrassen oder Bundesstrassen sind.

Da eine Verbreiterung der Bahnhofstrasse im Bereich des Planungsgebietes nicht erforderlich ist, wird die Strassenlinie entlang der Grundgrenze der Bahnhofstrasse festgelegt.

Am westlichen Planungsgebietesrand stellt das „Gässle“ eine Fußwegverbindung zwischen der Bahnhofstrasse und dem Kirchplatz her. Der Verlauf des „Gässle“ wird bereits derzeit durch bestehende Gebäude, Einfriedungsmauern, Gartenanlagen, etc. bestimmt bzw. begrenzt. Da es sich beim „Gässle“ um eine wichtige Fußwegverbindung handelt, wurde aus ortsplanungsfachlicher Sicht als Vorgabe für die Umbaumaßnahmen beim Silvrettacenter festgehalten, dass die derzeit bestehende Durchgangssituation nicht wesentlich verschlechtert werden darf. Die Festlegung der Strassenlinie entlang dem „Gässle“ erfolgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baulichkeiten sowie den aus ortsplanungsfachlicher Sicht vertretbaren Umbaumaßnahmen beim Silvrettacenter. Dabei wurde bei den Engstellen eine Mindestdurchgangsbreite von 2,5 m angestrebt.

Zum Kirchplatz hin wurde die Strassenlinie entlang des Gebäudebestandes bzw. im Bereich der als Parkplatz genutzten Bp. .174 entlang der Grundgrenze festgelegt.

Ausgehend vom Kirchplatz führt eine Fußwegverbindung am nordöstlichen Planungsgebietsrand bis zu einem öffentlichen Durchgangsbereich durch das Silvrettacenter (Passage – im Bebauungsplan grünschriffiert kenntlich gemacht). Der Fußweg zwischen dem Kirchplatz und dem grünschriffierten öffentlichen Durchgangsbereich, der auch im Flächenwidmungsplan als Fußweg ausgewiesen ist, wird ebenfalls durch die Festlegung einer Strassenlinie sichergestellt.

Da der öffentliche Durchgangsbereich durch das Silvrettacenter zum Teil durch Gebäudeteile verläuft bzw. zumindest mit Gebäuden unterbaut ist, ist die Festlegung einer Strassenlinie in diesem Bereich nicht möglich. Daher ist eine Absicherung dieser Durchgangsmöglichkeit sowohl über den unterbauten Bereich als auch durch das Silvrettacenter in Form einer Passage nur durch privatrechtliche Vereinbarungen zu erzielen. Diese Fußwegverbindung ist auch zur Erschließung des Innenhofbereiches des Museums von Bedeutung, der gemeinsam mit der Fußwegverbindung neu gestaltet und

somit als interessante Hoffläche zwischen Einkaufszentrum und Museum nutzbar gemacht werden soll.

3) Baulinie und Baugrenzen:

Die Baulinie ist die Linie, an der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden müssen. Baugrenzen sind jene Linien, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen.

Zur Bahnhofstrasse hin besteht im Bereich der Bp. .954 bzw. der Gp. 23/1 eine durchgehende Gebäudefront, die vom höheren „Eckgebäude“ im westlichen Teil der Bp. .954 und dem südöstlich daran anschließenden eingeschossigen Geschäftsgebäude gebildet wird. An dieser grundsätzlich durchgehenden Gebäudefront wurde jedoch nachträglich die Eingangssituation für das „Intersportgeschäft“ vorgebaut. Da jedoch künftig die durchgehende Gebäudefront im Erdgeschoß (= 1. Geschoß) erhalten werden soll, wird im Bebauungsplan eine Baulinie in Fortsetzung des Hauses Rieder in etwa parallel zur Stassenlinie festgelegt, wobei ein geringfügiger Knick im Bereich des Silvrettcenters gegeben ist, um einen rechtwinkligen Anschluß zur östlichen Grenze des Silvrettcenter-Areals herzustellen. Der Vorbau im Eingangsbereich ist derzeit durch den rechtskräftigen Baubescheid gesichert. Eine Wiedererrichtung in der derzeitigen Form ist aber auf Grund der festgelegten Baulinie nicht mehr möglich. Ab dem 1. Obergeschoß (= 2. Geschoß) ist eine Baugrenze festgelegt, die Rücksprünge zwischen den Hauptbaukörpern vorsieht und geringe Vorsprünge der Hauptbaukörper ermöglicht, um einen Rhythmus der Baukörper in der vorgegebenen linearen Struktur zu ermöglichen.

Eine weitere Baulinie wird entlang der bestehenden Gebäudefronten des Silvrettcenters und des Museumsgebäudes zum Kirchplatz hin festgelegt, da diese beiden Gebäude ein wichtiges Ensemble für das Strassen- und Ortsbild darstellen und deshalb auch künftig in der selben Grundform erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus wurden Baugrenzen entlang der bestehenden und im Bereich des Silvrettcenter entlang den geplanten bzw. in den übrigen Bereichen entlang den zusätzlich vorgesehenen Gebäuden festgelegt. Dabei wird durch die Baugrenzen vor allem ein unverbaubarer Mindestabstandsbereich zwischen der Gp. 23/1 und der Bp. 955 sowie ein innenhofartiger Freibereich entlang des öffentlichen Durchgangsbereiches zum Silvrettcenter freigehalten.

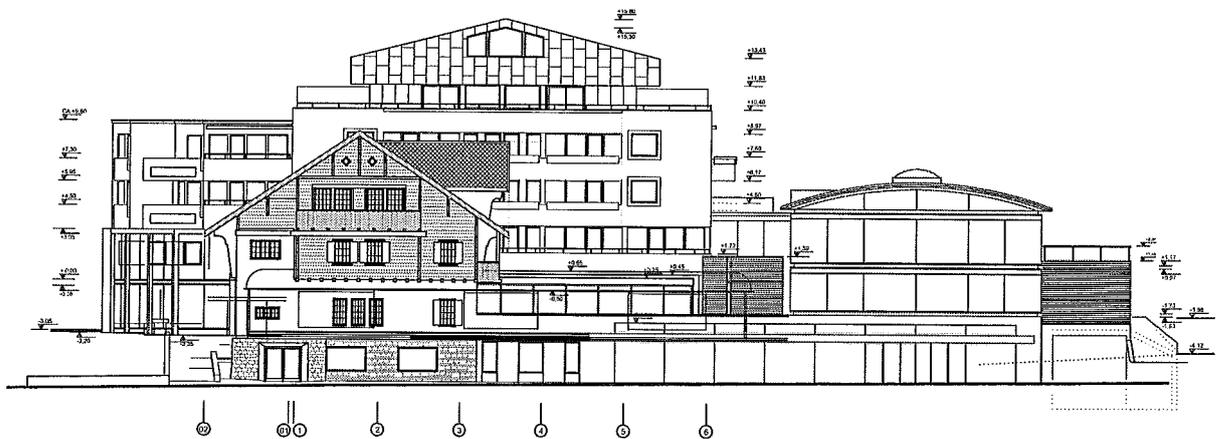
4) Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan grundsätzlich durch die Zahl der oberirdischen Geschosse festgelegt. Bei Geschäftsgeschossen wird dabei entsprechend den Vorgaben der Baubemessungsverordnung (BBV), § 6 Abs. 4 lit. d, ein halbes Geschos bzw. ein ganzes Geschos der tatsächlichen Zahl der Geschosse zugezählt. Aufgrund des von der Bahnhofstraße zum Kirchplatz hin ansteigenden Geländes und der im Bereich des Silvrettcenters durchgehenden Bebauung wird die zulässige Geschossanzahl jeweils auf die unterschiedlichen anschließenden Höhenlagen bezogen.

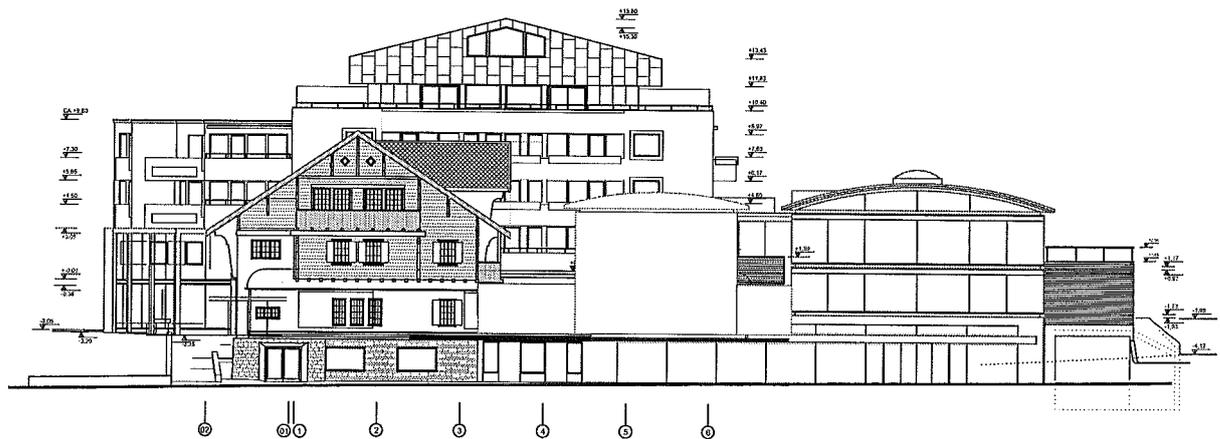
Im Bereich nördlich des öffentlichen Durchgangsbereiches durch das Silvrettcenter wird hinsichtlich der Zahl der oberirdischen Geschosse im wesentlichen der Gebäudebestand berücksichtigt. Lediglich im Bereich des Hauses auf den Bpn. 171/1 und 172

ist eine Angleichung der zulässigen Geschossanzahl an den umliegenden Gebäudebestand vorgesehen. Darüber hinaus wird im Bereich des derzeit unverbauten Zuganges zum Museum und im Bereich des Museumshofes selbst (Festlegungsbereich Nr. 17) ein Geschöß vorgesehen, um eine künftige Überdachung dieser Bereiche zu ermöglichen.

Im Bereich südlich des öffentlichen Durchgangsbereiches (durch das Silvrettacenter) ist vor allem die Erweiterung des Silvrettacenter berücksichtigt. Diese erfolgt im wesentlichen durch einen 3-geschoßig in Erscheinung tretenden Hauptbaukörper, der sich von der Bahnhofstrasse bis zum öffentlichen Durchgangsbereich erstreckt, mit angegliederten niedrigeren Gebäudekörpern. Der Hauptbaukörper füllt die bestehende Baulücke an der Bahnhofstrasse. Es wirkt sich somit straßenraumbegrenzend und durch die teilweise Abschirmung bzw. Eingrenzung des versetzt dahinterliegenden 5-geschoßigen Geschäfts- und Wohngebäude des Silvrettacenters positiv auf das Orts- und Straßenbild aus.



Eine weitere Verbesserung des Orts- und Straßenbildes im Bereich der Bahnhofstrasse in Form einer weitergehenden Abgrenzung des Straßenraumes und Abschirmung des dahinterliegenden Baukörpers würde aber vor allem durch eine zusätzliche Bebauung im Bereich der Gp. 23/1 über den derzeitigen eingeschossigen Baukörper hinaus erzielt werden, wobei durch eine horizontale und vertikale Baukörpergliederung zudem ein entsprechender Rhythmus der Baukörper entstünde. Die folgende Abbildung stellt dabei lediglich mögliche Baukörper dar, wobei die dargestellte Dachausbildung nur eine Möglichkeit neben vielen anderen darstellt. Ebenso wäre bei einer konkreten Nutzungsabsicht, bzw. bei Umbauüberlegungen des bestehenden Gebäudes auf der Bp. 954 auch ein Zusammenbau der beiden Baukörper mit einem eventuellen Rückversatz möglich.



Durch die Ermöglichung der im Bebauungsplan vorgesehenen zusätzlichen Bebauung auf der Gp. 23/1 wird jedenfalls sowohl die wirtschaftliche Nutzung des Baugrundstückes im Sinne einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung verbessert als auch eine positive Auswirkung auf das Orts- und Straßenbild erzielt.

Auf dem Areal des Silvrettacenter sind neben dem geplanten dreigeschossig in Erscheinung tretenden Hauptbaukörper drei weitere niedrigere Baukörper geplant. Dabei handelt es sich zum einen um den optisch eingeschossigen Baukörper entlang des öffentlichen Durchgangsbereiches durch das Silvrettacenter und zum anderen um den Baukörper südlich des bestehenden 5-geschoßigen Geschäfts- und Wohngebäude, wobei gegenüber der Grenze zur Gp. 23/1 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten ist. Im Hinblick auf die Sicherstellung gleicher Voraussetzungen für eine künftige Bebauung wurde auch auf der Gp. 23/1 ein optisch eingeschossiges Gebäude mit dem selben Mindestabstand von 2,5 m vorgesehen. Diesbezüglich erfolgte eine mündliche Vorabklärung mit der Brandverhütungsstelle. Demnach ist eine beidseitige Reduzierung der Abstände auf jeweils 2,5 m auf Grund der brandschutztechnischen Vollausrüstung des Silvrettacenter grundsätzlich vorstellbar. Es sind jedoch Auflagen hinsichtlich einer brandschutztechnischen Ausstattung auch bei einem künftigen Bauvorhaben auf der Gp. 23/1 zu erwarten. Östlich des neuen und 3-geschoßig in Erscheinung tretenden Hauptbaukörpers des Silvrettacenter ist ein weiterer Baukörper vorgesehen, der bezogen auf die Höhenlage der Bahnhofstraße 2 Geschäftsgeschoße (rechtlich drei Geschosse), bezogen auf die angrenzenden Grundstücke nur 1 Geschäftsgeschoß (rechtlich 1,5 Geschosse) aufweist. Dieser Gebäudekörper weist gegenüber den Nachbargrundstücken Gp. 6/1 im Eckpunkt und Bp. 173/1 nicht die erforderlichen Abstandsflächen auf. Im Hinblick auf die Gewährung einer Abstandsnachsicht, die zwar durch die festgelegte Baugrenze ermöglicht wird, ist jedoch die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers einzuholen.

5) Höhe der Bauwerke, Firstrichtung und Dachneigung:

Das Museum und der unmittelbar daran angrenzende Baukörper des Silvrettagebäudes stellen zum Kirchplatz hin ein wichtiges ortsbildprägendes Ensemble dar. Da dieses Ensemble auch künftig in der selben Grundform erhalten bleiben soll, wird die jeweilige



Firsthöhe bezogen auf die Höhenlage des Kirchplatzes sowie die bestehende Firstrichtung und Dachneigung festgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

PLANALP

6574 RETTNEUVA TEL. 05448/22229
ROSANNASTR. 250 WWW.PLANALP.AT

ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT