



Zahl: 03/2018

Datum: 04.10.2018  
Bearb.: Helmut Wegeler, GSekr.  
E-Mail: [helmut.wegeler@bludesch.at](mailto:helmut.wegeler@bludesch.at)  
DW: 15

## Verordnung der Gemeindevertretung Bludesch über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 31 Raumplanungsgesetz

Auf Grund des Gemeindevertretungsbeschlusses vom 04.10.2018 wird gemäß § 31  
Raumplanungsgesetz LGBl.Nr. 39/1996 idgF. wie folgt verordnet:

### § 1

Der Geltungsbereich dieser Verordnung wird gemäß den Plandarstellungen vom 04.05.2018, Zl. MbN-6719-2-2018-1 (Ortsteil Bludesch), und vom 04.05.2018, Zl. MbN-6719-2-2018-2 (Ortsteil Gais), die einen Bestandteil dieser Verordnung darstellen, in vier Festlegungsbereiche unterteilt:

- A) Zentrallage: Ortszentrum von Bludesch und Gais
- B) Kernlage: Zentrumsnahe Siedlungsbereiche entlang der Landesstraße und gut ausgebauten öffentlichen Straßen
- C) Randlage: An die Kern- und Zentrallage angrenzende Siedlungsbereiche in Tal-lagen
- D) Hanglage: Siedlungsbereiche in Hanglage

### § 2

Die in dieser Verordnung festgelegten Geschosshzahlen gelten für Bauflächen und Freiflächen im Geltungsbereich dieser Verordnung. Die in dieser Verordnung festgelegten Baunutzungszahlen gelten nur für Bauflächen im Geltungsbereich dieser Verordnung.



**§ 3**

Die Baunutzungszahlen und Geschößzahlen werden für die einzelnen Festlegungsbereiche wie folgt festgelegt:

	Baunutzungszahl		Geschößzahl GZ		
	Minimale BNZ	Maximale BNZ	Minimale GZ für Hauptgebäude	Maximale GZ	
				Für Flachdächer, Pulldächer und Sonderdachformen sowie für Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 20°	Für Satteldächer und Walmdächer mit über 20° Dachneigung
Zentrallage	40	70 <sup>1</sup> /85 <sup>2</sup>	2	4	4,5
Kernlage	25	60	2	3	3,5
Randlage		50		2	2,5
Hanglage		50		2,5	3

<sup>1</sup> Gebäude mit Wohnungsflächenanteil von mehr als 70%

<sup>2</sup> Gebäude mit Wohnungsflächenanteil von 70% oder weniger

Im Falle einer Abtretung von Grundflächen zur Verbreiterung von Verkehrsflächen ist ein Zuschlag zur bereichsweise festgelegten maximal zulässigen Baunutzungszahl zu erteilen, der sich aus dem Verhältnis der Nettogrundfläche vor Abtretung zur Nettogrundfläche nach Abtretung errechnet (Berechnungsvorgang: Nettogrundfläche vor Abtretung / Nettogrundfläche nach Abtretung x Baunutzungszahl).

**§ 4**

Bei Einhaltung der Voraussetzungen gemäß lit. a - lit. e ist ein Bonus von 3 als Zuschlag zur maximalen Baunutzungszahl zu erteilen, wobei ein Zuschlag von insgesamt 12 nicht überschritten werden darf:

- a. die KFZ-Abstellplätze überwiegend in Form von Tiefgaragen bzw. in das Gebäude integrierten Abstellplätzen ausgeführt werden und dadurch eine höhere Qualität des Außenraumes erzielt wird und/oder
- b. Grundflächen im erforderlichen Ausmaß zur Straßenverbreiterung abgetreten werden oder öffentliche Fuß- und/oder Radwegverbindungen auf dem Grund des Bauwerbers errichtet und gesichert werden und/oder



- c. öffentliche und halböffentliche Freiflächen zur Gestaltung des Straßenraumes und/oder zur Schaffung zusammenhängender, siedlungsgliedernder Grünzüge auf dem Grundstück des Bauwerbers eingerichtet und gestaltet werden, wobei das Verhältnis dieser Flächen zur Gesamtfläche des Bauplatzes mindestens 5 % betragen muss und/oder
- d. durch Zubauten oder die zusätzliche Errichtung von Wohngebäuden eine Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlicher Wohnnutzfläche erfolgt und/oder
- e. im Hinblick auf Erzielung qualitätsvoller Bauprojekte im Zuge der Planung ein Architektenwettbewerb oder ein Gutachterverfahren durchgeführt wird, wobei mindestens ein Vertreter der Gemeinde mit Stimmrecht in die Jury geladen werden muss.

Bei Geschoßhöhen im Erdgeschoß von mehr als 3 m, im Zusammenhang mit der Schaffung von Aufenthaltsräumen in Gastgewerbebetrieben oder von Geschäftsflächen, wird in der Zentral- und Kernlage auch ein Zuschlag von einem halben Geschoß zur maximalen Geschoßzahl gewährt.

§ 5

Die Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft. Mit diesem Zeitpunkt tritt die Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung vom 29.03.2017, Zahl: 01/2017 sowie die Verordnung über die Einbringung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung vom 07.03.2012, Zahl 01/2012 außer Kraft.

Verfahren, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung eingeleitet wurden, sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu beenden.

Der Bürgermeister:


  
  
 Michael Tinkhauser

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Genehmigt mit Bescheid vom 09.01.2019  
Zl.: VIIa-50.030.11-6//17

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag



  
 Dipl. Ing. Lorenz Schmidt

Angeschlagen am: 11.01.2019

Abgenommen am: 25.01.2019 