

Auskunft:

Mag. Manuel Fleisch
T +43 5574 511 27311

Zahl: VIIa-20.010-4// -205
Bregenz, am 17.05.2016

Betreff: Novelle der Baubemessungsverordnung
Anlagen: LGBI.Nr. 51/2016 und die Erläuternden Bemerkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Baubemessungsverordnung (BBV) wurde kürzlich geändert (vgl. LGBI.Nr. 51/2016). Die Änderungen sind am 2.4.2016 in Kraft getreten.

Die Änderungen der Baubemessungsverordnung betreffen im Wesentlichen die Einbeziehung von Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, in die Nettogrundfläche (§ 2 lit. h) und die Regelungen über die Berechnung der Geschosszahl (Geschosshöhe):

1. Ermittlung der Nettogrundfläche

Durch die Änderung des Begriffes der Nettogrundfläche (§ 2 lit. h BBV) werden nun Wald sowie auch Privatstraßen stets der Nettogrundfläche hinzugezählt. Damit wird die Bebauung im Verhältnis zur tatsächlichen Grundstücksgröße dargestellt und werden Probleme hinsichtlich der Feststellung der Baunutzungszahl, z.B. durch nachträgliche Errichtung von Privatstraßen, vermieden. Dies ist eine Verwaltungsvereinfachung.

2. Ermittlung der Geschosszahl

Auf Grund der höheren Anforderungen an die Energieeffizienz durch die bautechnischen Vorschriften und der in diesem Zusammenhang notwendigen technischen Einrichtungen im Deckenbereich (Be- und Entlüftungsanlagen, erforderliche Einrichtungen im gewerblichen

Bereich), wovon alle Geschosse gleichermaßen betroffen sein können, wurde die Berechnung der Geschosshöhe wie folgt geändert:

- Der § 6 Abs. 4 lit. b BBV wurde dahingehend geändert, dass nun ein Geschoss je angefangener Geschosshöhe von 1,80 m (bisher 1,50 m) als halbes Geschoss gezählt wird.
- Weisen Geschosse eine Geschosshöhe von mehr als 3,60 m (bisher 3,00 m) auf, so werden die über dieses Maß hinausgehenden Höhen zusammengezählt und je angefangene 1,80 m (bisher 1,50 m) dieser Summe als ein halbes Geschoss der Zahl der tatsächlichen Geschosse zugezählt (§ 6 Abs. 4 lit. c BBV).
- Gemäß § 6 Abs. 4 lit. d BBV wird nun ein Dachgeschoss als halbes Geschoss gezählt, wenn die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschosses zwischen 20 und 50 % (bisher 40 %) der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.
Die Erhöhung des Prozentsatzes von 40 % auf 50 % erlaubt im Vergleich zur bisherigen Regelung eine höhere Ausnutzung des ausbaubaren Dachgeschosses (künftig zählt das Dachgeschoss erst bei Ausnutzung von über 50 % der Geschossfläche des ausbaubaren Teiles als ganzes Geschoss).

Wir gehen davon aus, dass die nun mögliche größere Geschosshöhe von den Bauherren schon aus Kostengründen (größeres Bauvolumen) nur bei jenen Geschossen ausgenutzt wird, wo dies tatsächlich erforderlich ist (z.B. im Erdgeschoss).

Angemerkt wird, dass die Gemeinde als verordnungserlassende Behörde die Möglichkeit hat - neben oder anstelle der höchstzulässigen Anzahl der Geschosse - nach § 28 Abs. 3 lit. h des Raumplanungsgesetzes die maximal zulässige Höhe von Gebäuden im Bebauungsplan festzulegen. Wird z.B. nur die zulässige Höhe der Bauwerke festgelegt, kann der Bauwerber individuell die Geschosse gestalten und die Behörde erspart sich damit die zum Teil umständliche Berechnung der Geschosshöhe.

3. Berechnung der Baumassenzahl

Auf Grund der Änderungen hinsichtlich der Berechnung der Geschosshöhe kommt gemäß § 4 Abs. 2 BBV die Berechnung der Baumassenzahl nun erst zur Anwendung, wenn ein Gebäude ein Geschoss mit einer Geschosshöhe von mehr als 4,50 m oder mehrere Geschosse mit Geschosshöhen über 3,60 m (bisher 3,00 m) aufweist. Damit in diesen Fällen die Baumassenzahl der Baunutzungszahl entsprechend gleichgestellt wird, gilt, sofern die Baumassenzahl nicht festgesetzt ist, das 3,6-fache (bisher 3-fache) der Baunutzungszahl als Baumassenzahl.

Der Gemeinde steht es jedoch frei, im Bebauungsplan die Baumassenzahl gesondert festzulegen.

4. Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne

Durch die Schlussbestimmungen (§ 8 Abs. 4 und 5 BBV) wird klargestellt, dass die geänderte Begriffsbestimmung des § 2 lit. h und die geänderten Bestimmungen der §§ 4 Abs. 2 und 6 Abs. 4 lit. b bis d BBV auch für die entsprechenden Begriffe und die festgelegten Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung in bestehenden Bebauungsplänen und Verordnungen nach § 31 Abs. 1 RPG, die vor Inkrafttreten der Verordnung über eine Änderung der BBV, erlassen wurden, gelten.

Bestehende Bebauungspläne und Verordnungen nach § 31 Abs. 1 RPG sind erforderlichenfalls bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten dieser Novelle anzupassen: Erforderlich ist dies nur, wenn eine Gemeinde in einem bestehenden Bebauungsplan oder in einer Verordnung nach § 31 Abs. 1 RPG die - mit der Novelle nunmehr geänderten - (Begriffs)Bestimmungen der §§ 2 lit. h, 4 Abs. 2 und 6 Abs. 4 lit. b bis d BBV in der Fassung vor der Novelle LGBI.Nr. 51/2016 wortwörtlich übernommen hat. Andernfalls besteht kein Anpassungsbedarf.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Dr. Raimund Fend


Ergeht an:

1. Gemeindeamt Alberschwende, , 6881 Alberschwende, E-Mail: gemeinde@alberschwende.at
2. Gemeindeamt Altach, , 6844 Altach, E-Mail: gemeinde@altach.at
3. Gemeindeamt Andelsbuch, , 6866 Andelsbuch, E-Mail: gemeinde@andelsbuch.cnv.at
4. Gemeindeamt Au, Argenau 376, 6883 Au, E-Mail: gemeindeamt@gemeinde-au.at
5. Gemeindeamt Bartholomäberg, , 6781 Bartholomäberg, E-Mail: gemeinde@bartholomaeberg.at
6. Marktgemeindeamt Bezau, , 6870 Bezau, E-Mail: gemeinde@bezau.cnv.at
7. Gemeindeamt Bildstein, Dorf 83, 6858 Bildstein, E-Mail: gemeinde.bildstein@cnv.at
8. Gemeindeamt Bizau, Kirchdorf 340, 6874 Bizau, E-Mail: gemeindeamt.bizau@cnv.at
9. Gemeindeamt Blons, , 6723 Blons, E-Mail: gemeinde@blons.at
10. Amt der Stadt Bludenz, Werdenbergstraße 42, 6700 Bludenz, E-Mail: stadt@bludenz.at
11. Gemeindeamt Bludesch, Hauptstraße 9, 6719 Bludesch, E-Mail: gemeinde@bludesch.at
12. Gemeindeamt Brand, Mühledörfle 40 , 6708 Brand, E-Mail: brand@cnv.at
13. Amt der Landeshauptstadt Bregenz, Rathausstraße 4, 6900 Bregenz, E-Mail: rathaus@bregenz.at
14. Gemeindeamt Buch, , 6922 Buch, E-Mail: gemeindeamt@buch.cnv.at
15. Gemeindeamt Bürs, Dorfplatz 5, 6706 Bürs, E-Mail: gemeinde@buers.at
16. Gemeindeamt Bürserberg, , 6707 Bürserberg, E-Mail: sekretaer@buerserberg.at
17. Gemeindeamt Dalaas, Bahnhofstraße 140, 6752 Dalaas, E-Mail: gemeindeamt@dalaas.at
18. Gemeindeamt Damüls, , 6884 Damüls, E-Mail: gemeinde@damuels.at
19. Gemeindeamt Doren, Kirchdorf 168, 6933 Doren, E-Mail: gemeindeamt@doren.at
20. Amt der Stadt Dornbirn, Rathausplatz 2, 6850 Dornbirn, E-Mail: stadt@dornbirn.at
21. Gemeindeamt Düns, , 6822 Düns, E-Mail: gemeinde@duens.at
22. Gemeindeamt Dünserberg, , 6822 Dünserberg, E-Mail: gemeinde@duenserberg.cnv.at
23. Gemeindeamt Egg, , 6863 Egg, E-Mail: gemeinde@egg.cnv.at
24. Gemeindeamt Eichenberg, , 6911 Eichenberg, E-Mail: gemeindeamt.eichenberg@cnv.at
25. Amt der Stadt Feldkirch, Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch, E-Mail: rathaus@feldkirch.at
26. Gemeindeamt Fontanella, , 6733 Fontanella, E-Mail: info@gemeinde.fontanella.at
27. Marktgemeindeamt Frastanz, Sägenplatz 1, 6820 Frastanz, E-Mail: marktgemeindeamt@frastanz.at
28. Gemeindeamt Fraxern, Im Dorf 3, 6833 Fraxern, E-Mail: gemeinde@fraxern.at
29. Gemeindeamt Fußach, Baumgarten 2, 6972 Fußach, E-Mail: gemeindeamt@fussach.at
30. Gemeindeamt Gaißau, , 6974 Gaißau, E-Mail: gemeindeamt@gaissau.at
31. Gemeindeamt Gaschurn, Dorfstraße 2, 6793 Gaschurn, E-Mail: gemeinde@gaschurn.at
32. Gemeindeamt Göfis, , 6811 Göfis, E-Mail: gemeindeamt@goefis.at
33. Marktgemeindeamt Götzis, Bahnhofstraße 15, 6840 Götzis, E-Mail: marktgemeinde@goetzis.at

34. Marktgemeindeamt Hard, Marktstrasse 18, 6971 Hard, E-Mail: hard@hard.at
35. Gemeindeamt Hittisau, Platz 370, 6952 Hittisau, E-Mail: gemeinde@hittisau.at
36. Gemeindeamt Höchst, , 6973 Höchst, E-Mail: gemeindeamt@hoechst.at
37. Amt der Stadt Hohenems, Kaiser-Franz-Josef-Straße 4, 6845 Hohenems, E-Mail: stadt@hohenems.at
38. Gemeindeamt Hohenweiler, Dorf 41, 6914 Hohenweiler, E-Mail: gemeinde@hohenweiler.at
39. Marktgemeindeamt Hörbranz, Lindauer Straße 58, 6912 Hörbranz, E-Mail: gemeinde@hoerbranz.cnv.at
40. Gemeindeamt Innerbraz, Am Tobel 1, 6751 Innerbraz, E-Mail: gemeinde@innerbraz.at
41. Gemeindeamt Kennelbach, Friedrich-Schindler-Straße 1, 6921 Kennelbach, E-Mail: info@kennelbach.at
42. Gemeindeamt Klaus, , 6833 Klaus, E-Mail: gemeinde@klaus.cnv.at
43. Gemeindeamt Klösterle, Klösterle 59b, 6754 Klösterle, E-Mail: gemeindeamt@kloesterle.cnv.at
44. Gemeindeamt Koblach, , 6842 Koblach, E-Mail: gemeinde@koblach.at
45. Gemeindeamt Krumbach, , 6942 Krumbach, E-Mail: gemeinde@krumbach.at
46. Gemeindeamt Langen b. Bregenz, , 6932 Langen b. Bregenz, E-Mail: gemeinde@langen.at
47. Gemeindeamt Langenegg, , 6941 Langenegg, E-Mail: gemeinde@langenegg.at
48. Gemeindeamt Laterns, Laternserstraße 6, 6830 Laterns, E-Mail: gemeindeamt@laternsertal.at
49. Marktgemeindeamt Lauterach, Hofsteigstraße 2a, 6923 Lauterach, E-Mail: marktgemeinde@lauterach.at
50. Gemeindeamt Lech, , 6764 Lech, E-Mail: info@gemeinde.lech.at
51. Gemeindeamt Lingenau, , 6951 Lingenau, E-Mail: gemeinde@lingenau.at
52. Gemeindeamt Lochau, Landstraße 22, 6911 Lochau, E-Mail: gemeinde@lochau.cnv.at
53. Gemeindeamt Lorüns, , 6700 Lorüns, E-Mail: gemeinde@loruens.at
54. Gemeindeamt Ludesch, Raiffeisenstrasse 56, 6713 Ludesch, E-Mail: gemeinde@ludesch.at
55. Marktgemeindeamt Lustenau, , 6890 Lustenau, E-Mail: gemeindeamt@lustenau.at
56. Gemeindeamt Mäder, , 6841 Mäder, E-Mail: gemeinde@maeder.at
57. Gemeindeamt Meiningen, Schweizer Straße 58, 6812 Meiningen, E-Mail: gemeinde@meiningen.at
58. Gemeindeamt Mellau, Platz 292, 6881 Mellau, E-Mail: gemeindeamt@mellau.at
59. Gemeindeamt Mittelberg, Walserstr 52, 6991 Riezlern, E-Mail: verwaltung@gde-mittelberg.at
60. Gemeindeamt Möggers, Weienried 80, 6900 Möggers, E-Mail: gemeinde@moegggers.at
61. Marktgemeindeamt Nenzing, Landstraße 1, 6710 Nenzing, E-Mail: gemeinde@nenzing.at
62. Gemeindeamt Nüziders, Sonnenbergstraße 14, 6714 Nüziders, E-Mail: gemeindehaus@nueziders.at
63. Gemeindeamt Raggal, , 6741 Raggal, E-Mail: gemeinde@raggal.at

64. Marktgemeindeamt Rankweil, Am Marktplatz 1, 6830 Rankweil, E-Mail: marktgemeinde@rankweil.at
65. Gemeindeamt Reuthe, , 6870 Reuthe, E-Mail: gemeindeamt@reuthe.cnv.at
66. Gemeindeamt Riefensberg, , 6943 Riefensberg, E-Mail: gemeinde@riefensberg.at
67. Gemeindeamt Röns, , 6822 Röns, E-Mail: gemeinde.roens@cnv.at
68. Gemeindeamt Röthis, Schlöblestraße 31, 6832 Röthis, E-Mail: gemeinde@roethis.at
69. Gemeindeamt Schlins, Hauptstraße 47, 6824 Schlins, E-Mail: info@schlins.at
70. Gemeindeamt Schnepfau, , 6882 Schnepfau, E-Mail: gemeindeamt@schnepfau.at
71. Gemeindeamt Schnifis, , 6822 Schnifis, E-Mail: gemeinde@schnifis.at
72. Gemeindeamt Schoppernau, , 6886 Schoppernau, E-Mail: gemeindeamt@schoppernau.at
73. Gemeindeamt Schröcken, , 6888 Schröcken, E-Mail: gemeinde@schroecken.at
74. Gemeindeamt Schruns, Kirchplatz 2, 6780 Schruns, E-Mail: gemeinde@schruns.at
75. Gemeindeamt Schwarzach, Am Dorfplatz 2, 6858 Schwarzach, E-Mail: gemeinde@schwarzach.at
76. Gemeindeamt Schwarzenberg, , 6867 Schwarzenberg, E-Mail: gemeinde@schwarzenberg.cnv.at
77. Gemeindeamt Sibratsgfall, , 6952 Sibratsgfall, E-Mail: sibra@sibra.at
78. Gemeindeamt Silbertal, , 6782 Silbertal, E-Mail: gemeinde@silbertal.at
79. Gemeindeamt Sonntag, , 6731 Sonntag, E-Mail: gemeinde.sonntag@cnv.at
80. Gemeindeamt St. Anton i.M., , 6771 St. Anton i.M., E-Mail: gemeinde@st.anton.i.m.cnv.at
81. Gemeindeamt St. Gallenkirch, , 6791 St. Gallenkirch, E-Mail: gemeindeamt@st.gallenkirch.at
82. Gemeindeamt St. Gerold, , 6722 St. Gerold, E-Mail: gemeinde@st-gerold.at
83. Gemeindeamt Stallehr, , 6700 Stallehr, E-Mail: gemeinde@stallehr.at
84. Gemeindeamt Sulz, Hummelbergstraße 9, 6832 Sulz, E-Mail: info@gemeinde-sulz.at
85. Gemeindeamt Sulzberg, Dorf 1, 6934 Sulzberg, E-Mail: gemeinde@sulzberg.at
86. Gemeindeamt Thüringen, Walgaustraße 20, 6712 Thüringen, E-Mail: gemeinde@thueringen.at
87. Gemeindeamt Thüringerberg, Jagdbergstraße 270, 6721 Thüringerberg, E-Mail: gemeinde@thueringerberg.at
88. Gemeindeamt Tschagguns, Latschaustraße 1, 6774 Tschagguns, E-Mail: gemeinde@tschagguns.cnv.at
89. Gemeindeamt Übersaxen, , 6830 Übersaxen, E-Mail: gemeinde@uebersaxen.at
90. Gemeindeamt Vandans, , 6773 Vandans, E-Mail: gemeinde@vandans.at
91. Gemeindeamt Viktorsberg, Hauptstraße 36, 6836 Viktorsberg, E-Mail: gemeinde@viktorsberg.at
92. Gemeindeamt Warth, , 6767 Warth, E-Mail: gewarth@warth.at
93. Gemeindeamt Weiler, , 6833 Weiler, E-Mail: gemeindeamt@gemeinde-weiler.at
94. Marktgemeindeamt Wolfurt, Schulstraße 1, 6922 Wolfurt, E-Mail: gemeinde@wolfurt.at
95. Gemeindeamt Zwischenwasser, Hauptstraße 14, 6835 Zwischenwasser, E-Mail:

- gemeinde@zwischenwasser.at
96. Bezirkshauptmannschaft Bludenz (BHBL), Intern
 97. Bezirkshauptmannschaft Bregenz (BHBR), Intern
 98. Bezirkshauptmannschaft Dornbirn (BHDO), Intern
 99. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch (BHFK), Intern
 100. Bauverwaltung Lech - Warth - Klostertal, Gemeindeamt Lech, 6764 Lech, E-Mail: info@gemeinde.lech.at
 101. Baurechtsverwaltung Vorderland, Gemeindeamt Sulz, 6832 Sulz, E-Mail: baurecht@vorderland.com
 102. Dienstleistungszentrum Blumenegg, Obere Werkstraße 5, 6712 Thüringen, E-Mail: office@dlzblumenegg.at
 103. Bauverwaltung Montafon, Kirchplatz 2, 6780 Schruns, E-Mail: andreas.pfeifer@schruns.at
 104. Bauverwaltung Grosses Walsertal, Raggal Nr. 220, 6741 Raggal, E-Mail: wasam@raggal.at
 105. Baurecht amKumma, Werben 9, 6842 Koblach, E-Mail: baurecht@amkumma.at
 106. Verwaltungsgemeinschaft - Baurechtsverwaltung Walgau West, pA Marktgemeindeamt Frastanz, 6820 Frastanz, E-Mail: robert.hartmann@frastanz.at
 107. Landesverwaltungsgericht Vorarlberg, Landwehrstraße 1, 6900 Bregenz, E-Mail: post@lvwg-vorarlberg.at
 108. Abt. Gesetzgebung (PrsG), Intern
 109. Abt. Gesundheit und Sport (IVb), Intern
 110. Gemeinde Satteins, Kirchstraße 15, 6822 Satteins, E-Mail: gemeinde@satteins.net
 111. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn, E-Mail: vbg.gemeindeverband@gemeindehaus.at

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.gv.at/signaturpruefung verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.</p>