

Erläuternde Bemerkungen

Mit der Novelle LGBI. Nr. 53/2009 wurde den mit dem Inkrafttreten der neuen Bautechnikverordnung einhergegangenen höheren Anforderungen an die Energieeffizienz nunmehr bei der Berechnung der Gesamtgeschossfläche Rechnung getragen und eine Angleichung von unterschiedlichen Begrifflichkeiten an die neue Bautechnikverordnung, LGBI. Nr. 83/2007, sowie die OIB-Richtlinien vorgenommen.

Für die Berechnung der Bemessungszahlen, welche in Bebauungsplänen oder Verordnungen nach § 31 Raumplanungsgesetz festgelegt wurden, ist jeweils die Baubemessungsverordnung in jener Fassung anzuwenden, welche zum Zeitpunkt der Erlassung der Bebauungspläne ua Verordnungen nach dem Raumplanungsgesetz Gültigkeit hatte, sofern die Bebauungspläne ua Verordnungen nach dem RPG nichts Anderes vorsehen.

Dies hat in der Praxis dazugeführt, dass landesweit und sogar innerhalb derselben Gemeinde auf Grund Vorliegens mehrerer Bebauungspläne und Verordnungen nach § 31 Raumplanungsgesetz unterschiedliche Berechnungen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung vorgenommen werden musste.

Im Sinne einer landesweit einheitlichen Handhabung dieses Maßstabes wird es daher für sinnvoll erachtet, zum einen die Definition der Gesamtgeschossfläche, welche der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde liegt, unveränderbar zu lassen und andererseits die neue Begrifflichkeit für sämtliche Bebauungspläne in Vorarlberg gelten zu lassen.

Weiters wurde dem Aspekt Rechnung getragen, dass auf Grund der höheren Anforderungen an die Energieeffizienz eine vermehrte Dämmung auch im Dachgeschoss vorgenommen wird, was eine größere Geschosshöhe zur Folge hat. Eine Anpassung des Wertes beim Dachgeschoss von 3 m auf 3,60 m war daher notwendig, um keinen Nachteil im Hinblick auf die Geschoszahl zu bewirken.

Um eine leichte Lesbarkeit der Baubemessungsverordnung angesichts der bisherigen Novellen zu gewährleisten, wird eine Neukundmachung vorgenommen.

Zu den geänderten Bestimmungen:

§ 2 lit. j:

Die Berechnung der Gesamtgeschossfläche soll für sämtliche Bebauungspläne und Verordnungen nach § 31 RPG in Vorarlberg nach derselben Methode erfolgen. Eine davon abweichende Festlegung, insbesondere durch eine andere Definition des Begriffes Gesamtgeschossfläche, durch die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung nach § 31 RPG ist nicht mehr möglich.

§ 2 lit. k:

Für eine einheitliche Regelung in der Praxis soll auch die Berechnung des „Baumassenzahl“ entsprechend der Berechnung der „Baunutzungszahl“ erfolgen.

Für die Bemessung der Baumassenzahl wurde daher die Definition des Begriffes „Bauvolumen“ dahingehend geändert, dass für die Berechnung des Rauminhaltes eines Gebäudes ebenfalls die Geschossflächen nach lit. j, d.h. die Geschossfläche abzüglich der Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume; bei den Geschossen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen, heranzuziehen ist.

§ 6 Abs. 4 lit. c:

Auf Grund der höheren Anforderungen an die Energieeffizienz durch die bautechnischen Vorschriften und der in diesem Zusammenhang notwendigen stärkeren Wärmedämmung insbesondere auch im Dachbereich soll bei der Berechnung der Geschosszahl bei einem Dachgeschoss erst ab einer Geschosshöhe von 3,60 m die über dieses Maß hinausgehende Höhe für die Hinzurechnung maßgeblich sein.

§ 8 Abs. 1:

Die Begriffsbestimmungen sowie die Bestimmungen für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten nicht nur für die neuen Bebauungspläne und Verordnungen nach § 31 Abs. 1 RPG, sondern sind auch für die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne und Verordnungen maßgeblich.

§ 8 Abs. 2:

Eine Anpassung bestehender Bebauungspläne ist dann erforderlich, wenn in den bestehenden Bebauungsplänen von der neuen Baubemessungsverordnung abweichende Begriffsbestimmungen vorliegen oder wenn der Wortlaut der bestehenden Verordnungen ein Begriffverständnis im Sinne des § 8 Abs. 1 der neuen Baubemessungsverordnung nicht zulässt (z.B. wenn es in einem bestehenden Bebauungsplan eine (deklaratorische) Begriffsbestimmung über die Gesamtgeschossfläche im Sinne der alten Baubemessungsverordnung gibt).

Keine Anpassung ist erforderlich, wenn in bestehenden Bebauungsplänen keine (ausdrücklichen) Begriffsbestimmungen enthalten sind, sondern lediglich die betreffenden Begriffe verwendet werden (z.B. „Gesamtgeschossfläche“), ohne dass sie eigens definiert werden.