

Bauordnung für Vorarlberg

Das **Vorarlberger Baugesetz (BauG)**, LGBl.Nr. 52/2001, wurde im Oktober 2001 im Vorarlberger Landtag beschlossen und trat mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

Das **Baugesetz** regelt in 9 Abschnitten **das Bauwesen** im Lande **in rechtlicher Hinsicht**, die Verordnung über die technischen Erfordernisse von Bauwerken (**Bautechnikverordnung – BTV.**) normiert die **technischen Ausführungsbestimmungen**.

Definition von einigen Begriffen im Sinne dieses Gesetzes:

- **Abstellplatz:** eine Fläche, die zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges bestimmt und nicht überdacht ist
- **Baugrenze:** die Linie, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen
- **Baugrundstück:** die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück
- **Bauwerk:** eine Anlage, zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind und die mit dem Boden in Verbindung steht
- **Höhenlage:** die auf einen Höhenpunkt der Landesvermessung oder einen sonstigen geeigneten Fixpunkt bezogene Höhe eines Punktes der Geländeoberfläche oder eines Bauwerkes
- **Nachbar:** der Eigentümer eines fremden Grundstückes, das zu einem Baugrundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis steht, dass mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes, der geplanten sonstigen Anlage oder deren vorgesehenen Benützung, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes einen Schutz gewähren, zu rechnen ist; dem Eigentümer ist der Bauberechtigte gleichgestellt (Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes des Bundes)

Bebauungsvorschriften (2. Abschnitt)

- **Baugrundlagenbestimmung:** vor Einbringung eines Bauantrages kann bei der Behörde ein Antrag auf Bestimmung der Baulinie, der Höhenlage, der Dachform, der Firstrichtung für geneigte Dächer, der Höhe des Gebäudes, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Mindestzahl der Stellplätze gestellt werden.
- **Abstandsflächen (§ 5):** Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt, nicht jedoch vor den Ecken [...] Die Abstandsfläche muss so tief sein, wie sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und dem Schattenpunkt. Sie muss auf dem

Baugrundstück selbst liegen, bis zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf sie sich jedoch erstrecken. Der jeweilige Fußpunkt ergibt sich an der Schnittstelle der Außenwand mit der bestehenden Oberfläche des ursprünglichen Geländes. Innerhalb der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück dürfen keine anderen Bauwerke oder Teile von solchen weder bestehen noch errichtet werden mit Ausnahme diverser untergeordneter Bauteile.

- **Mindestabstände:** Oberirdische Gebäude, ausgenommen kleine Gebäude, müssen von der Nachbargrenze **mindestens 3 m** entfernt sein. Unterirdische Bauwerke und unterirdische Teile von Bauwerken müssen mindestens 1 m von der Nachbargrenze entfernt sein. Für Einfriedungen oder sonstige Wände oder Geländer bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück gilt kein Mindestabstand.

Besondere Verpflichtungen aus Anlass von Bauführungen (3. Abschnitt)

- **Kinderspielplätze und Grünflächen:** bei Errichtung von Gebäuden für mindestens vier Wohnungen müssen eine geeignete Spielfläche für Kleinkinder und in höchstens 300 m Entfernung vom Baugrundstück geeignete Grünflächen zum Spielen vorhanden sein.
- **Stellplätze für Kraftfahrzeuge:** bei Errichtung eines Bauwerkes müssen auf dem Baugrundstück oder höchstens 200 m vom Baugrundstück entfernt außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich Zu- und Abfahrten vorhanden sein.
- **Ausgleichsabgabe** für fehlende Kinderspielplätze und Stellplätze für Kraftfahrzeuge: Die Gemeinde ist ermächtigt durch Beschluss der Gemeindevertretung für fehlende Spielplätze bzw. Stellplätze einmalig eine Ausgleichsabgabe zu erheben.

Baubewilligungsverfahren und Anzeigeverfahren (5. Abschnitt)

- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden bedarf einer Baubewilligung
- **Anzeigepflichtige Bauvorhaben:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden, wenn das Nebengebäude eine überbaute Fläche von höchstens 25 m² und eine Höhe von höchstens 3,5 m über dem Gelände hat und in einer Baufläche liegt; die Errichtung oder Änderung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen; die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen Unterkünften für die Dauer von mehr als einem Monat auf demselben Grundstück; der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen.
- **Freie Bauvorhaben:** Bauvorhaben, die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen, sind frei. Dies gilt besonders für bloße Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie unwesentliche Änderungen von Bauwerken oder sonstigen Anlagen.

Pläne und Beschreibungen

- Inhalt und Form der Pläne: Pläne müssen der **Baueingabeverordnung** der Landesregierung entsprechen

Baubewilligungsverfahren

- **Vorprüfung:** über schriftlichen Antrag hat die Behörde bei Bauvorhaben eine Vorprüfung durchzuführen. Der Zweck der Vorprüfung besteht darin, dass der Antragsteller bei der Baubehörde eine Vorentscheidung hinsichtlich bewilligungspflichtiger Bauvorhaben beantragen kann, ohne dass das Projekt schon in allen Einzelheiten ausgearbeitet ist.
- **Bauantrag:** die Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich zu beantragen. Dem Bauantrag sind anzuschließen:
 - a) der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten;
 - b) die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Pläne, Berechnungen und Beschreibungen;
 - c) der Nachweis einer rechtlich gesicherten Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche;
 - d) ein Verzeichnis der Nachbarn unter Angabe der Anschrift.
- **Ermittlungsverfahren:** Nachbarn, die dem Bauvorhaben zustimmen, sind ab Zustimmung nicht mehr Parteien des Verfahrens. Die Zustimmung hat durch schriftliche Erklärung auf den Plänen zu erfolgen und sie ist ab ihrem Einlangen bei der Behörde unwiderruflich. Ob eine mündliche Bauverhandlung durchgeführt wird, kann die Behörde im Einzelfall bestimmen.
- **Baubewilligung:** die Behörde ist angehalten, über den Bauantrag ehestens zu entscheiden. Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn nicht binnen drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die begonnene Ausführung durch drei Jahre unterbrochen und die Wirksamkeit der Baubewilligung nicht verlängert worden ist.

Benützung und Erhaltung (7. Abschnitt)

- **Schlussüberprüfung:** die Vollendung bewilligungspflichtiger Bauvorhaben ist der Behörde zu melden. Die Benützung ist erst ab Vorliegen dieser Meldung einschließlich der Behörde vorzulegender Befunde (z.B. über die Einhaltung der statischen Erfordernisse oder Rauchfangkehrerbefund) zulässig.

Behörden (8. Abschnitt)

- Behörde erster Instanz im Sinne dieses Gesetzes ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, **der Bürgermeister**. Zuständig bei Berufungen gegen Bescheide des Bürgermeisters ist lt. Gemeindegesetz die Gemeindevertretung bzw. die in zahlreichen Gemeinden eingerichtete Berufungskommission.
- Die Bezirkshauptmannschaft ist Behörde erster Instanz, wenn sich ein Bauvorhaben auf das Gebiet von zwei oder mehreren Gemeinden erstreckt oder das Bauvorhaben sich auf Grundflächen an der Staatsgrenze bezieht.

Raumordnung in Vorarlberg

Die Raumplanung ist nach den Bestimmungen des Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) durchzuführen und hat eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebietes anzustreben. Im Raumplanungsgesetz (RPG) sind sowohl die Verfahren und Inhalte der überörtlichen Raumplanung durch das Land (Landesraumplan) wie auch der örtlichen Raumplanung durch die Gemeinden geregelt. Im Rahmen dieser Aufgabe soll jede Gemeinde als Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ein räumliches Entwicklungskonzept erstellen wobei auf Planungen des Bundes und des Landes Bedacht zu nehmen ist.

Flächenwidmungsplan (§ 12 RPG)

Im Flächenwidmungsplan können folgende Widmungen festgelegt werden: Bauflächen (§ 13), Bauerwartungsflächen (§ 17), Freiflächen (§ 18), Verkehrsflächen (§ 19) und Vorbehaltsflächen (§ 20). Im Flächenwidmungsplan sind, soweit nicht besondere Widmungen festgelegt werden, die für die Raumplanung bedeutsamen Gegebenheiten, wie Waldflächen, öffentliche Gewässer, bestehende und geplante Landes- und Bundesstraßen, Eisenbahnen, Flugplätze, bedeutende Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie besonders geschützte Gebiete ersichtlich zu machen.

Die Form der Flächenwidmungspläne, insbesondere die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen und die Verwendung bestimmter Planzeichen ist in einer Planzeichenverordnung geregelt.

Bauflächen (§ 13 RPG): Sind bereits bebaute Flächen und Flächen, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert 15 Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können.

Nicht als Bauflächen gewidmet werden dürfen Flächen,

- die sich wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag-, Rutschgefahr u. dgl.) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, es sei denn, dass Maßnahmen zur Abwendung solcher Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind,
- deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen, insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, erforderlich machen würde,
- deren Bebauung für die Einwohner besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten oder besondere Belästigungen zur Folge haben würde,
- die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

Soweit Grundflächen, die unter o.a. Bestimmungen fallen, als Bauflächen gewidmet werden, ist im Flächenwidmungsplan festzulegen, welche Schutzmaßnahmen getroffen sein müssen, damit diese Flächen bebaut werden dürfen.

Einteilung der Bauflächen nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit (§ 14):

- Kerngebiete: Gebiete in innerörtlicher Lage, vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere Einrichtungen, für sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt.
- Wohngebiete: Gebiete, die vornehmlich für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn dadurch das Wohnen und auch der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.
- Mischgebiete: Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.
- Betriebsgebiete Kategorie I: Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. Die Errichtung von Wohnungen für die in den Betrieben des betreffenden Gebiets Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung dienen, ist zulässig.
- Betriebsgebiet Kategorie II: Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind.

Innerhalb der Bauflächen dürfen weiters festgelegt werden Gebiete für

- Einkaufszentren (§ 15 RPG)
sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist.
- Ferienwohnungen (§ 16 RPG)
In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen.
- Bauerwartungsflächen (§ 17 RPG)
Als Bauerwartungsflächen dürfen nur Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und voraussichtlich nach 15 Jahren nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes für einen Zeitraum von höchstens weiteren 15 Jahren als Bauflächen benötigt werden.
Bauerwartungsflächen dürfen wie Landwirtschaftsgebiete genutzt werden. Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe ist jedoch nicht zulässig.

Freiflächen (§ 18 RPG)

Das sind alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind. Diese sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als *Landwirtschaftsgebiet*, *Sondergebiet* oder *Freihaltegebiet* zu widmen.

- Landwirtschaftsgebiete: Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen ist zulässig, soweit dies für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dazu gehörenden erforderlichen Wohnräume und Wohngebäude und für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft sowie die häusliche Nebenbeschäftigung notwendig ist.

- **Sondergebiete:** Flächen für Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien, Erholungs- und Sportanlagen, Campingplätze, Ausflugsgasthöfe, Schutzhütten, Steinbrüche, Kiesgruben, Anlagen zur Fassung von Quell- sowie Entnahme von Grundwasser, Schießstätten und Sprengmittellager
- **Freihaltegebiete:** Flächen, die im öffentlichen Interesse, insbesondere zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes oder wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasser, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag- und Rutschgefahr usw.) von einer Verbauung freizuhalten sind.

Verkehrsflächen (§ 19 RPG)

Flächen für Straßen und Eisenbahntrassen einschließlich der dazugehörenden Anlagen

Vorbehaltsflächen (§ 20 RPG)

In Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Freiflächen können Flächen festgelegt werden, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen oder für solche Zwecke voraussichtlich innerhalb 20 Jahren benötigt werden.

Der **Flächenwidmungsplan darf nur aus wichtigen Gründen geändert werden** (Änderung der Rechtslage oder bei wesentlicher Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse). Spätestens alle fünf Jahre nach Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes hat die Gemeindevertretung zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Änderung gegeben sind.

Die Gemeindevertretung hat durch Verordnung für ein bestimmtes Gebiet eine **Bausperre** zu erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich ist. Diese hat die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Baugesetz, Bewilligungen nach dem Landschaftsschutzgesetz und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken nur zulässig sind, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt. Eine Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft. Sie kann vor Ablauf der Frist einmal auf die Höchstdauer eines Jahres verlängert werden, wenn der Grund für ihre Erlassung weiterhin besteht.

Die Gemeindevertretung hat durch Verordnung einen **Bebauungsplan** zu erlassen, wenn dies aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist.

Darin sind insbesondere festzulegen:

- die Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohn-, Geschäfts-, Betriebsgebäude),
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Art der Bebauung,
- der Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen,
- die Mindest- oder Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke,
- die Höhenlage,
- die Baugrenze,
- die Baulinie,
- andere als im Baugesetz vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände,

- die Höhe der Bauwerke und allenfalls die Zahl der Geschosse,
- die äußere Gestaltung der Bauwerke (z.B. Flucht- und Firstrichtung, Gliederung, Dachform und -eindeckung, Lauben, Balkone, Verputz, Farbe),
- die Flächen, die im öffentlichen Interesse von einer bestimmten Bebauung freizuhalten sind (z.B. Umgebung von Denkmälern, landschaftlich und städtebaulich wertvolle Ausblicke),
- die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Kinder- und Jugendspielplätze, Ruhe- und Erholungsplätze, Garagen und Abstellplätze),
- Zu- und Ausfahrten an Straßen, die nicht Landes- oder Bundesstraßen sind,
- Bestimmungen über Einfriedungen,
- Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Grünflächen,
- Abzutragende Bauwerke

Im Bebauungsplan müssen, soweit dies bekannt ist, ersichtlich gemacht werden

- die Grundgrenzen,
- Zu- und Ausfahrten an Landes- und Bundesstraßen,
- Die Lage der Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen, der Fernmeldeeinrichtungen und der Standplätze für Abfallbehälter.

Teilung von Grundstücken (§ 39)

Grundstücke dürfen nur mit Bewilligung des Gemeindevorstandes geteilt werden.

Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die Teilung

- dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Verordnung nach dem Raumplanungsgesetz widerspricht,
- der zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken nach Form und Größe im Gebiet entgegensteht,
- das Grundstück ohne triftigen Grund zerstückelt,
- die bestehenden Gebäude einen den baurechtlichen und raumplanungsrechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt,
- zur Folge hat, dass die entstehenden Grundstücke nicht mehr zweckmäßig genutzt werden können.

Liegt kein Versagungsgrund vor, so ist die Bewilligung zu erteilen.

Die Bewilligung tritt außer Kraft, wenn die Teilung des Grundstücks nicht innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides grundbücherlich durchgeführt wird.

Teilungen von Grundstücken, die nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 oder 15 LiegTeilG grundbücherlich durchgeführt werden, ebenso Teilungen im Zuge eines Agrarverfahrens, eines Umlegungs- oder Grenzänderungsverfahrens sowie Waldteilungen im Sinne des Landesforstgesetzes bedürfen keiner Bewilligung.