



**Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 31 Vorarlberger Raumplanungsgesetz**

Geltungsbereich der Verordnung: Siedlungsgebiet der Gemeinde Vandans in Tallage ohne den Geltungsbereich rechtmäßig bestehender Bebauungspläne.  
Das Siedlungsgebiet von Vandans wird unter Berücksichtigung der landschaftlichen Trennelemente, der bestehenden Baustruktur sowie der vorhandenen Erschließung und infrastrukturellen Ausstattung laut beiliegendem Lageplan in drei Festlegungsbereiche unterteilt:

A) Zentrallage: Ortszentrum von Vandans  
B) Kernlage: Kernbereich einzelner Ortsteile an der Haupterschließung bzw. an gut gebautes öffentlichen Straßen sowie im Bereich der Wohn- und Tourismuszonen Innerbach – Rodund  
C) Randlage: Randbereich der einzelnen Ortsteile

Die Baunutzungen und Geschosshöhen werden für die einzelnen Festlegungsbereiche wie folgt festgelegt:

	Baunutzungen		Geschosshöhe		
	Minimale BZ	Maximale BZ	Minimale GZ für Hauptgebäude mit Außenführstufen	Maximale GZ für Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis 45°	Maximale GZ für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von über 45°
A) Zentrallage	50	90	3	4	4,5
B) Kernlage	—	70	—	3	3,5
C) Randlage	—	50	—	3	3

Grundlage für die Anwendung der Baunutzungen sowie für die Geschosshöhe ist die Baubemessungs- und -ordnung der Landesregierung.  
Die festgelegten Baunutzungen und Geschosshöhen gelten auf allen baulichen des definierten Gebietes mit Ausnahme der Betriebsgebiete, die festgelegten Geschosshöhen auch für Freizeitanlagen.  
Im Falle einer Abtreibung von Grundflächen zur Verbreiterung von Verkehrsflächen ist ein Zuschlag zur berechneten festgelegten maximalen Baunutzung zu erheben, der sich aus dem Verhältnis der Nettogrundfläche vor Abtreibung zur Nettogrundfläche nach Abtreibung errechnet (Berechnungsvorgang: Nettogrundfläche vor Abtreibung / Nettogrundfläche nach Abtreibung x Baunutzung).  
Der Gemeindevorstand kann auf Antrag des Grundeigentümers gemäß § 35 Vbg. KFG Ausnahmen von der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung bewilligen, wenn es u.a. den Zielen der Verordnung nicht entgegensteht.

- Bonusbestimmungen:**  
Bei Einhaltung der Voraussetzungen gemäß lit. a – lit. f ist ein Bonus von 5 als Zuschlag zur maximalen Bau- nutzung zu erheben, wobei ein Zuschlag von insgesamt 15 nicht überschritten werden darf.
- Die erforderlichen KFZ-Abstellplätze werden überwiegend in Form von Tiefgaragen bzw. in das Gebäude integrierten Abstellplätzen ausgeführt, wodurch eine höhere Qualität des Außenraumes erzielt wird.
  - Es werden Zufahrten zu Baugrundstücken von mehreren Bauwerbern gemeinsam errichtet und damit beauftragte Flächen vereinbart.
  - Es werden Grundflächen im erforderlichen Ausmaß zur Straßenerweiterung abgetreten oder öffentliche Fuß- und/oder Radwegverbindungen auf dem Grund des Bauwerbers errichtet und rechtlich gesichert.
  - Es werden private Grundflächen für öffentliche und halböffentliche Freizeitanlagen zur Gestaltung des Siedlungsraumes und/oder zur Schaffung zusammenhängender, siedlungsgliedernder Grünzüge im Zusammenhang mit Fuß- und/oder Radwegverbindungen auf dem Grundstück des Bauwerbers zur Verfügung gestellt, wobei das Verhältnis dieser Flächen zur Gesamtfläche des Bauplatzes mindestens 5 % betragen muss.
  - Es erfolgt eine Einfamilienhausbebauung in verdichteter Bauweise oder eine Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlicher Wohnnutzfläche im Familienverband.
  - Im Hinblick auf Erzielung qualitativer Bauprojekte wird im Zuge der Planung ein Architektenwettbewerb oder ein Gutachterverfahren gemäß Wettbewerbsordnung Architektur (WOA) durchgeführt, wobei eine Vertretung der Gemeinde und ein Vertreter des Gestaltungsbereiches mit Stimmrecht in die Jury geladen werden muss.

Für Gebäude mit öffentlichem Charakter oder Gebäude, deren Errichtung oder Ausbau im öffentlichen Interesse gelegen ist und denen somit eine Signalwirkung im Ortsbild zukommt, kann bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 17 Baugesetz auch zusätzlich ein Bonus zur Höchstgeschosshöhe auf der Grundlage einer positiven Beurteilung durch den Gestaltungsrat gewährt werden.

**GEMEINDE VANDANS**



AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG  
Genehmigt mit Bescheid vom 09.04.2020  
ZL: VIIa-50.030.91-12/-6

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag  
Dipl.-Ing. Jochen Schmidt

**Verordnung über das Maß  
der baulichen Nutzung**

**Maßstab 1:2.500**

**Legende der Gefahrenzonen**

Raumrelevanter Bereich	Wildbach Rot
Steinschlag	Wildbach Gelb

DKM: 10/2018 © BEV  
Orthofoto: 2016 © Land Vorarlberg  
Flächenwidmung: 17.09.2019 © Land Vorarlberg  
Projekt: K:\RAUMV\AM19001\Plan  
Zeichnungsname: Baunutzungenzahl\_Endfassung.mxd  
Bearbeiter: SG  
Ausgabedatum: 06.11.2019

Gemeindevorstandsvorsitzender  
DI REINHARD FALCH  
Ingenieurkonsultant für Raumplanung und Raumordnung

Gemeinde Vandans  
Projektleiter  
Zürcher

Der Bürgermeister  
Gemeindevorstandsvorsitzender  
der Landesregierung

Genehmigungsvermerk  
der Landesregierung