



Sachbearbeiter:

Markus Rudigier, MAS
☎ 0 55 56 / 7 31 14 - 12
markus.rudigier@bartholomaeberg.at
Verordnung Zl. 131-3-04/20

Bartholomäberg, am 27.12.2019

Ergeht nachrichtlich per E-Mail an:
Bezirkshauptmannschaft Bludenz
Schloss-Gayenhofplatz 2
6700 Bludenz

Diese Kundmachung wurde an der Amtstafel

angeschlagen am: 30.12.19

Unterschrift: Markus

von der Amtstafel

abgenommen am: 12.2.20

Unterschrift: Markus

VERORDNUNG

der Gemeinde Bartholomäberg zur verpflichtenden Stellung eines
Antrages auf Baugrundlagenbestimmung

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bartholomäberg vom 17. Dezember 2019 ergeht gemäß § 3 Abs. (2) Baugesetz (BauG), LGBl.Nr. 52/2001 idgF, folgende Verordnung über die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung:

§1

Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt im gesamten Gemeindegebiet

- a) für Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG auf Baugrundstücken mit mehr als 800 m² Fläche sowie
- b) für Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG, die, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von etwaigen Bestandsbauwerken, zu einer Gesamtgeschosßfläche von mehr als 300 m² am Baugrundstück führen.

(2) Aus dem Geltungsbereich ausgenommen sind Bauvorhaben betreffend ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Betriebsgebäude die, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von etwaigen Bestandsbauwerken, zu einer vorgesehenen, ununterbrochenen überbauten Fläche von insgesamt unter 25 m² führen und deren Errichtung in der Flächenwidmungskategorie „Freifläche Landwirtschaft“ gemäß § 18 Abs. (3) RPG zulässig ist.

(3) Aus dem Geltungsbereich ausgenommen sind weiters Gebiete für die ein Bebauungsplan oder eine Baugrundlagenbestimmung rechtswirksam sind.



§2

Baugrundlagenbestimmung

(1) Für Bauvorhaben im Geltungsbereich gemäß § 1 ist verpflichtend ein Antrag auf Bestimmung aller in § 3 Abs. (1) und (5) BauG angeführten Baugrundlagen einzubringen.

§3

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tages in Kraft.

Für die Gemeinde Bartholomäberg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Vallaster', is written over a horizontal line.

Martin Vallaster
(Bürgermeister)

ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUR VERPFLICHTENDEN STELLUNG EINES ANTRAGES AUF BAUGRUNDLAGENBESTIMMUNG

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung kann nach § 3 Abs. (2) BauG (Baugesetz) durch Verordnung festlegen, dass in der Gemeinde oder in Teilen derselben vor jedem Bauantrag bei bestimmten Bauvorhaben ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

Aufgrund des gegebenen Siedlungscharakters der Gemeinde, der unterschiedliche Siedlungstypologien in sich vereint und u.a. durch ausgeprägte Streusiedlungslagen zu beschreiben ist, wurde bewusst auf die Festlegung von flächendeckenden Bestimmungen für die Bebauung verzichtet. Stattdessen wird das Instrument der Baugrundlagenbestimmung für eine detaillierten Betrachtung des jeweiligen kleinräumlichen Umfeldes bei geplanten Bauvorhaben angewandt.

Die vorliegende Verordnung dient der abgestimmten zukünftigen Gestaltung des Siedlungsgebietes, der Absicherung und Erhaltung der bestehenden Wohnqualität in der Gemeinde sowie der Schaffung der Voraussetzungen für eine positive räumliche Entwicklung entsprechend der Raumplanungsziele gem. § 2 RPG (Raumplanungsgesetz). Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde zur aktiven Mitgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die vorliegende Verordnung zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung abgesichert. Diese Verordnung umfasst Bauvorhaben, die die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden besonders berühren und daher einer genaueren Einzelfallbetrachtung zur Festlegung von Baugrundlagen bedürfen.

Im Sinne eines erfolgreichen, kooperativen Planungsprozesses zwischen der Gemeinde und dem Bauwerber, besteht durch vorliegende Verordnung die Grundlage, schon in der frühen Planungsphase eines Bauvorhabens Klarheit über mögliche Vorgaben zu erlangen. In diesem Zusammenhang ist der Antrag auf Baugrundlagenbestimmung als Baustein eines iterativer Planungsprozesses zu verstehen.

Im Zuge der Betrachtung kontaktiert die Gemeinde im Rahmen des jeweiligen Zuständigkeitsbereiches die Sachverständigen des Amtes der Vorarlberger Landesregierung sowie der Bezirkshauptmannschaft.

zu § 1: Geltungsbereich

Diese Verordnung verpflichtet bei Bauvorhaben einer gewissen Größe (Baugrundstück größer als 800 m² oder insgesamt Gesamtgeschoßfläche am Baugrundstück nach Realisierung des Bauvorhabens über 300 m²) zur Stellung eines Antrages auf Bestimmung aller Baugrundlagen laut § 3 Abs. (1) und (5) BauG.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung zur Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung sind Bauvorhaben betreffend ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Betriebsgebäude, deren Errichtung in der Flächenwidmungskategorie „Freifläche Landwirtschaft“ gemäß § 18 Abs. (3) RPG zulässig ist. Jedoch kommt diese Ausnahme nur zur Anwendung sofern das Bauvorhaben, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von

etwaigen Bestandsbauwerken, zu einer vorgesehenen, ununterbrochenen überbauten Fläche von insgesamt unter 25 m² führt. Ausschlaggebend ist, ob räumlich die Wirkung eines ununterbrochenen Gebäudes entsteht. Diese Ausnahme betrifft ausschließlich betriebliche Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung im engeren Sinn. Bauvorhaben, die die Errichtung von Wohnräumen sowie Räumlichkeiten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft und häusliche Nebenbeschäftigung im Sinne des § 18 Abs. (3) RPG umfassen, sind von der Ausnahme nicht umfasst. Diese Ausnahmeregelung wird getroffen, da für kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude (z. B. Städel, kleinere Gebäude zur Lagerung von landwirtschaftlichen Betriebsmittel) eine Einzelfallbetrachtung zur Festlegung von Baugrundlagen aus ortsbildlicher Sicht als vernachlässigbar eingestuft wird.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung sind weiters Bauvorhaben auf Flächen für die ein Bebauungsplan oder eine Baugrundlagenbestimmung rechtswirksam bestehen. Auskünfte zu den bestehenden Festlegungen erteilt die Gemeinde Bartholomäberg auf Anfrage.

zu § 2: Baugrundlagenbestimmung

Die Verpflichtung zur Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung stellt eine Verordnung der Gemeinde Bartholomäberg dar und ist für alle Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG im angeführten Geltungsbereich rechtsverbindlich. Es ist im Antrag jeweils die Bestimmung sämtlicher im § 3 Abs. (1) und (5) BauG genannten Baugrundlagen zu beantragen.

Im Antrag ist folgendes anzugeben:

- Art des beabsichtigten Bauvorhabens
- Beabsichtigte Verwendung des Gebäudes

Dem Antrag sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Nachweis des Eigentums bzw. Baurechtes am Baugrundstück oder Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten
- Plan über die Lage und die Höhenverhältnisse des Baugrundstückes in zweifacher Ausfertigung

Die Behörde (Bürgermeister) hat innerhalb von drei Monaten nach Einlangen des vollständigen Antrages mit Bescheid über die Bestimmung der Baugrundlagen zu entscheiden. In diesem Bescheid sind die für den beantragten Bereich bestimmten Baugrundlagen sowie auch die nicht bestimmten Baugrundlagen anzuführen. Baugrundlagen sind nur soweit zu bestimmen, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist. Soweit Baugrundlagen bestimmt werden, die räumlich verortbar sind (z.B. Baugrenzen), sind diese durch die Behörde planlich darzustellen. Die Baugrundlagenbestimmung bildet eine Grundlage für die Erlangung einer Baubewilligung.

Die Baugrundlagenbestimmung verliert nach Ablauf von drei Jahren nach Eintritt ihrer Rechtskraft ihre Gültigkeit. Auf schriftlichen Antrag ist die Gültigkeit der Baugrundlagenbestimmung um jeweils drei Jahre zu verlängern, wenn die Voraussetzungen weiterhin vorliegen.