



**VERORDNUNG DER GEMEINDE DAMÜLS**  
**ZUR VERPFLICHTENDEN STELLUNG**  
**EINES ANTRAGES AUF BAUGRUNDLAGENBESTIMMUNG**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung von Damüls vom 19.12.2016 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 für Bauvorhaben gemäß § 18 Abs.

(1) lit. a und c BauG

- a) auf Baugrundstücken mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- b) mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche.
- c) auf Flächen mit der Widmung „Freifläche Sondergebiet“ (§ 18 Abs. (4) Raumplanungsgesetz (RPG), LGBl.Nr. 39/1996 idgF) laut Flächenwidmungsplan.
- d) auf Flächen mit der Widmung „Freifläche Landwirtschaftsgebiet“ (§ 18 Abs. (3) RPG idgF) laut Flächenwidmungsplan.
- e) auf Flächen mit der Widmung „Freifläche Freihaltegebiet“ (§ 18 Abs. (5) RPG idgF) laut Flächenwidmungsplan.
- f) auf Flächen mit der Widmung „Baufläche Wohngebiet – Roter Punkt“ (Anlage A. Nr. 1.3.1 Planzeichenverordnung idgF) laut Flächenwidmungsplan.

**§ 2**

**Baugrundlagenbestimmung**

(1) Für Bauvorhaben im Geltungsbereich gemäß § 1 ist verpflichtend ein Antrag auf Bestimmung aller in § 3 Abs. (1) BauG angeführten Baugrundlagen sowie auch die Beurteilungsgrundlagen für Verfügungen gem. § 3 Abs. (5) BauG einzubringen.

(2) Über den Antrag auf Baugrundlagenbestimmung ist in Form eines Bescheides abzusprechen.

(3) Im Zuge der Erstellung von Baugrundlagenbestimmungen sind gestalterische Festlegungen möglich, sofern in einem Bebauungsplan für diese Baugrundlagen keine, auf den Planungsbereich bezogenen, bindenden Festlegungen getroffen sind.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Gemeindeamt Damüls

angeschlagen am 20.12.2016

abgenommen am 19.01.2017

Der Bürgermeister:



## **ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUR VERPFLICHTENDEN STELLUNG EINES ANTRAGES AUF BAUGRUNDLAGENBESTIMMUNG**

### ***Vorbemerkungen***

Die Gemeinde Damüls hat 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 entschieden zur umfassenden und befriedigenden Gestaltung von Neu- und Umbauten im Siedlungsgebiet, zur Absicherung und Erhaltung der bestehenden hohen Wohnqualität sowie zur Schaffung der Voraussetzungen für eine positive Gemeindeentwicklung u.a. im Hinblick auf die Raumplanungsziele der Gemeinde gemäß § 2 Raumplanungsgesetz (RPG, die örtlichen Verhältnisse und das Landschafts- und Ortsbild ) die vorliegende Verordnung zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung beschlossen.

Aufgrund des verstreuten Siedlungscharakters der Gemeinde, wurde bewusst auf die Festlegung von flächendeckenden Bestimmungen für die Bebauung verzichtet. Stattdessen wird das Instrument einer detaillierten Betrachtung (Baugrundlagenbestimmung) des jeweiligen Umfeldes von geplanten Vorhaben angewandt. In dieser Betrachtung kontaktiert die Gemeinde auch die zuständigen Sachverständigen des Amtes der Vorarlberger Landesregierung sowie der Bezirkshauptmannschaft Bregenz.

Diese Verordnung umfasst Flächen und Vorhaben die aufgrund ihrer Art, Lage, Größe, Form oder Verwendung 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.

### ***zu § 1: Geltungsbereich***

Diese Verordnung verpflichtet bei Bauvorhaben einer gewissen Größe (Baugrundstück größer als 700 m<sup>2</sup> oder Gesamtgeschoßfläche des Bauvorhabens über 400 m<sup>2</sup>) oder bestimmter Verwendungen (Freiflächen sowie „Roter-Punkt-Widmungen“) zur Stellung eines Antrages auf Bestimmung aller Baugrundlagen laut § 3 Abs. (1) BauG sowie Verfügungen laut § 3 Abs. (5) BauG.

Baugrundlagen laut § 3 Abs. (1) BauG sind:

- Baulinie
- Baugrenze
- Höhenlage
- Dachform
- Firstrichtung bei geneigten Dächern, Höhe des Gebäudes
- Maß der baulichen Nutzung
- Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie der Anteil jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschoßen oder in unterirdischen Garageschoßen zu errichten sind

Verfügungen laut § 3 Abs. (5) sind:

- Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Baugrundstückes



Ausgenommen von dieser Verpflichtung zur Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung sind Flächen für die ein Bebauungsplan oder eine Baugrundlagenbestimmung rechtswirksam besteht. Auskünfte zu den bestehenden Festlegungen erteilt die Gemeinde Damüls auf Anfrage.

### **zu § 2: Baugrundlagenbestimmung**

Die Verpflichtung zur Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung stellt eine Verordnung der Gemeinde Damüls 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 bzw. Verfügungen 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 des Baugrundstücks mit Darstellung der Lage und der Höhenverhältnisse in zweifacher Ausfertigung

Die Behörde (Bürgermeister) hat innerhalb von drei Monaten, nach Einlangen des vollständigen Antrages, mit einem Bescheid über die Festlegung von Baugrundlagen zu entscheiden. In diesem Bescheid sind die für den beantragten Bereich bestimmten Baugrundlagen sowie auch die in diesem Fall nicht festgelegten Baugrundlagen anzuführen. Soweit Baugrundlagen bestimmt werden, die räumlich verortbar sind (z.B. bei Baugrenzen etc.), sind diese durch die Behörde planlich darzustellen.

Die Baugrundlagenbestimmung ist drei Jahre ab ihrer Rechtskraft gültig und bildet eine Grundlage für die Erlangung einer Baubewilligung. Auf Antrag ist die Gültigkeit der Baugrundlagenbestimmung um jeweils drei Jahre zu verlängern, wenn die Voraussetzungen weiterhin vorliegen.

Sofern im einem Bebauungsplan der Gemeinde Damüls Festlegungen im Sinne von Baugrundlagen gemäß § 3 Abs. (1) BauG getroffen sind, dürfen diese, für den ausgewiesenen Bereich, durch die Baugrundlagenbestimmung nicht in anderer Weise festgelegt werden. Dies bedeutet, dass ein Bebauungsplan durch die Baugrundlagenbestimmung nicht geändert werden kann, sondern nur durch weitere Baugrundlagen präzisiert werden kann. Über den Bebauungsplan hinausgehende Festlegungen von Baugrundlagen dürfen nur im Rahmen eines Teilbebauungsplanes oder mittels einer Ausnahme vom Bebauungsplan gemäß § 35 RPG erfolgen. In solchen Fällen muss ein Beschluss durch die Gemeindevertretung bzw. den Gemeindevorstand erfolgen und es ist ein Verfahren nach den Bestimmungen des RPG durchzuführen.

