

# VERORDNUNGSBLATT DER GEMEINDE VANDANS

---

**Jahrgang 2024**

**Ausgegeben am 30. Juli 2024**

---

**10. Verordnung: Bebauungsplan**

---

## **Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans über einen Bebauungsplan**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans vom 04.07.2024 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

### **§ 1**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Vandans für das Siedlungsgebiet wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und den Plänen in den angeschlossenen Anlagen 2 und 3 erlassen.

### **§ 2**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung der Gemeinde Vandans vom 30.01.2020, Zi. 003-3/537/2020, der Bebauungsplan für das Gebiet „Östliche Ortseinfahrt Vandans“ vom 03.07.2014, Zi. 003-3/2014, sowie die Verordnung zur Sicherung einer geordneten Entwicklung des Baugeschehens im Ortszentrum vom 07.03.2022, Zi. 003-3/569/2022, außer Kraft.

**Der Bürgermeister:**  
Florian K ü n g

## Gemeinde Vandans

# Verordnungstext zum Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.2024

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan gilt für alle Bauflächen-Kerngebiet, -Mischgebiet und -Wohngebiet, die innerhalb der in der Anlage 2 „Planteil Zonenplan“ zeichnerisch dargestellten Zonen liegen:
  - Zone 1: „Dorfzentrum Bereich A“
  - Zone 2: „Dorfzentrum Bereich B“
  - Zone 3: „Dorfzentrum Bereich C“
  - Zone 4: „Innerbach“
  - Zone 5: „Wohngebiet“
- (2) Über den Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 1 hinaus, gelten §§ 5-6 und § 9 auch für Flächen, die als Baufläche-Betriebsgebiet oder Freifläche-Sondergebiet gewidmet sind.
- (3) In den Zonen 1-3 gemäß Anlage 2 „Planteil Zonenplan“ gelten neben §§ 2-9 auch die zeichnerischen Festlegungen gemäß Anlage 3 „Planteil Detaillierte Festlegungen Dorfzentrum“.

## § 2

**Maß der baulichen Nutzung**

(1) Für Gebäude gelten folgende Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung:

Zone	Baunutzungszahl (BNZ)		Geschoßzahl (GZ)	
	MBNZ	HBNZ	MGZ <sup>1</sup>	HGZ
1 „Dorfzentrum Bereich A“	50	80 <sup>2</sup>	1 EG <sup>3</sup> + 2,5	1 UG + 1 EG <sup>3</sup> + 2,5 <sup>5</sup>
2 „Dorfzentrum Bereich B“	50	80 <sup>2</sup>	3,0	1 UG + 3,0 OG <sup>4</sup>
3 „Dorfzentrum Bereich C“	30	80 <sup>2</sup>	2,5	1 UG + 3,0 OG <sup>4</sup>
4 „Innerbach“	25	60 <sup>2</sup>	2,0	1 UG + 3,0 OG <sup>4</sup>
5 „Wohngebiet“	25	50	2,0	1 UG + 2,0 OG <sup>4</sup>

<sup>1</sup> gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 2

<sup>2</sup> höhere HBNZ gemäß § 2 Abs. 3

<sup>3</sup> Anforderungen für das EG gemäß § 2 Abs. 4

<sup>4</sup> zusätzlich 0,5 DG bei Satteldach gemäß § 2 Abs. 5

<sup>5</sup> verpflichtendes Satteldach gemäß § 4 Abs. 1

(2) Die Mindestgeschoßzahl (MGZ) gemäß § 2 Abs. 1 gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 1 lit. I BauG.

(3) In den Zonen 1-4 erhöht sich die HBNZ gemäß Abs. 1 um 10, wenn das Bauvorhaben vom örtlichen Gestaltungsbeirat positiv beurteilt wird und es unter Berücksichtigung dessen Vorgaben umgesetzt wird. Die Beurteilung des örtlichen Gestaltungsbeirates hat insbesondere Bezug zu nehmen auf:

- a) das Orts- und Landschaftsbild gemäß § 17 BauG;
- b) die funktionale Einbindung der Bebauung und der Nutzung;
- c) den Bezug zwischen Nutzungen und dem öffentlichen Raum.

(4) Bei Hauptgebäuden in der Zone 1 „Dorfzentrum Bereich A“ sind Erdgeschoße mit einer lichten Geschoßhöhe von mindestens 3,60 m auszuführen. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoß (EG) ist hier nicht zulässig.

(5) In den Zonen 2-5 erhöht sich die HGZ gemäß § 2 Abs. 1 um ein halbes Dachgeschoß, sofern das Gebäude mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 20 Grad ausgeführt wird.

(6) In der Zone 4 „Innerbach“ und Zone 5 „Wohngebiet“ sind höchstens 4 Wohnungen je Gebäude bzw. Baukörper zulässig. Als Wohnungen gelten im Sinne dieser Verordnung zur ganzjährigen Benützung durch Menschen geeignete, baulich in sich abgeschlossene Einheiten, die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad bestehen.

## § 3

**Art der Bebauung**

- (1) Der Straße zugewandte Gebäudeteile mit mehr als einem oberirdischen Geschoß dürfen maximal 30 m Länge aufweisen.
- (2) Die Situierung von Gebäuden und Bauwerken hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation, im Besonderen auf die gegebenen Geländebeziehungen und den Vegetationsbestand, zu erfolgen.
- (3) Geländebeziehungen zum Urelände (Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen udgl.) sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sofern nicht
  - a) die Behörde nach § 3 Abs. 5 BauG Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft oder
  - b) Maßnahmen zur Sicherung vor Naturgefahren gemäß Vorgaben der zuständigen Behörden erforderlich sind.

## § 4

**Dachform**

- (1) Hauptgebäude in Zone 1 „Dorfzentrum Bereich A“ sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 20 Grad auszuführen.

## § 5

**Dachbegrünung**

- (1) Flachdächer ab einer Größe von 40 m<sup>2</sup> sind gemäß § 5 Abs. 2 zu begrünen. Dies gilt
  - a) für Neubauten, Zu- und Anbauten;
  - b) bei Dächern mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad.
- (2) Für die verpflichtende Dachbegrünung gemäß § 5 Abs. 1 gilt:
  - a) Mindestens 80% der Dachfläche ist unter Berücksichtigung von § 5 Abs. 2 lit. b dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen (geschlossenem Bewuchs) zu begrünen.
  - b) Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, abgesetzte Vordächer ohne Bekiesung oder sonstige Beschwerung, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können.

- c) Eine Dachbegrünung ist nicht erforderlich, wenn mindestens 60% der Dachfläche mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen bedeckt ist. Werden weniger als 60% der Dachfläche mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen bedeckt, ist die restliche Dachfläche gemäß § 5 Abs. 2 lit. a sinngemäß zu begrünen, sofern diese mindestens 40 m<sup>2</sup> aufweist. Für die Berechnung wird folgende Formel herangezogen:

$$100 \times \frac{\text{Summe aller Kollektorflächen [m}^2\text{]}}{\text{Dachfläche [m}^2\text{]}}$$

- d) Gründächer sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten, d.h. bei Bedarf sind Nach-/Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- e) Zusätzlich zu den Einreichunterlagen ist ein Dachschnitt und eine Draufsicht des Daches samt technischer Beschreibung der geplanten Begrünungsmaßnahmen beizulegen.
- f) Für bewilligungspflichtige Umbauten und Flachdachsanieierungen gilt § 5 Abs 2 lit. a-e sinngemäß, wenn die statische Situation der Maßnahmen dies erlaubt. Wird keine nachträgliche Begrünung durchgeführt, ist der Behörde ein Nachweis einer einschlägig befugten Fachperson vorzulegen, dass die statischen Rahmenbedingungen eine Begrünung nicht ermöglichen.

## § 6

### Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist nur als freies Bauvorhaben gemäß § 20 Abs. 2 BauG zulässig.

## § 7

### Freiraum

- (1) In der Anlage 3 „Planteil Detaillierte Festlegungen Dorfzentrum“ als FR (1-8) festgelegte Flächen sind als halböffentliche bzw. öffentliche Freiräume mit Bezug auf die angrenzenden Erdgeschoße, Straßen und Wege zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich zu den Einreichunterlagen ist ein Plan zur Außenraumgestaltung beizulegen.
- (2) Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte und nicht invasive Arten zu verwenden.
- (3) Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle oder markante Elemente (Bäume, Hecken, Sträucher) ist Rücksicht zu nehmen und diese sind möglichst zu erhalten. Ist aufgrund des Bauvorhabens kein Erhalt möglich, sind diese zu ersetzen.
- (4) Lebende Hecken müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,60 m einhalten. Im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Straßen ist zudem die Einhaltung ausreichender Sichtbeziehungen zu gewährleisten (Freihaltung des Sichttraumes).

## § 8

**Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.
- (2) Im Sinne der Verkehrssicherheit, damit Verbunden auch zur Sicherstellung einer funktionierenden Schneeräumung, gilt für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. § 19 lit. f BauG) Folgendes:
  - a) Der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,60 m betragen.
  - b) Im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich von Straßen ist die Einhaltung ausreichender Sichtbeziehungen zu gewährleisten (Freihaltung des Sichttraumes):
    - Blickdichte Einfriedungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Niveau des Straßengrundstücks zulässig.
    - An Straßenkreuzungen sowie Aus- und Einfahrten sind Einfriedungen innerhalb der Sichtfenster auf eine Höhe von maximal 1,0 m zu begrenzen.
- (3) Einfriedungen müssen über den gesamten Bauplatz ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Terrassierungen mit Steinen, Sichtschutzfolien und Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

## § 9

**Stellplätze**

- (1) Für Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge (Kfz) gelten folgende Bestimmungen:
  - a) In den Zonen 1-3 sind 80% der Stellplätze in Gebäuden mit mindestens zwei gleichgroßen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschoßen unterzubringen. Ausgenommen sind Mehrfamilienhäuser mit ausschließlicher Wohnnutzung mit bis zu 4 Wohneinheiten.
  - b) Tiefgaragen-Einfahrten sind in die Gebäude zu integrieren und dürfen sich nicht an der zur Dorfstraße ausgerichteten Gebäudeseite befinden.
  - c) Oberflächige Parkplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge mit mehr als 6 Stellplätzen sind versickerungsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - d) Bei Parkplätzen für mehrspurige Kraftfahrzeuge sind Stellplätze ab dem dreißigsten Stellplatz in Gebäuden mit mindestens zwei gleichgroßen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschoßen unterzubringen. Bereits bestehende Stellplätze sind in der Berechnung zu berücksichtigen, aber weiterhin in der rechtmäßig bestehenden Ausführung zulässig.
- (2) Bei Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten und bei Gebäuden mit Kundenverkehr (öffentliche Gebäude, gewerbliche Nutzungen wie Handel oder Dienstleistungen) gelten hinsichtlich Stellplätze für Fahrräder folgende Bestimmungen:
  - a) Als Fahrradabstellflächen werden nur Flächen zum Abstellen von Fahrrädern angerechnet. Zufahrtswege, Erschließungs- und Rangierflächen gelten nicht als Teil der Fahrradabstellfläche.
  - b) Gegebenenfalls erforderliche Rampen zur Erreichung von Fahrrad-Stellplätzen, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, sind mit maximal 12 % Rampenneigung auszuführen.

- c) Türen, welche mit dem Fahrrad zur Erreichung von Fahrrad-Stellplätzen zu passieren sind, sind mit einer lichten Breite von mindestens 1,1 m auszuführen.
- d) Die Erschließung und Dimensionierung der Fahrrad-Stellplätze muss das benutzerfreundliche, geordnete Abstellen unterschiedlicher Fahrräder und Fahrradanhänger ermöglichen.
- e) Fahrrad-Stellplätze sind so auszustatten, dass der Fahrradrahmen durch das Anschließen an einem mit dem Boden oder der Wand fix verbundenen Fahrradständer oder Fahrradbügel gegen Diebstahl gesichert werden kann.
- f) Auf gute Erreichbarkeit der Leitungsinstallation für Elektrofahrräder ist zu achten.










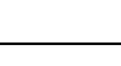
# Gemeinde Vandans Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet

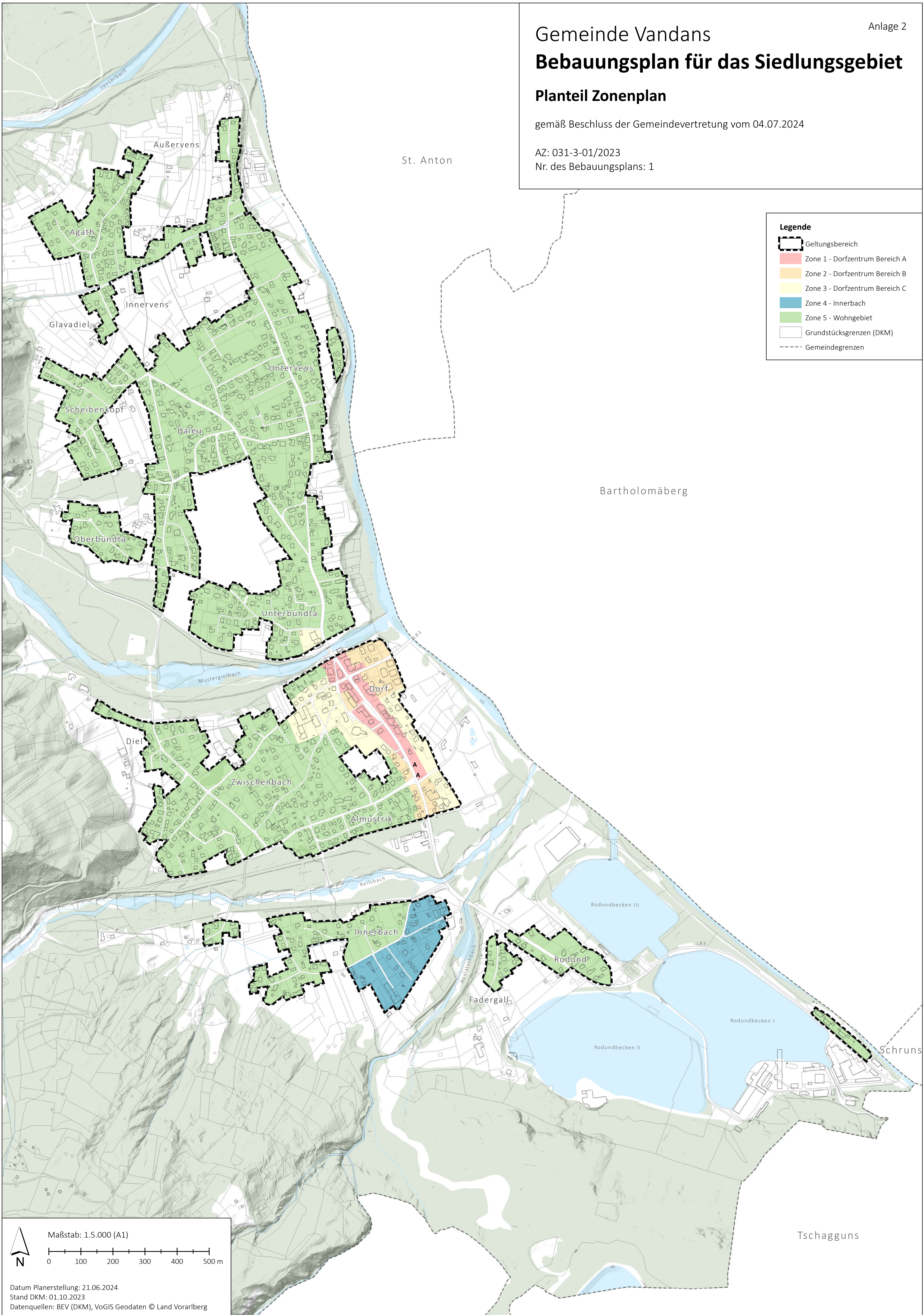
## Planteil Zonenplan

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.2024

AZ: 031-3-01/2023

Nr. des Bebauungsplans: 1

Legende	
	Geltungsbereich
	Zone 1 - Dorfzentrum Bereich A
	Zone 2 - Dorfzentrum Bereich B
	Zone 3 - Dorfzentrum Bereich C
	Zone 4 - Innerbach
	Zone 5 - Wohngebiet
	Grundstücksgrenzen (DKM)
	Gemeindegrenzen

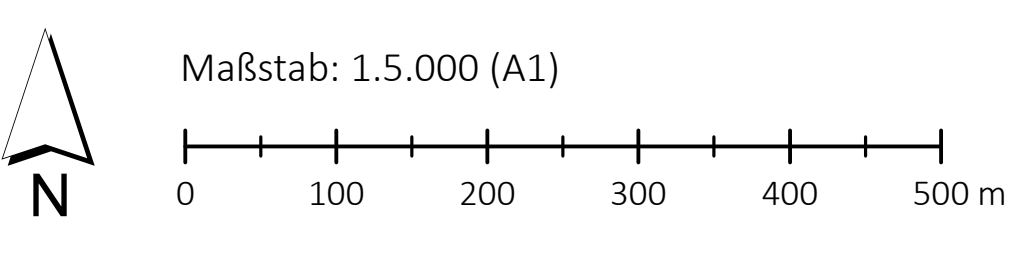


St. Anton

Bartholomäberg

Schruns

Tschagguns



Datum Planerstellung: 21.06.2024  
 Stand DKM: 01.10.2023  
 Datenquellen: BEV (DKM), VoGIS Geodaten © Land Vorarlberg







# Gemeinde Vandans Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet

## Planteil Detaillierte Festlegungen Dorfczentrum

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.2024

AZ: 031-3-01/2023

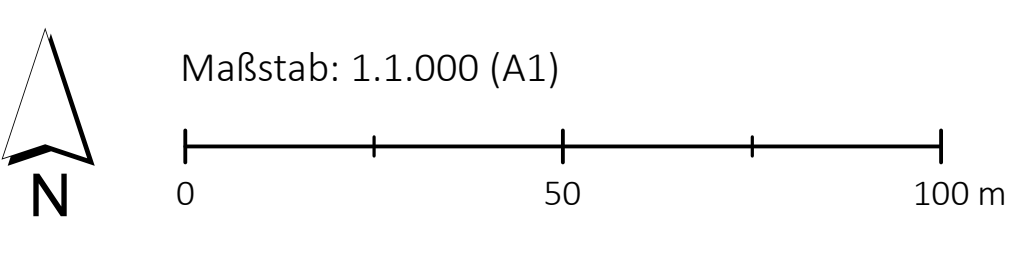
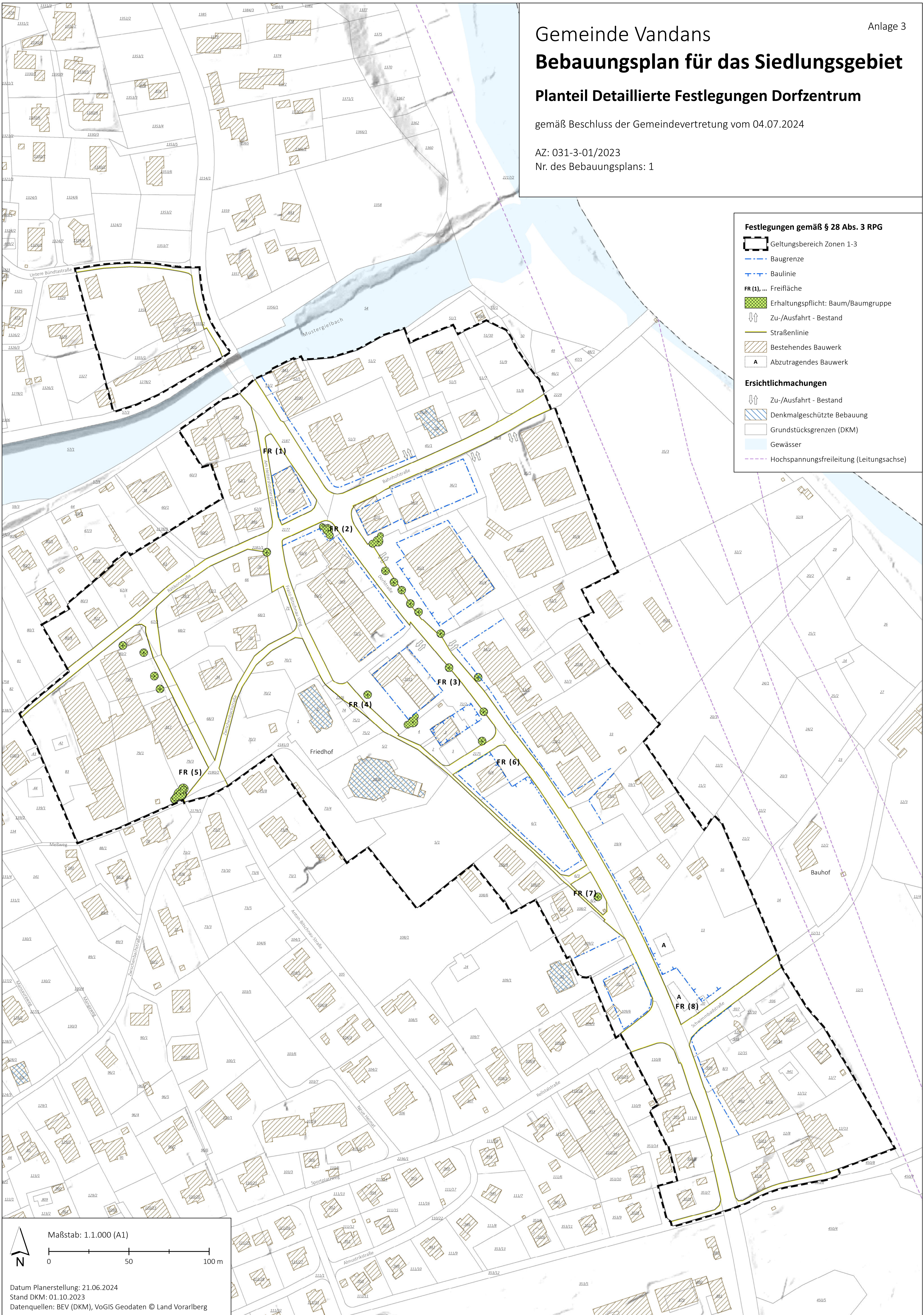
Nr. des Bebauungsplans: 1

**Festlegungen gemäß § 28 Abs. 3 RPG**

- Geltungsbereich Zonen 1-3
- Baugrenze
- Baulinie
- FR (1), ... Freifläche**
- Erhaltungspflicht: Baum/Baumgruppe
- Zu-/Ausfahrt - Bestand
- Straßenlinie
- Bestehendes Bauwerk
- Abzutragendes Bauwerk

**Ersichtlichmachungen**

- Zu-/Ausfahrt - Bestand
- Denkmalgeschützte Bebauung
- Grundstücksgrenzen (DKM)
- Gewässer
- Hochspannungsfreileitung (Leitungsachse)



Datum Planerstellung: 21.06.2024  
 Stand DKM: 01.10.2023  
 Datenquellen: BEV (DKM), VoGIS Geodaten © Land Vorarlberg



