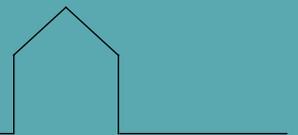

FELDKIRCHER BAUHERREN-MAPPE

LEITFADEN FÜR IHR BAUPROJEKT

von der Einfriedung bis zum Mehrfamilien



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| Was darf ich bauen? | S. 3 |
| Baugrundlagen | S. 4 |
| Flächenwidmungsplan | S. 5 |
| Bebauungspläne | S. 6 |
| Gefahrenzonen | S. 7 |
| Denkmalschutz | S. 8 |
| Erhaltenswerte Ensembles | S. 9 |
| Maß der baulichen Nutzung | S. 10 |
| Fachbeirat | S. 11 |
| Welche Behörde ist zuständig? | |
| Welche Bauverfahren gibt es? | S. 12 |
| Wie läuft ein Bauverfahren ab? | S. 13 |
| Ich will bauen! | S. 14 |
| Diverse Verfahren | S. 15 - 19 |
| Berechnung der Baubemessungszahlen | S. 20 - 22 |
| Abstandsflächen | S. 23 - 24 |
| Mindestabstände | S. 25 |
| Energieausweis | S. 26 |
| Grundteilungen | S. 27 |
| Verfahren nach dem Gesetz über Naturschutz- und Landschaftsentwicklung | S. 28 |
| Erforderliche Unterlagen | S. 29 |
| Förderungen | S. 30 - 31 |
| Informationen detailliert | S. 32 |
| Abteilungen und Kontakte | S. 33 - 35 |

Was darf ich bauen?



↩ **klick!**

In Österreich gilt grundsätzlich die Baufreiheit, was bedeutet, dass die Eigentümer:innen von Grundstücken diese grundsätzlich nach ihren Wünschen bebauen können. Allerdings gibt es Einschränkungen durch öffentliche Interessen wie z.B. Standsicherheits- und Brandschutzvorschriften. Der Kern des öffentlichen Baurechts konzentriert sich daher auf Regelungen zur Sicherheit und Qualität von Gebäuden. Es kann vorkommen, dass neben Landesgesetzen auch Bundesgesetze beachtet werden müssen. Wenn mehrere Genehmigungen erforderlich sind, müssen alle erforderlichen Einzelgenehmigungen positiv vorliegen. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben sind daher nicht nur Landesgesetze und Verordnungen wie z.B. zum Baurecht, zur Bautechnik und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung, sondern auch gemeindespezifische Vorschriften wie Bebauungspläne.

In Vorarlberg sind die wesentlichen Bestimmungen zu Bauungs-, Gestaltungs- und Verfahrensvorschriften im **Baugesetz** enthalten. Die Einreichung von Bauprojekten wird in einer separaten Verordnung, der **Baueingabeverordnung**, detailliert geregelt. Diese Verordnung legt fest, in welcher Form die Unterlagen und Pläne bei der Baubehörde einzureichen sind. Die bautechnischen Vorschriften sind in der **Bautechnikverordnung** festgelegt. Ebenso wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes durch das Baugesetz sichergestellt. Es wird festgehalten, unter welchen Umständen Bauwerke diese Belange berühren und daher einer speziellen Bewertung unterzogen werden müssen.



Bauvorhaben dürfen ausschließlich auf dafür geeigneten Grundstücken realisiert werden. Daher müssen Bauvorhaben in ihrer Nutzung und Ausgestaltung den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Nutzung der Gebäude darf weder die Sicherheit noch die Lebensqualität der Nachbarschaft gefährden und es muss eine angemessene Anbindung an Verkehrs- und Infrastrukturnetze sichergestellt sein.

In Vorarlberg haben Bauherr:innen die Möglichkeit bzw. sind teilweise verpflichtet, im Voraus einen Antrag bei der Behörde auf **Baugrundlagenbestimmung** zu stellen. Die Gemeindevertretungen in Vorarlberg haben die Befugnis, für die gesamte Gemeinde oder bestimmte Gebiete die Verpflichtung zur Einholung von Baugrundlagen als Voraussetzung für die Einreichung eines Bauantrags festzulegen.



BAUGRUNDLAGEN

Bei Fragen:
↪ **Stadtplanung**

Die Baugrundlagenbestimmung ermöglicht den Bauherr:innen noch vor Beginn der eigentlichen Planungsphase wichtige Informationen zu ihrem Bauvorhaben zu erhalten. Diese Informationen umfassen Angaben zur **Flächenwidmung**, das **Maß der baulichen Nutzung**, eventuellen Bauvorschriften wie Baugrenzen, Einfriedungen, Abstände zu Waldgebieten, sowie ergänzende Hinweise zu Kanalisation, Leitungsträgern, möglichen **Gefahrenzonen** oder Landesgrünzonen und anderen relevanten Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben.

Vor jedem Bauantrag für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist eine Baugrundlagenbestimmung einzuholen, wenn das Bauvorhaben zum Teil oder zur Gänze auf einer oder mehreren Flächen, die in der Planbeilage zur **Verordnung** hervorgehoben sind, erfolgt; ausgenommen sind Sanierungen, Um- und Zubauten und die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen an oder auf bestehenden Gebäuden bei gleichbleibender Verwendung der Gebäude, wenn sich die Gesamtgeschossfläche um weniger als 30 m² erhöht.

Bei den ausgewiesenen Flächen im Bereich „Naf-la“ sind Um- und Zubauten bestehender Gebäude, die sich ausschließlich auf die Obergeschosse (ohne Keller- und Erdgeschoss) beziehen, Änderungen des Aussehens von bestehenden Gebäuden (z.B. äußere Umgestaltungen) und die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen an oder auf bestehenden Gebäuden ausgenommen.

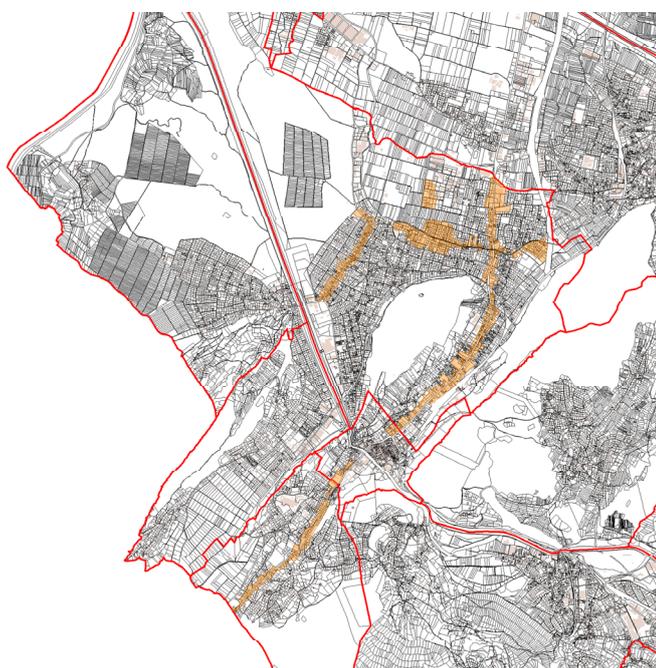
Ebenso ist ein Antrag auf Baugrundlagen verpflichtend, wenn das Bauvorhaben eine **Gesamtgeschossfläche** von mehr als 600 m² aufweist.

Ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung kann schriftlich von den Grundstückseigentümer:innen oder von einer bevollmächtigten Person eingereicht werden, sofern eine Zustimmungserklärung der Eigentümer:innen vorliegt. Der Antrag muss einen Lageplan der betroffenen Grundstücke und Details zum geplanten Bauvorhaben enthalten.

Eine Baugrundlagenbestimmung hat eine Gültigkeitsdauer von drei Jahren. Während dieser Zeit bietet sie den Liegenschaftseigentümer:innen Rechtssicherheit bezüglich der in der Baugrundlagenbestimmung festgelegten Rahmenbedingungen.

<< zurück: Was darf ich bauen?

<< zurück: Ich will bauen!



Baugrundlagenbestimmung



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Bei Fragen:
↳ **Stadtplanung**

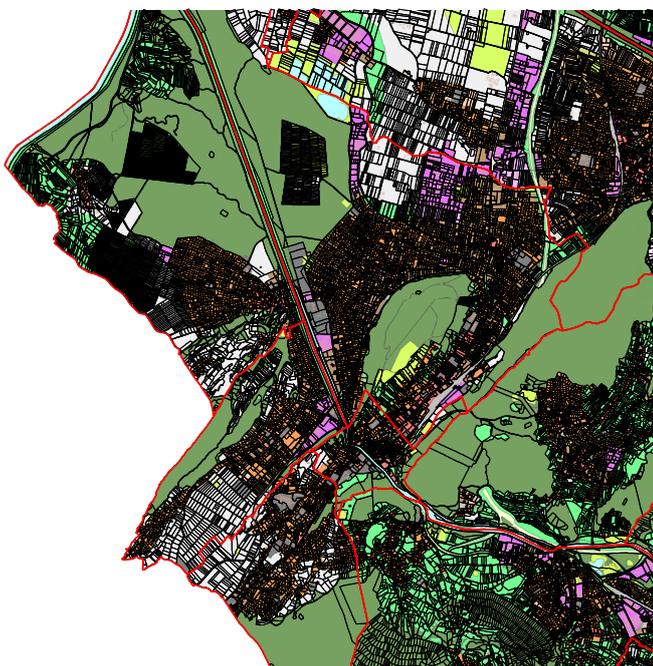
Der Flächenwidmungsplan ist ein Planungsinstrument, das die Zuweisung und Widmung von Flächen in einer Gemeinde oder Region regelt. Im Flächenwidmungsplan können folgende Widmungen festgelegt werden:

- **BAUFLÄCHEN**
- **BAUERWARTUNGSFLÄCHEN**
- **FREIFLÄCHEN**
- **VERKEHRSLÄCHEN**

Als Bauflächen dürfen nur bereits bebaute Flächen und Flächen, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert sieben Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können, festgelegt werden.

Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen:

- **KERNGEBIETE**
- **WOHNGEBIETE**
- **MISCHGEBIETE**
- **BETRIEBSGEBIETE**



KERNGEBIETE sind Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.

WOHNGEBIETE sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

MISCHGEBIETE sind 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 sind Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. Im Betriebsgebiet Kategorie I ist die Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebiets Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung dienen, zulässig.

BETRIEBSGEBIETE KATEGORIE II sind Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind.

[<< zurück: Baugrundlagen](#)

Vorarlberg Atlas



BEBAUUNGSPLÄNE

Bei Fragen:
↩ **Stadtplanung**

Bebauungspläne sind städtebauliche Planungsinstrumente, um die räumliche Entwicklung von bestimmten Gebieten innerhalb einer Gemeinde oder Stadt zu regeln. Die Regelungen eines Bebauungsplans sind nur für neue Bauprojekte relevant und haben keine Auswirkungen auf bestehende Bebauungen.

Sein räumlicher Geltungsbereich kann von einzelnen Grundstücken bis hin zum gesamten Gemeindegebiet reichen.

Im Falle von Bauanzeigen, Bauanträgen oder Anträgen auf Grundteilung ist die Baubehörde verpflichtet zu überprüfen, ob das geplante Vorhaben mit den Vorgaben des Bebauungsplans in Einklang steht.

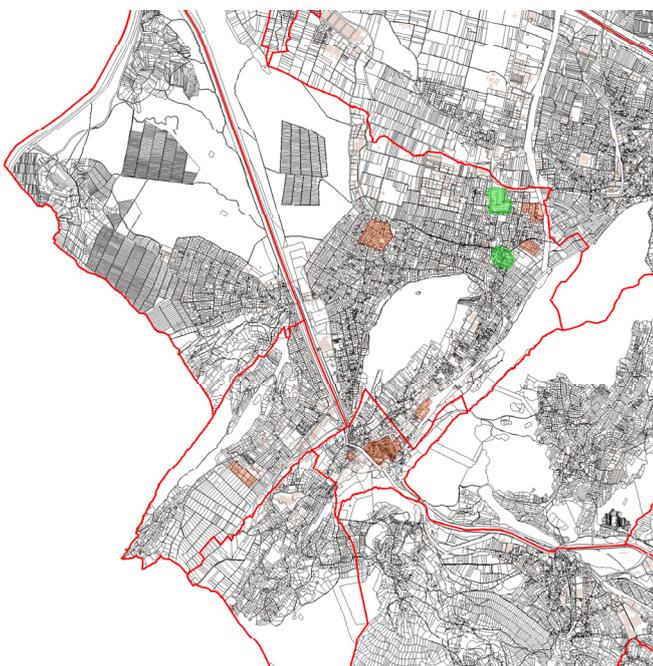
Abhängig von den jeweiligen Anforderungen legt der Bebauungsplan unter anderem die Art und das **Maß der baulichen Nutzung**, die Bauweise, den Wohnungsflächenanteil im Vergleich zu anderen Nutzungen, die Höhenlage, die Baugrenzen und die Baulinien fest.



In Feldkirch wurden die baulichen Rahmenbedingungen für Teilbereiche der Stadt in derzeit acht rechtskräftigen Bebauungsplänen verordnet:

- SUSERGASSE
- LANGENFURCH
- KETSCHALEN
- KAPELLENWEG I RIEDTEILWEG
- INNENSTADT FELDKIRCH
- BAHNHOFBSBEZIRK FELDKIRCH
- DREVESSTRASSE
- WICHNERGASSE II

Ein Bebauungsplan setzt sich zusammen aus einem Verordnungstext, der Bebauungsvorschriften enthält, einem kartografischen Plan und gegebenenfalls zusätzlichen Abbildungen.



Feldkircher Bauherren-Mappe

Bebauungspläne



GEFAHRENZONEN

Bei Fragen:
Abt. Baurecht
↳ **Abt. Wasser-**
wirtschaft
die.wildbach

Ein Gefahrenzonenplan ist eine räumliche Darstellung, die in Regionen oder Gebieten mit bestimmten Risiken oder Gefahren erstellt wird. Der Plan identifiziert und kartiert Gebiete, in denen bestimmte Naturgefahren auftreten können, wie beispielsweise Überschwemmungen, Erdbeben, Steinschlag, oder andere Naturkatastrophen.

Gefahrenzonenpläne haben erhebliche Auswirkungen auf die Raumplanung von Gemeinden und die Genehmigung von Bauvorhaben. Je nachdem, in welchem Bereich sie gelten, können sie die Art und den Umfang von Bauvorhaben in diesen Zonen beschränken und zusätzliche Sicherheitsanforderungen für Bauprojekte festlegen. Diese Pläne sind daher ein wichtiges Instrument zur Minimierung von Hochwasserrisiken und zur Sicherstellung der Sicherheit und des Schutzes von Menschen und Eigentum in gefährdeten Gebieten.

Gelbe Zone (Gebots- und Vorsorgezone)

Neue Baulandwidmungen sind nur dann möglich, wenn vor der tatsächlichen Bebauung Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Bei einer Bebauung bereits gewidmeter Flächen dürfen bis zu einem HQ 100 weder Schäden am Bauwerk selbst noch Schäden am Nachbargrundstück auftreten.

Rote Zone (Bauverbotszone)

Umwidmungsverbot

Gefahr für Menschenleben sowie Zerstörungen oder schwere Beschädigungen von Bauobjekten und Verkehrsanlagen sind möglich.

Brauner Hinweisbereich

Dieser weist auf andere als durch Lawinen und Wildbäche hervorgerufene Naturgefahren wie z.B. Rutschungen, Steinschlag, Vernässung, etc. hin.

Mögliche anderweitige Einschränkungen:

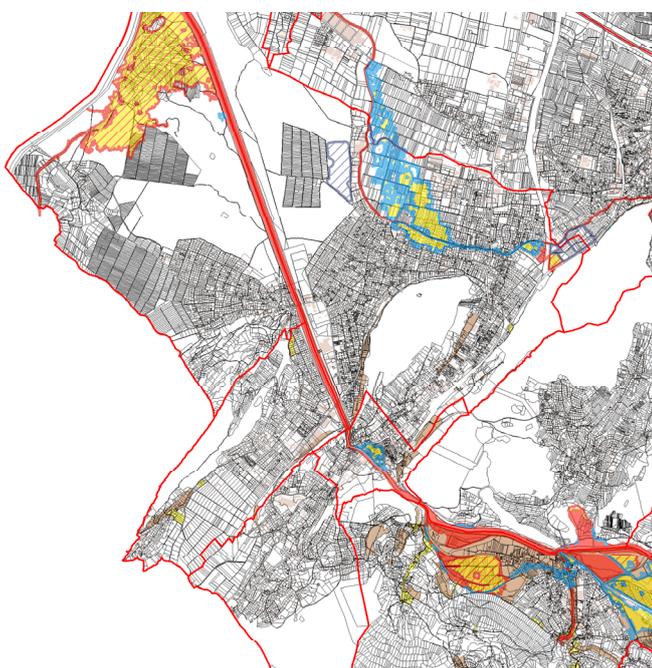
- Waldabstand
- Gleisabstand
- Abstand zu elektrischen Anlagen (z.B. Hochspannungsleitungen)
- etc.

◀ zurück: Baugrundlagen

Vorarlberg Atlas



Leitfaden GFZ



DENKMALSCHUTZ

Bei Fragen:
↳ **Stadtplanung**
↳ **Bundesdenkmalamt**

In Feldkirch gibt es insgesamt 288 geschützte Objekte, wobei die Mehrheit davon in der Altstadt zu finden ist.

Die Stadtplanungsabteilung beurteilt – zusammen mit dem **Fachbeirat für architektonische und städtebauliche Fragen** – Baueingaben in Hinblick auf ihre Auswirkung auf das historische Stadtbild.



Der Erhalt der Altstadt erfordert in einigen Fällen auch eine intensive Beratung in Bauangelegenheiten, einschließlich der Möglichkeit, Gutachterverfahren oder Gestaltungswettbewerbe durchzuführen. Dies dient dazu, eine anspruchsvolle und stadtbildgerechte Qualität bei neuen Bauprojekten im historischen Kontext sicherzustellen.

Sollten Umbau-, Anbau- oder Renovierungsabsichten an einem denkmalgeschützten Gebäude bestehen, wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Abteilung Stadtplanung und dem Bundesdenkmalamt empfohlen, damit eine einvernehmliche Vorgangsweise beraten werden kann.



Abb. 1: Villa Metzer



Abb. 2: Jugendherberge



Abb. 3: Im Kehr



« zurück: Was will ich bauen?



ERHALTENSWERTE ENSEMBLES

Bei Fragen:
↳ **Stadtplanung**
↳ **Bundesdenkmalamt**

Das historische Erbe von alten Gebäuden und Ensembles spielt eine entscheidende Rolle in der Gestaltung des Stadtbildes und der Identität einer Stadt. In vielen Städten gibt es eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden, die zusammen mit anderen wertvollen architektonischen Elementen aus verschiedenen Epochen sowie historischen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen das einzigartige Erscheinungsbild einer Stadt prägen.

Besonders bedeutsame und stadtbildprägende Gebäude und Ensembles werden geschützt, erhalten und gepflegt. Dies beinhaltet Maßnahmen, um sie vor negativen Auswirkungen durch neue Bauprojekte oder städtebauliche Entwicklungen zu bewahren. Dies kann beispielsweise durch die Einhaltung eines angemessenen Abstands zwischen neuen Gebäuden und den historischen Objekten oder durch die Sicherstellung von ungehinderten Sichtbeziehungen erreicht werden.

Darüber hinaus ist es wichtig, den umgebenden Freiraum und die öffentlichen Bereiche, die zu diesen historischen Gebäuden gehören, zu berücksichtigen und zu schützen. Diese Freiflächen sind ein integraler Bestandteil der Qualität dieser architektonischen Ensembles und dienen oft als erlebbarer öffentlicher Raum, der von den Bürger:innen genutzt werden kann.

Besteht eine Bauabsicht im Bereich denkmalgeschützter Objekte und erhaltenswerter Ensembles, wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Bauamt Feldkirch empfohlen.

1. Südtiroler-Siedlung Levis
2. Hämmerlesiedlung
3. Erikasiedlung
4. Ehem. Zollhäuser Tosters-Hub
5. Münzersiedlung
6. Tschavollstraße
7. Ehem. BUWOG-Siedlung Blasenberggasse
8. Südtiroler-Siedlung Liechtensteiner Straße
9. Einzelne punktuelle Stadthäuser am Ardetzenberg
10. Altes Hallenbad

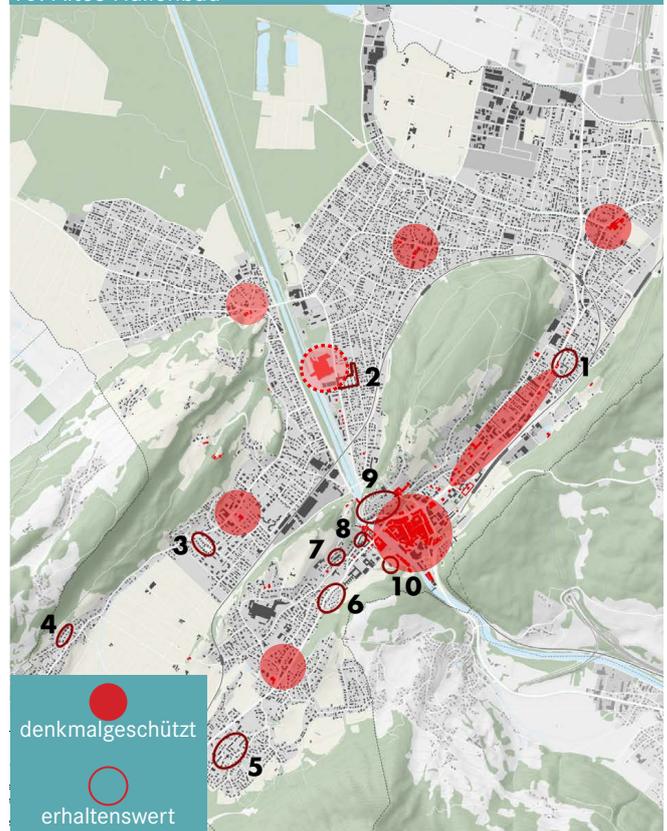


Abb. 4: Auszug REK Feldkirch, Stand 2019

REK Feldkirch



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei Fragen:
↳ **Stadtplanung**

Gemäß Baubemessungsverordnung gibt die **Baunutzungszahl (BNZ)** das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche an. Die **Geschosszahl (GZ)** gibt die Zahl der Geschosse an, die anzurechnen sind.



Städtebau- und Nachverdichtungsbonus

Eine Überschreitung der Baubemessungszahlen ist in Ausnahmefällen zulässig, sofern im Bauverfahren ermittelt wird, dass sich das Bauwerk trotz Überschreitung der Baubemessungszahlen aufgrund einer besonders qualitätsvollen Einbindung in die gegebene Situation und einer überdurchschnittlich hohen Gestaltungsqualität des Projekts in die Umgebung einfügt oder auf andere Art der Umgebung gerecht wird („Städtebau-Bonus“).



Zudem ist eine Überschreitung der Baubemessungszahlen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung von Bestandsobjekten möglich („Nachverdichtungs-Bonus“).

<< zurück: Baugrundlagen

<< zurück: Bebauungspläne

Mindestdichte

Die minimalen Baubemessungszahlen können z.B. entlang von Hauptverkehrsachsen definiert werden, mit der Zielsetzung, diesen Bereich mit einer hohen strukturellen Dichte (KFZ-Erschließung, ÖPNV-Angebot) einerseits durch eine entsprechend hohe Bebauungsdichte zu nutzen und andererseits durch eine angemessene Gebäudedichte und Gebäudehöhe eine Verbesserung des Orts- und Straßenbilds zu erreichen.

Eine Unterschreitung der mindestens einzuhaltenden Baunutzungszahlen ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

Dies bedingt eine Befassung des Planungsausschusses, der die Erteilung von Ausnahmen im Einzelfall beschließen kann.

Baubemessungsverordnung



FACHBEIRAT

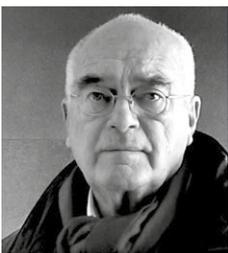
Bei Fragen:
↩ **Stadtplanung**

Die Abteilung Stadtplanung wird im Bedarfsfall vom „Fachbeirat für architektonische und städtebauliche Fragen“ unterstützt. Diesem beratenden Gremium werden Bauprojekte, die im öffentlichen Interesse liegen, zur Stellungnahme vorgelegt.

Je früher eine Bauberatung erfolgt, desto eher werden Fehlplanungen vermieden und desto rascher können die einzelnen behördlichen Bewilligungsstadien durchlaufen werden.

Die regulären Sitzungstermine finden 4-mal pro Jahr statt.

Aktuelle Mitglieder:



Arch. Prof. Michael Gaenßler,
München (seit 2012)



Arch. BSA SIA Andy Senn,
St. Gallen (seit 2020)



Arch. DI DWI Barbara
Poberschnigg, Innsbruck (seit
2023)

Bisherige Mitglieder:

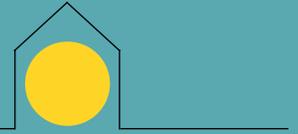
Arch. ETH Marcel Meili, Zürich (1992-1994)
Arch. Dipl.-Ing. Rudolf Prohazka, Wien (1992-1994)
Arch. Mag. arch. Andreas Egger, Innsbruck (1992-1994)
Arch. Dipl.-Ing. Ernst Beneder, Wien (1992-1995)
Arch. Mag. arch. Hanno Schlögl, Innsbruck (1992-1995)
Arch. Dipl.-Ing. Mag. arch. Max Rieder, Salzburg (1995-1999)
Arch. Mag. arch. Margarethe Heuchbacher-Sentobe, Schwaz (1996-1999)
Arch. Mag. arch. Marta Schrieck, Wien (1995-2002)
Prof. Arch. SIA Carl Fingerhuth, Basel/Zürich (1995-2005)
Dipl.-Ing. Walter M. Chramosta, Wien (1995-2005)
Arch. BSA/SIA Marcel Ferrier, St. Gallen (2002-2010)
Prof. Arch. BDA Dipl.-Ing. Andreas Meck, München (2002-2012)
Arch. Dipl.-Ing. Ursula Spannberger, Salzburg (2005-2012)
Arch. BSA/HTL Dieter Jüngling, Chur (2010-2020)
Arch. DI Maria Flöckner, Salzburg (2012-2023)

<< zurück: Denkmalschutz

Fachbeirat



Welche Behörde ist zuständig? Welche Bauverfahren gibt es?



Die Baubehörde ist eine Verwaltungsbehörde, die für die Durchführung und Genehmigung von Bauansuchen zuständig ist und die Einhaltung der Bauvorschriften überwacht. Die Zuständigkeit der Baubehörde ergibt sich aus der rechtlichen Kompetenzverteilung und den geltenden Bauvorschriften.

In der Regel fällt die Verantwortung für Wohn- und Wirtschaftsgebäude in den Aufgabenbereich der örtlichen d.h. kommunalen Baubehörde. Die erste Instanz für Baugenehmigungen in den meisten Gemeinden sind die Bürgermeister:innen.

Feldkirch hat Teile der Bauverwaltung, wie beispielsweise für Betriebsgebäude, an die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch übertragen.

Die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch ist Behörde, wenn:

- sich das Bauvorhaben auf das Gebiet von zwei oder mehreren Gemeinden erstreckt
- das Nachbargrundstück oder ein Teil davon in einer anderen Gemeinde liegt
- das Bauvorhaben auf Grundflächen an der Staatsgrenze geplant sind
- Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei bzgl. Bauwerken für genehmigungspflichtige gewerbliche Betriebsanlagen

Die **Genehmigungsfreistellungsverordnung** definiert, welche gewerblichen Betriebsanlagen nach der Gewerbeordnung nicht genehmigungspflichtig sind. Bei allen anderen Bauvorhaben in Feldkirch liegt die Zuständigkeit weiterhin bei der Stadtgemeinde Feldkirch.

Allgemeines
Verwaltungsverfahrensgesetz



Ein Bauvorhaben kann verschiedene Arten von Bautätigkeiten umfassen, darunter die Errichtung, Änderung oder den Abbruch von Gebäuden, die Änderung der Nutzung von Gebäuden, die Installation oder Änderung von Feuerstätten mit Abgaseinrichtungen, die Aufstellung oder Änderung ortsfester Maschinen oder technischer Anlagen, die Errichtung oder Änderung von Ankündigungs- oder Werbeanlagen, Einfriedungen, Behälter für flüssige Brenn- oder Treibstoffe, die temporäre Aufstellung von Zelten oder gebäudeähnlichen Einrichtungen, Wohnwagen oder ähnlichen Unterkünften, sowie die Errichtung oder Änderung von beweglichen Verkaufsständen oder ähnlichen Einrichtungen. Ebenso fallen Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unter den Begriff Bauvorhaben.

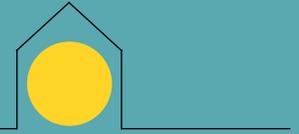
Bauvorhaben vor der örtlichen Baubehörde lassen sich grob in drei verschiedene Arten von Verfahren einteilen: bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und freie Bauvorhaben.

- Bewilligungspflichtige Bauvorhaben erfordern einen positiven Baubescheid, der in Rechtskraft erwachsen sein muss, bevor mit der Bauausführung begonnen werden darf.
- Anzeigepflichtige Bauvorhaben hingegen können bereits umgesetzt werden, sobald ein Freigabebescheid erlassen wurde oder nach Ablauf der sechs-Wochen-Frist, innerhalb welcher die Behörde eine Freigabe versagen kann.
- Für alle anderen Bauvorhaben gelten keine besonderen baurechtlichen Einschränkungen, und sie können zu jeder Zeit durchgeführt werden.

Bei Fragen:

← **Abt. Baurecht**
BA-Service

Wie läuft ein Bauverfahren ab?



Bauverfahren variieren je nach Art und Umfang des geplanten Vorhabens. Ein Bauverfahren kann auf zwei Arten eingeleitet werden, entweder durch die Einreichung eines Bauantrags durch die Bauherr:innen oder auf Amtswegen, wenn die Baubehörde Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften oder zur Gewährleistung der Sicherheit, beispielsweise im Falle eines einsturzgefährdeten Gebäudes, ergreifen muss.

Im Zuge eines Bauverfahrens obliegt es der Baubehörde, die Einhaltung der relevanten Gesetze zu kontrollieren und zu gewährleisten, dass öffentliche Interessen und die Interessen der Nachbar:innen angemessen berücksichtigt werden. Die eingereichten Bauanträge können von der Baubehörde innerhalb der gesetzlichen Vorgaben abgeändert oder mit Auflagen versehen werden, beispielsweise zum Schutz vor Hochwasser. Bei Feststellungsverfahren werden je nach Art des Bauvorhabens auch andere Fachstellen, wie z.B. das Bundesdenkmalamt oder die Brandverhütungswache in den Prozess einbezogen. Die Stellungnahmen und Gutachten dieser Sachverständigen können dann zu Auflagen im endgültigen Baubescheid führen.

Gelegentlich werden Beteiligte zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert und es besteht die Möglichkeit, eine mündliche Bauverhandlung durchzuführen. Vor einer solchen Bauverhandlung werden die Pläne und Unterlagen in analoger und digitaler Form in der Baubehörde zur Einsichtnahme und möglicher Stellungnahme aufgelegt. Digitale Unterlagen werden auch an die betroffenen Parteien über einen bereitgestellten Link versandt.

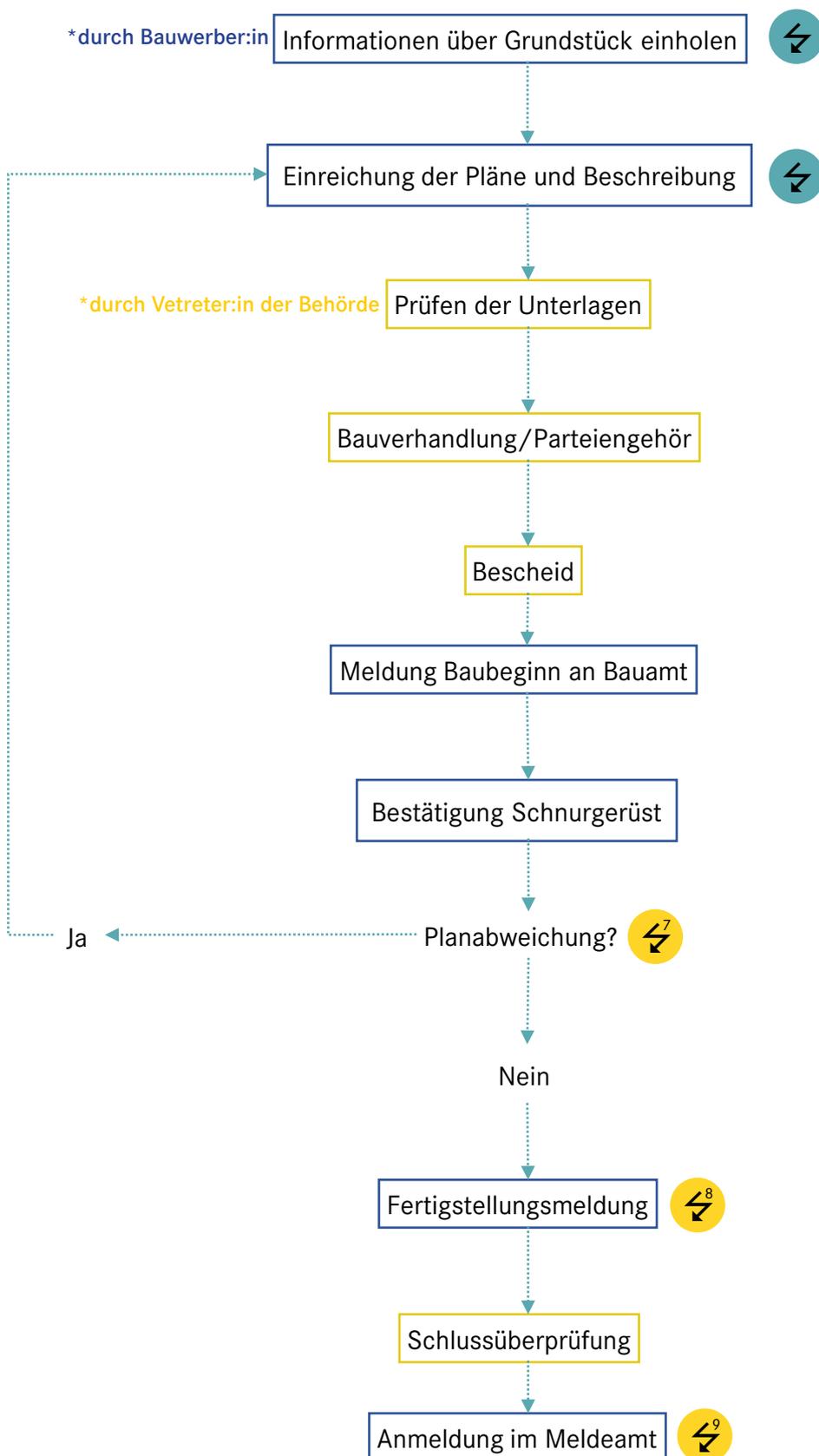
Die eigentliche Baugenehmigung erfolgt durch einen schriftlichen Bescheid, sofern keine Gründe für die Verweigerung der Genehmigung vorliegen. Die Baugenehmigung ist an das Vorhaben gebunden und erlischt drei Jahre nach der Rechtskraft des Bescheids, sofern bis dahin nicht mit der Bauführung begonnen wurde.

Der Baubescheid umfasst keine andere Genehmigungen, die möglicherweise erforderlich sind, wie beispielsweise Genehmigungen nach der **Gewerbeordnung** oder dem **Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung**. Diese müssen separat beantragt werden. Mit dem Eintritt der Rechtskraft des Baugenehmigungsbescheides kann die Bauausführung beginnen. Die Erteilung der Benützungsbewilligung ist ein finaler Schritt nach Abschluss des Bauprojekts, bei dem das Gebäude gegebenenfalls von der Behörde vor Ort überprüft wird, um die geplante Nutzung freizugeben.



Bei Fragen:
↩ **Abt. Baurecht**
BA-Service

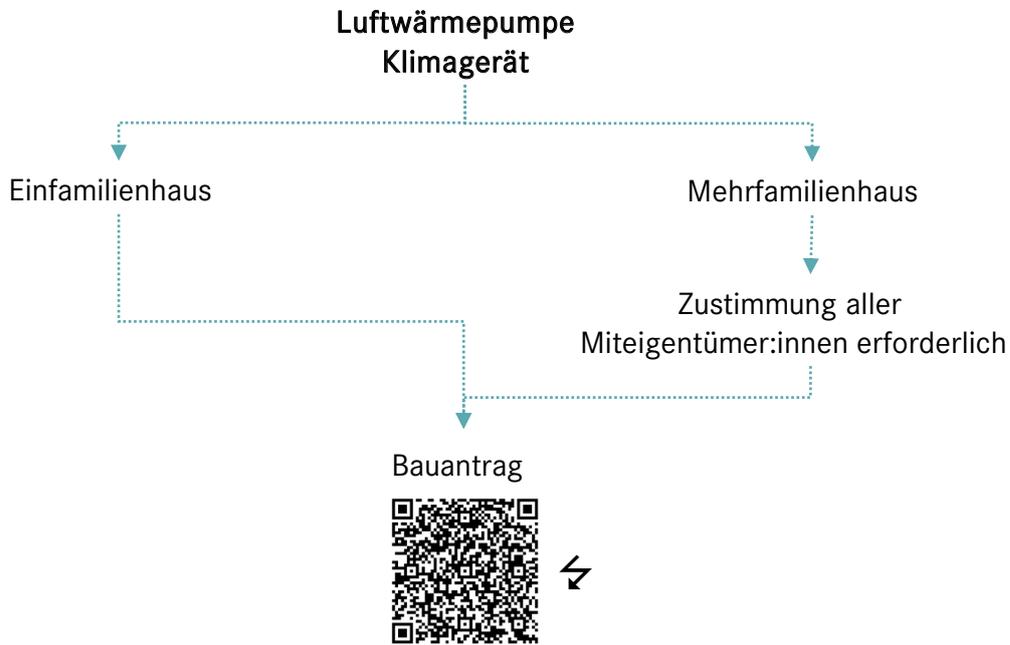
Ich will bauen!



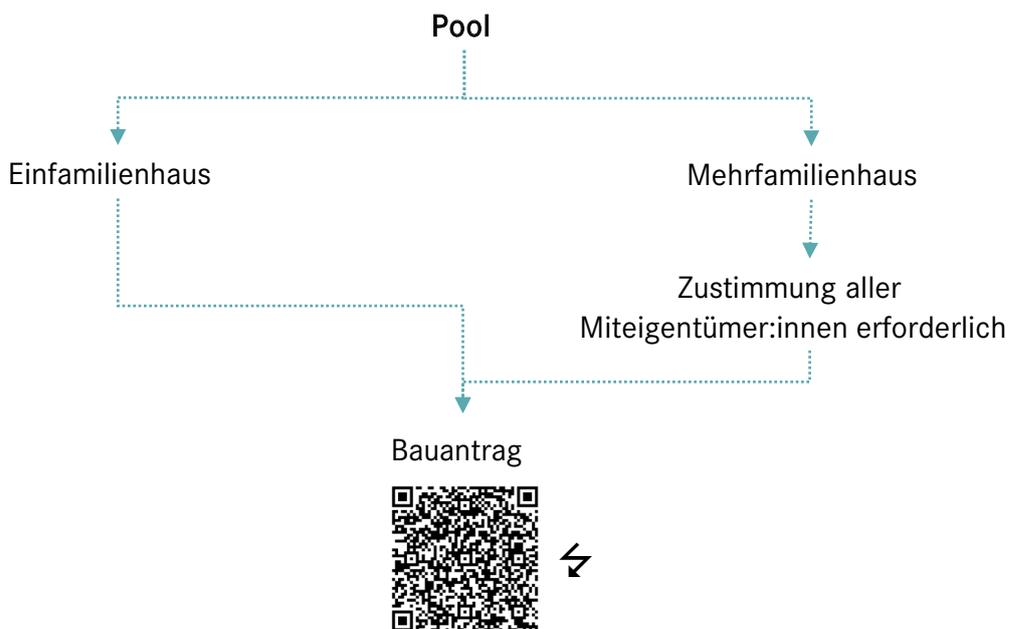
⚡ **klick!**

Bei Fragen:
⚡ **Abt. Baurecht**
BA-Service

Was will ich bauen?

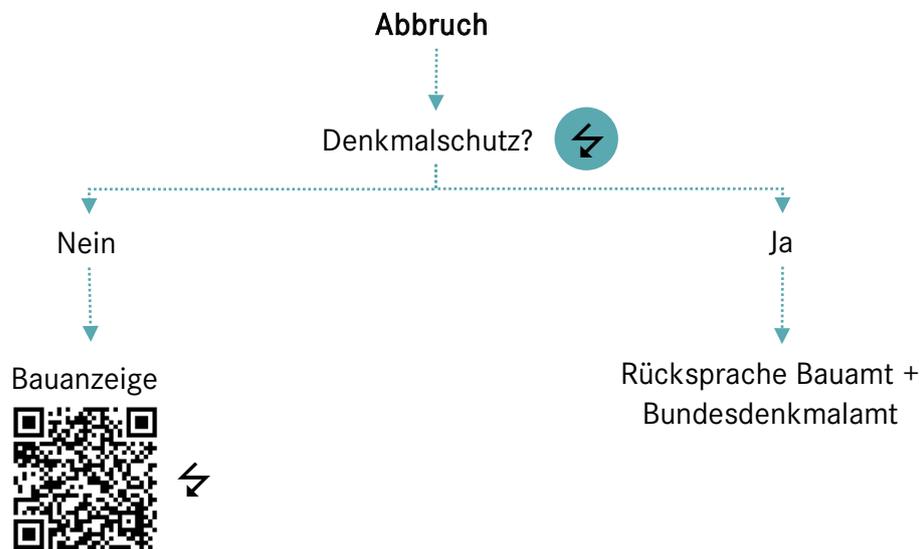


Bei Fragen:
↔ **Abt. Baurecht**
BA-Service



* Leider können nicht alle Sonderfälle und Ausnahmen berücksichtigt werden.
Es empfiehlt sich also immer eine digital Vorprüfung durch das Bauamt.

Was will ich bauen?



Bei Fragen:
Abt. Baurecht
BA-Service
Stadtplanung

Einfamilienhaus
Mehrfamilienhaus

Kontaktaufnahme mit Abt. Stadtplanung
und Baurecht wird empfohlen

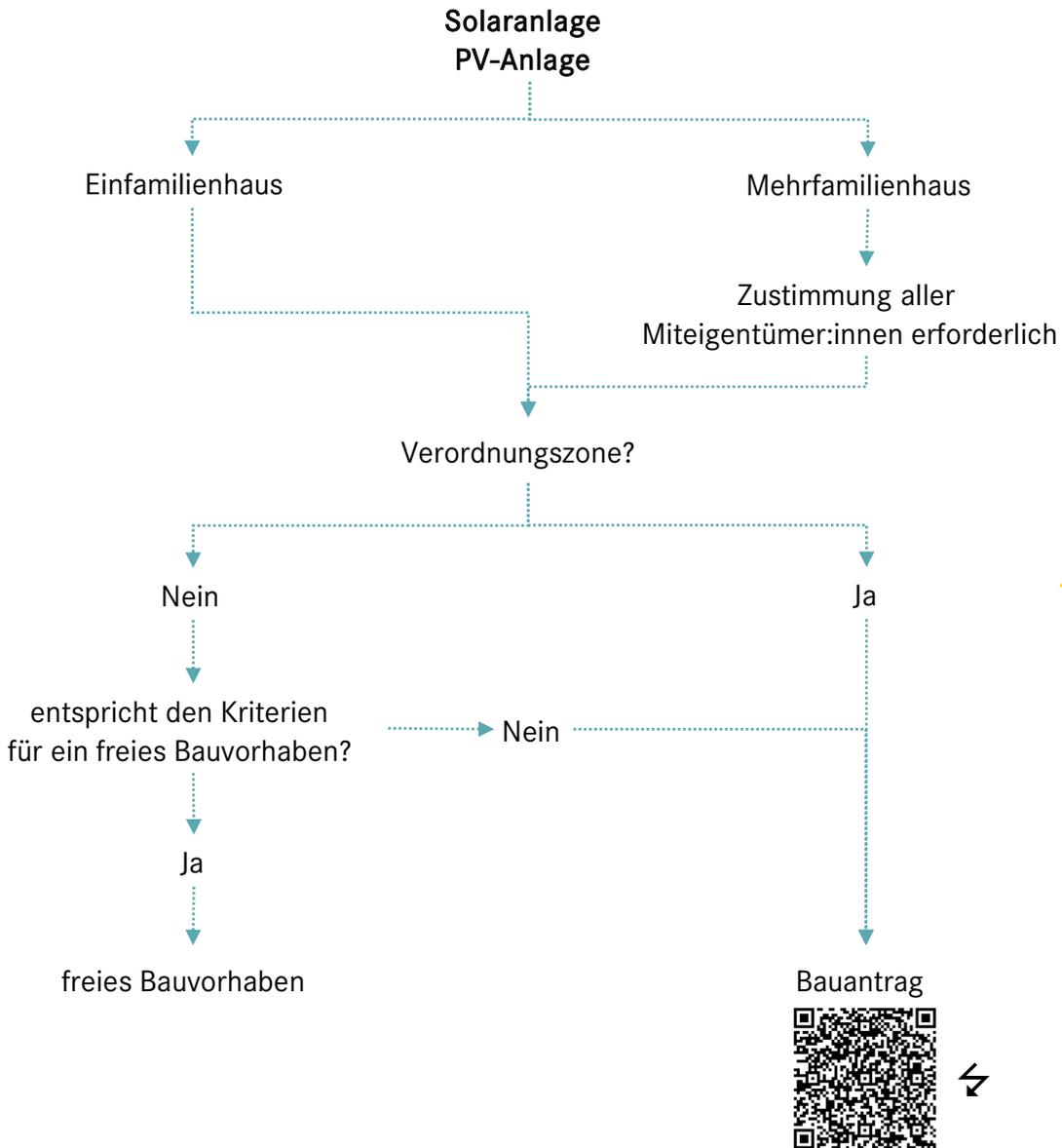
Sanierung

Kontaktaufnahme mit Abt. Stadtplanung
und Baurecht wird empfohlen

Werbeanlage ⚡¹⁰

Kontaktaufnahme mit Abt.
Stadtplanung wird empfohlen

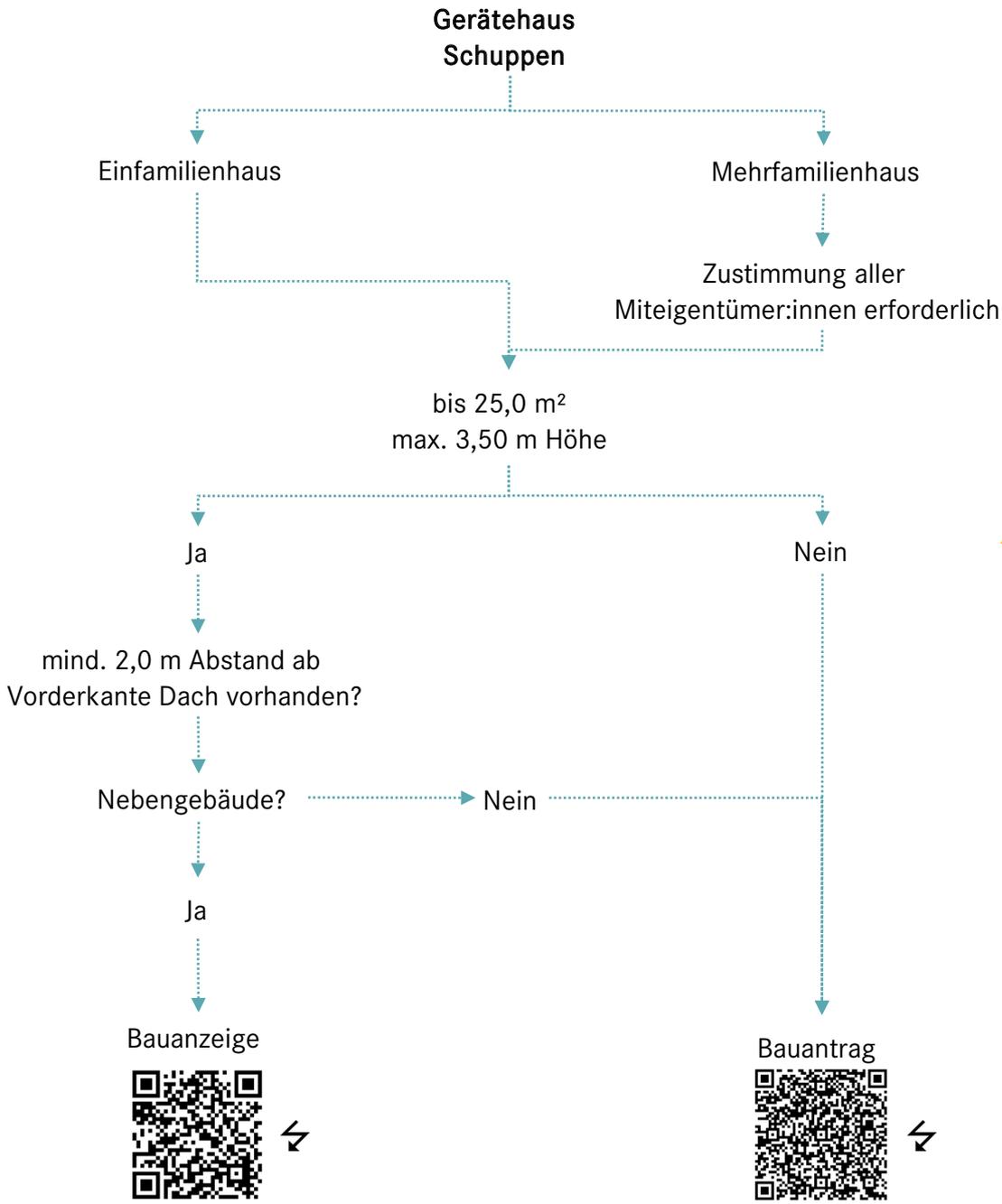
Was will ich bauen?



Bei Fragen:
⇐ **Abt. Baurecht**
BA-Service



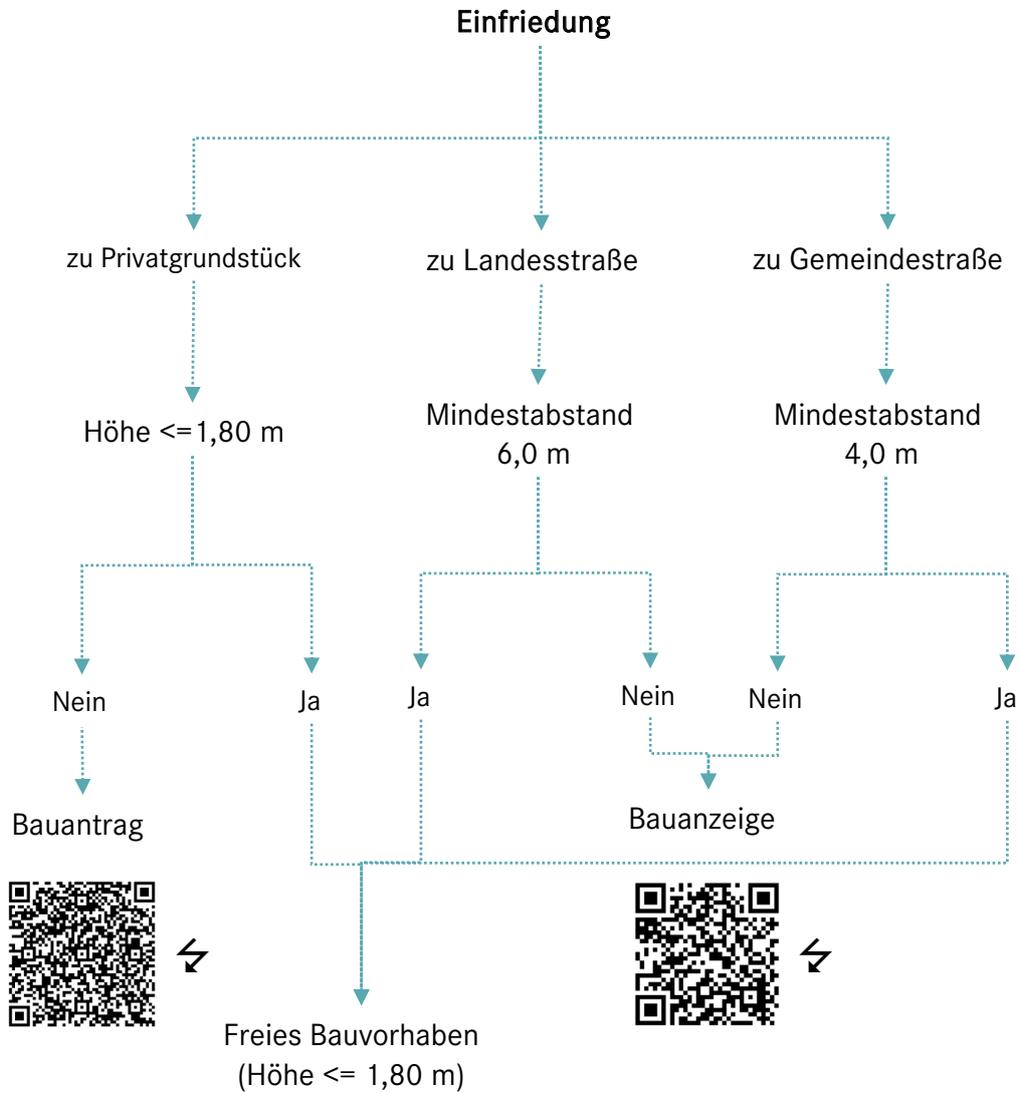
Was will ich bauen?



Bei Fragen:
⇐ **Abt. Baurecht**
BA-Service



Was will ich bauen?



Bei Fragen:
↳ **Abt. Baurecht**
↳ **BA-Service**

BERECHNUNG DER BAUBEMESSUNGSZAHLEN gem. Baubemessungsverordnung

Bei Fragen:
↪ **Stadtplanung**

Baunutzungszahl

Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:

Baunutzungszahl = $(100 \times \text{Gesamtgeschossfläche}) / \text{Nettogrundfläche}$

Weist ein Gebäude ein Geschoss mit einer Geschosshöhe von mehr als 4,50 m oder mehrere Geschosse mit Geschosshöhen über 3,60 m auf, so ist nicht die Baunutzungszahl, sondern die Baumassenzahl anzuwenden; ist die Baumassenzahl nicht festgesetzt, so gilt das 3,6-fache der Baunutzungszahl als Baumassenzahl.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt das Verhältnis des Bauvolumens zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:

Baumassenzahl = $(100 \times \text{Bauvolumen}) / \text{Nettogrundfläche}$

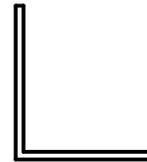
Gesamtgeschossfläche (GGF): die Summe aller Geschossflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschossfläche nicht einzurechnen; bei den Geschossen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen;

Baubemessungsverordnung

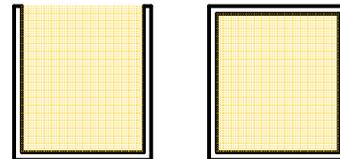


◀ zurück: Baugrundlagen
◀ zurück: Maß der baulichen Nutzung

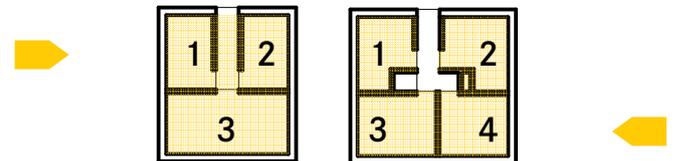
>= überwiegend offen = nicht BNZ-relevant



> überwiegend geschlossen = BNZ-relevant

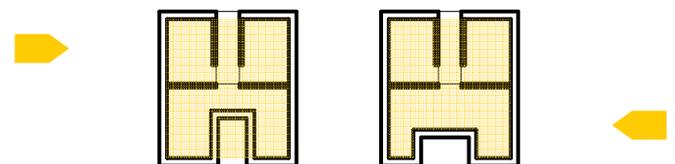


weniger als 4 Wohneinheiten -> Erschließungsfläche = BNZ-relevant

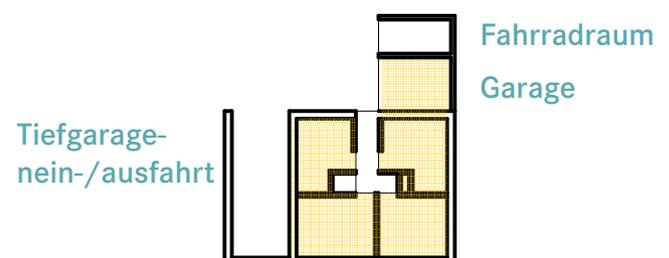


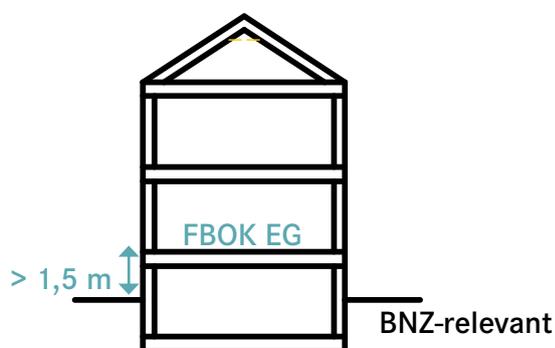
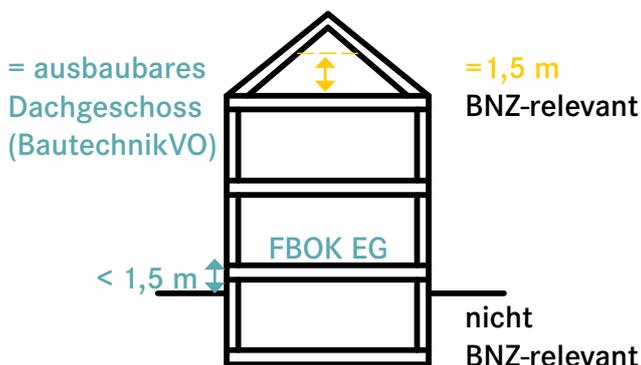
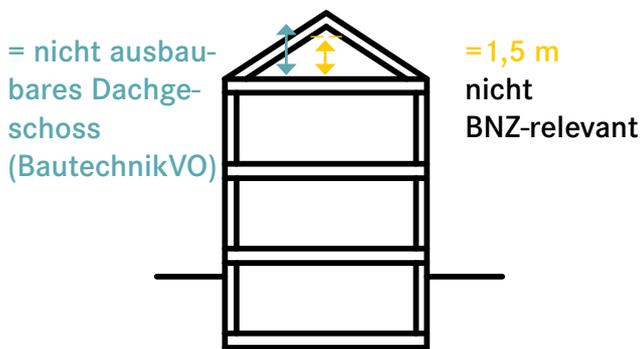
mehr als 3 Wohneinheiten -> Erschließungsfläche nicht BNZ-relevant

Loggien - an langer Seite geschlossen - BNZ-relevant



Loggien - an langer Seite offen - nicht BNZ-relevant





Bauvolumen (BAV): der Rauminhalt eines Gebäudes, der sich aus der Multiplikation der Geschossflächen (Gesamtgeschossfläche) mit den zugehörigen Geschosshöhen ergibt.

Nettogrundfläche (NGF): der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, zählen nicht als Nettogrundfläche; Geschosshöhe (GH): der Höhenunterschied zwischen zwei übereinander liegenden Fußböden; bei einem Dachgeschoss mit geneigtem Dach ist die Geschosshöhe mit 2,5 m anzunehmen; bei einem Geschoss, dessen Fußboden ganzflächig unter dem Gelände liegt, gilt als Geschosshöhe der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt des Geländes und dem über dem Geschoss liegenden Fußboden;

Gelände: die Erdoberfläche an der Außenwand; maßgebend ist das projektierte Gelände oder jenes Gelände, das aufgrund eines Bescheides nach §§ 3 Abs. 5 und 29 Abs. 2 des Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Abtiefungen vor Kellerfenstern und dergleichen) sind nicht zu berücksichtigen;

Geschosszahl

Die Geschosszahl (GZ) gibt die Zahl der Geschosse an.

Die Geschosszahl kann angegeben werden als:

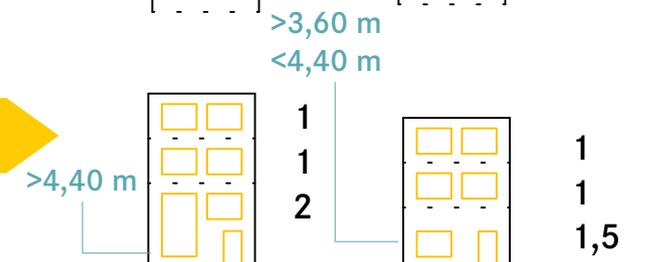
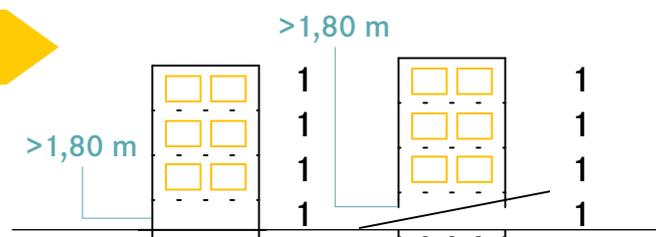
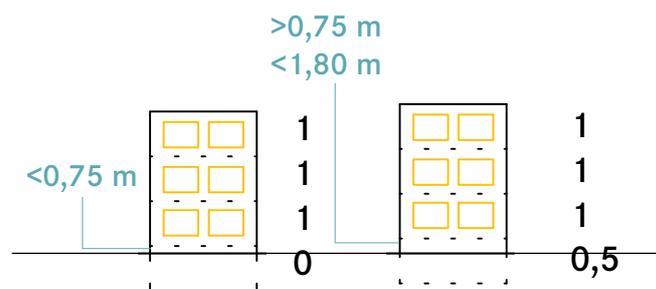
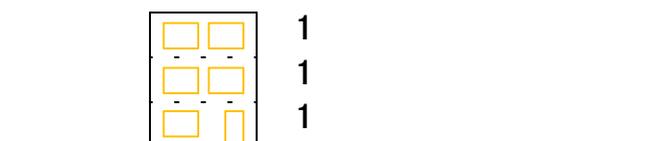
- Höchstgeschosszahl (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse;
- verbindliche Geschosszahl (VGZ), das ist die Zahl der Geschosse, die errichtet werden müssen;
- Mindestgeschosszahl (MGZ), das ist die Zahl der Geschosse, die mindestens errichtet werden müssen.

Bei der Ermittlung der Geschosszahl ist vom tiefsten Geländepunkt am Gebäude auszugehen.

Für die Ermittlung der Geschosszahl gilt:

- Fundamentmauern und ähnliche Bauteile von Gebäuden werden, sofern sie über Gelände aufragen, sinngemäß wie Geschosse gezählt;
- ein Geschoss bleibt unberücksichtigt, wenn der über ihm liegende Fußboden an keiner Stelle mehr als 0,75 m über dem Gelände liegt;
- ansonsten wird ein Geschoss je angefangener Geschosshöhe von 1,80 m als halbes Geschoss gezählt;
- weisen Geschosse eine Geschosshöhe von mehr als 3,60 m auf, so werden die über dieses Maß hinausgehenden Höhen zusammengezählt und je angefangene 1,80 m dieser Summe als ein halbes Geschoss der Zahl der tatsächlichen Geschosse zugezählt;
- ein Dachgeschoss wird als halbes Geschoss gezählt, wenn die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschosses zwischen 20 und 50 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt; ist die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoss als ganzes Geschoss gezählt; ist sie kleiner, bleibt das Dachgeschoss unberücksichtigt;

<< zurück: Maß der baulichen Nutzung



ABSTANDSFLÄCHEN

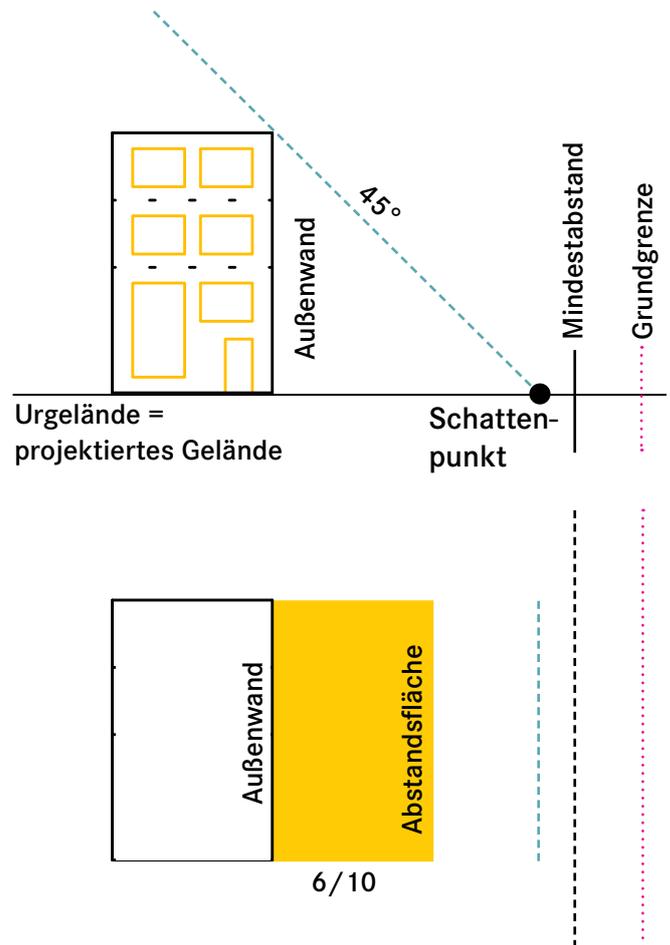
gem. § 5 Vorarlberger Baugesetz

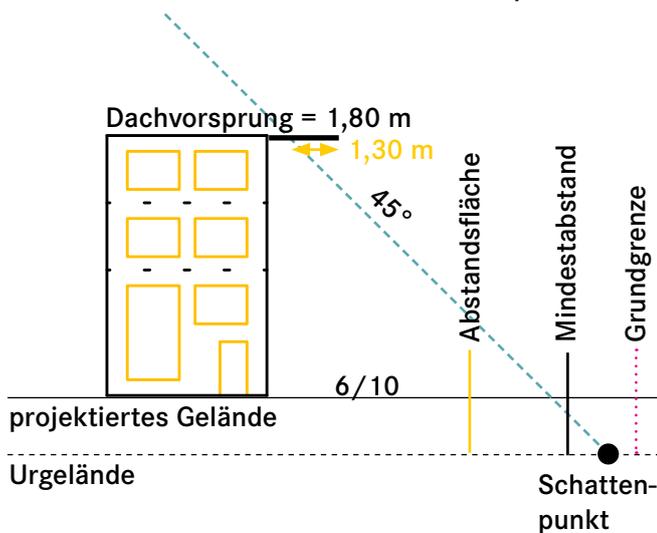
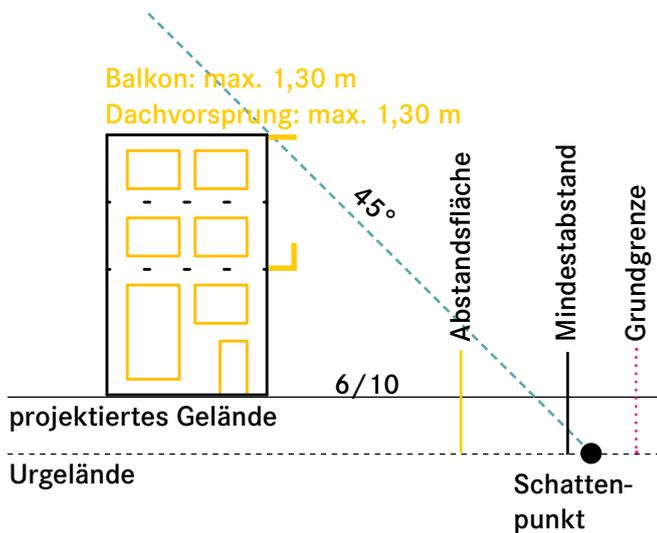
Bei Fragen:
 ↩ **Abt. Baurecht**

(1) Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt, nicht jedoch vor den Ecken. Dasselbe gilt für sonstige oberirdische Bauwerke, sofern sie Wände mit einer Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben oder Flugdächer u.dgl. mit einer solchen Höhe sind. 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.

(2) Als Außenwand nach Abs. 1 gilt eine lotrechte Ebene in der äußersten Begrenzungslinie des Gebäudes oder sonstigen Bauwerkes. Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b und c sind nur so weit zu berücksichtigen, als sie das dort genannte Ausmaß überschreiten.

(3) Der Schattenpunkt nach Abs. 1 ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt. Bei der Ermittlung des Schattenpunktes sind untergeordnete Bauteile in lotrechter Richtung und untergeordnete Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b und c bis zu dem dort genannten Ausmaß in waagrechter Richtung nicht zu berücksichtigen.





(4) Der jeweilige Fußpunkt nach Abs. 3 ergibt sich an der Schnittstelle der Außenwand mit der bestehenden Oberfläche des Geländes. Wurde die Geländeoberfläche durch eine Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Geländeoberfläche vor dieser Veränderung auszugehen. Untergeordnete Geländeerhebungen und -vertiefungen sind nicht zu berücksichtigen.

(5) Innerhalb der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück dürfen andere Bauwerke sowie Teile von solchen weder bestehen noch errichtet werden. Ausgenommen sind

- Bauwerke, die an keiner Stelle eine Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben und selbst nicht dem länger dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sofern durch sie eine ausreichende Belichtung von Räumen, die zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht vereitelt wird;
- Sockel, Gesimse, Tür- und Fensterumrahmungen, Rollladenkästen, u.dgl. bis zu 0,20 m Ausladung;
- Dachvorsprünge bis zu 1,30 m Ausladung; weiters Sonnenblenden, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine, Freitreppen, Werbeanlagen u.dgl., sofern es sich bei ihnen um untergeordnete Bauteile handelt, bis zu 1,30 m Ausladung.

VlbG. Baugesetz



MINDESTABSTÄNDE

gem. § 6 Vorarlberger Baugesetz

Bei Fragen:
 ↩ **Abt. Baurecht**

(1) Der Mindestabstand zur Nachbargrenze beträgt für:

- a) ein Gebäude 3 m;
- b) ein sonstiges Bauwerk 2 m.

(2) Abweichend von Abs. 1 lit. a genügt ein Mindestabstand von 2 m für:

- a) kleine Gebäude nach § 19 lit. a bis c;
- b) Gebäudeteile nach § 5 Abs. 5 lit. b und c.

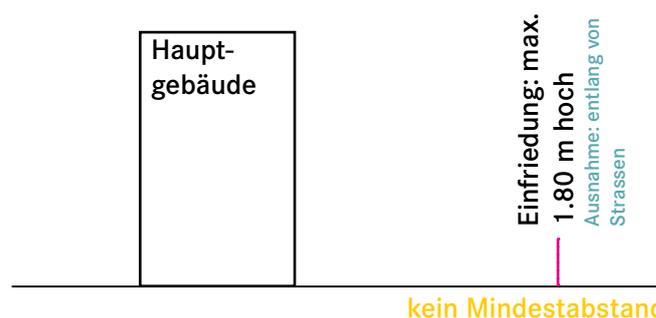
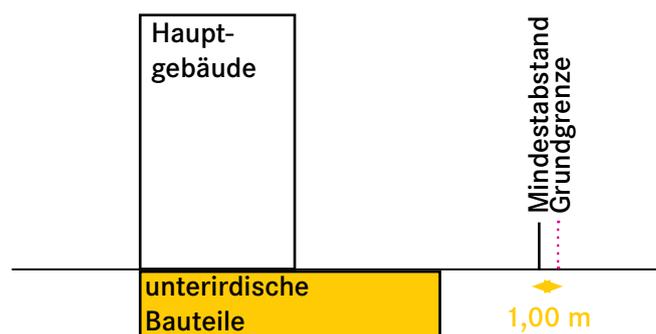
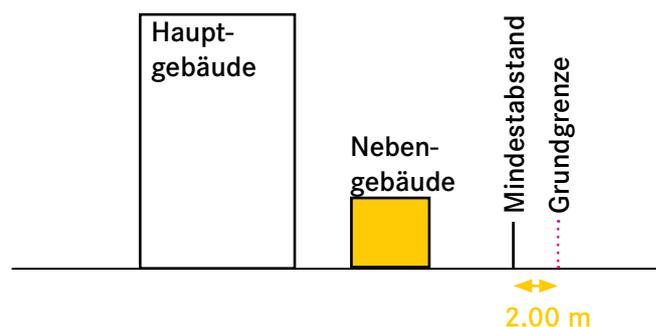
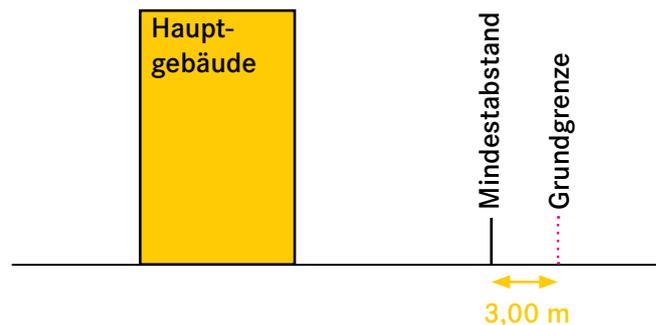
(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 genügt ein Mindestabstand von 1 m für:

- a) Bauwerke und Teile von Bauwerken bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück;
- b) unterirdische Bauwerke oder unterirdische Teile von Bauwerken.

(4) Abweichend von Abs. 1 bis 3 gilt kein Mindestabstand für:

- a) Einfriedungen oder sonstige Wände oder Geländer bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück;
- b) ebenerdig befestigte Flächen wie Hauszufahrten und Abstellplätze.

(5) Ergeben sich aus einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Mindestabstände als nach Abs. 1 bis 3, gelten diese.



Vlbg. Baugesetz



ENERGIEAUSWEIS

Bei Fragen:
Abt. Baurecht

Energieausweisnummer
Landeslogo

Energieausweis für Wohngebäude
 EA-Nr. **200086-1**

BEZEICHNUNG Mustergebäude Einfamilienhaus

Gebäude (-teil) Mustergebäude

Nutzungsprofil Wohngebäude mit 1 oder 2 Nutzereinheiten

Straße Beispielstraße 1

PLZ, Ort 6800 Feldkirch

Grundstücknr. 1/1

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Baujahr 2021

Letzte Veränderung 2021

Katastralgemeinde Nofels

KG-Nummer 92116

Seehöhe 443

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

| | HWB _{ref} kWh/m²a | PEB kWh/m²a | CO _{2eq} kg/m²a | IGEE |
|------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| A++ | | 37 | 5 | 0,53 |
| A+ | | 70 | 10 | 0,70 |
| A | | 80 | 15 | 0,85 |
| B | 35 | 160 | 30 | 1,00 |
| C | | 220 | 40 | 1,75 |
| D | | 150 | 50 | 2,50 |
| E | | 200 | 60 | 3,25 |
| F | | 250 | 70 | 4,00 |
| G | | | | |

HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normierten geräumten Raumtemperatur zu halten. Dabei werden etwaige Einträge aus Wärmerückgewinnungsaufwandszahltechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

NEB (Nutzerenergiebedarf): Energiebedarf welcher in Räumen und an den Endverbrauchern für Warmwasser technisch bereitgestellt werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

IGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Referenzwert 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort wieder. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information und können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung erheblich abweichen.

EA-Schlüssel DXXX?
QR-Code

Energieausweis für Wohngebäude
 EA-Nr. 200086-1

GEBÄUDEKENDATEN

Brutto-Grundfläche 212,4 m² Heiztage 193 LEK_y-Wert 22,32

Bezugsfläche 169,9 m² Heizgradtage 14/22 Bauweise 3400 schwer

Brutto-Volumen 684,7 m³ Klimaregion West (W) Art der Lüftung natürliche Lüftung

Gebäude-Hüllfläche 532,4 m² Norm-Außentemperatur +12,4 °C Solarthermie keine

Kompaktheit A/V 0,8 m²/m³ Soll-Innentemperatur 22,0 °C Photovoltaik 5,0 kWp²

charakteristische Länge 1,3 m mittlerer U-Wert 0,24 W/m²K

ENERGIEBEDARF AM STANDORT

| | NEB kWh / m²a | EEB kWh / m²a | PEB kWh / m²a | CO _{2eq} kg / m²a |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|
| Haushaltsstrombedarf | | | | |
| Heizbezug, Photovoltaik | 7,66 | | | |
| Wärmewasser | | 9,09 | 14,82 | 2,06 |
| Raumwärme | | 4,73 | 7,71 | 1,07 |
| Lüftungsanlage | | 9,14 | 14,89 | 2,07 |
| Gesamt | 9,044 | 4,877 | 7,950 | 1,107 |

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils.

Ausstellungs- und Gültigkeitsdatum

| | | |
|-------------------|---|--|
| ERSTELLT | EA-Nr. 200086-1 | ErstellerIn Amt der Vorarlberger Landesregierung |
| GWR-Zahl | 03.11.2022 | Römerstraße 15 |
| Ausstellungsdatum | 03.11.2022 | 6900 Bregenz |
| Gültigkeitsdatum | 03.11.2032 | Unterschrift |
| Rechtsgrundlage | BTV LGBl. Nr. 67/2021 i.V.m. BTV LGBl. Nr. 66/2021 vom 01.01.2023 | Zeichnung |

² nach dem Standard EN15613 - Festlegung der PV-Anlage oder Standard-Tarifbedingungen = 0,05 kWh/kWh. Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m², kg/m²a bzw. kWh/m²a, Tj/a auf Ebene von EEB, PEB und CO_{2eq} beruhen jeweils auf zugrunde liegenden Energie- und CO₂-Emissionen aus einer normierten Solaranlage (ST) mittels einer Photovoltaikanlage (PV) und berücksichtigen Elemente der Gebäudeteilfläche beim Einsatz von Wärmepumpensystemen. Für den Wärmewasser- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Es werden nur Heizleistungssysteme eingerechnet, welche einen normierten Beitrag leisten zum Klimaausgleich. Heizleistungssysteme sind dargestellt, so sind dies als „A.V.“ (s. Anhang) kennzeichnend gemacht. Weitere Details sind dem technischen Anhang zu entnehmen.

Der Energieausweis informiert über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes. Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ist die berechnete oder gemessene Energiemenge, die benötigt wird, um den Energiebedarf im Rahmen der üblichen Nutzung des Gebäudes zu decken (u.a. Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasser und Beleuchtung).

Für freistehende Gebäude und Gebäudeteile mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m² gelten bei Neubau und Renovierung nur die Anforderungen gemäß Punkt 4.4 bzw. 4.6 (OIB-Richtlinie 6 idGF) und ein Energieausweis ist nicht erforderlich.



GRUNDTEILUNGEN

Bei Fragen:
↩ **Stadtplanung**

Bei einer Grundstücksteilung wird ein einheitliches Grundstück in ein oder mehrere kleinere Grundstücke geteilt. Es können aber auch die Grundstücksformen von benachbarten Grundstücken geändert werden.

Grundstücke dürfen nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands geteilt werden. Die Bewilligung ist mit Bescheid zu versagen, wenn die Teilung

- dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Verordnung nach diesem Gesetz widerspricht,

- der zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken nach Form und Größe im Gebiet entgegensteht,

- das Grundstück ohne triftigen Grund zerstückt,

- für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen und raumplanungsrechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand herbeiführt,

- zur Folge hat, dass die entstehenden Grundstücksteile nicht mehr zweckmäßig genutzt werden können.

Liegen keine Versagungsgründe nach Abs. 2 vor, ist die Bewilligung mit Bescheid zu erteilen.

Dem Antrag auf Bewilligung ist ein Plan im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes oder eine zeichnerische Darstellung der beabsichtigten Teilung im Maßstab der Katastralmappe und die Angabe der Grundstücksnummer anzuschließen.

Wenn dem Antrag auf Bewilligung stattgegeben wird, ist der zur Verbücherung bestimmte Plan in der Bewilligung genau zu bezeichnen und vom Bürgermeister auf dem Plan ein Vermerk über die Bewilligung anzubringen.

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

erforderliche Unterlagen:

- Planurkunde oder Planskizze im Maßstab 1:1000 (zwei Exemplare)

- allfällige Nachweise von Dienstbarkeiten (zum Beispiel Gehrecht, Fahrrecht, etc.)

Wichtig:

Ein Grundteilungsverfahren kann nie parallel zu einem Bauverfahren abgehandelt werden!



Grundteilungen



VERFAHREN NACH DEM GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

Bei Fragen:
↳ **Stadtplanung
BH Feldkirch**

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung

Aus Verantwortung des Menschen für den natürlichen Lebensraum, der zugleich seine Lebensgrundlage ist, sind Natur und Landschaft in bebauten und unbebauten Bereichen unter Beachtung auf die Erfordernisse des Klimaschutzes so zu erhalten und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass

- die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotop) sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, nachhaltig gesichert sind.

Naturwerte von besonderer Bedeutung, wie intakte Natur- und Kulturlandschaften, große zusammenhängende unbebaute Gebiete, wichtige landschaftsgestaltende Elemente oder Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, sind vorrangig zu erhalten.

Bewilligungspflichtige Vorhaben

Einer Bewilligung der Behörde bedürfen – unbeschadet anderer Bewilligungspflichten nach Vorschriften dieses Gesetzes – die Errichtung und die im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung wesentliche Änderung von:

Gesetz über Naturschutz und
Landschaftsentwicklung



- Bauwerken (§ 2 lit. f Baugesetz) mit einer überbauten Fläche von mehr als 800 m², ausgenommen Bauwerke in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen,
- Bauwerken oder sonstigen technischen Einrichtungen in Gebieten, für die kein Bebauungsplan über die Höhe besteht, mit einer Höhe von mehr als 15 m, in den im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiet ausgewiesenen Bereichen von mehr als 20 m;
- etc.

Uferschutz

Im Bereich von Seen und sonstigen stehenden Gewässern und eines daran anschließenden 50 m breiten Uferstreifens, bedürfen Veränderungen, die im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung wesentliche Beeinträchtigungen darstellen können, einer Bewilligung.

Im Bereich von fließenden Gewässern innerhalb des Hochwasserabflussgebietes und eines daran anschließenden 10 m breiten Geländestreifens innerhalb bebauter Bereiche, außerhalb bebauter Bereiche eines 20 m breiten Geländestreifens, bedürfen Veränderungen, die im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung wesentliche Beeinträchtigungen darstellen können, einer Bewilligung.

Als Veränderungen gelten insbesondere die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken und Werbeanlagen, die Einrichtung von Zelt-, Lager- und Ablagerungsplätzen, etc.

<< zurück: Wie läuft ein Bauverfahren ab?

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

Bei Fragen:

↳ **BA-Service**

↳ **Abt. Baurecht**

- **Schriftlicher Bauantrag bzw. Bauanzeige**
Name, Adresse, Telefonnummer, Mail-Adresse sowie WAS wird WO gebaut (Lage, Umfang, beabsichtigte Verwendung des Bauvorhabens)
- **Baubeschreibung**
Ausführungsart mit den zugehörigen Berechnungen, Abwasserbeseitigung, Strom- und Wasserversorgung, Beheizung u.dgl.
- **Energieausweis – falls erforderlich**
Dazu siehe die Auflistung in OIB-Richtlinie 6 idgF
- **AGWR-Formular**
Jedenfalls bei Neubauten und Um-/Zubauten (Ein-/Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen)
Seite 5 ist für jede Nutzungseinheit SEPARAT auszufüllen
- **Unterschrift aller Antragsteller**
- **Unterschrift sämtlicher Eigentümer des Baugrundstückes**
- Zustimmung von den Nachbarn zur Erteilung einer **Abstandsnachsicht**, falls der nach Baugesetz geforderte Bauabstand nicht eingehalten wird.
- Nachweis der rechtlich **gesicherten Anbindung** an eine öffentliche Verkehrsfläche (z.B. mittels Dienstbarkeitsvertrag).
- **Gebrauchserlaubnis** und / oder **Abstandsnachsicht** nach Straßengesetz bei Bauvorhaben an Landes- und /oder Gemeindestraßen, falls eine neue Anbindung erfolgt oder der Bauabstand nach Straßengesetz unterschritten wird.

Den oben angeführten Unterlagen sind nachstehende **maßstäbliche** Planunterlagen anzuschließen:

- Übersichtsplan M 1:1000
- Lageplan M 1:500
- Grundrisse aller Geschosse M 1:100
- Schnitt M 1:100
- Ansichten M 1:100
- Entwässerungsplan (Schmutzwässer und Niederschlagswässer) M 1:100/M 1:200

<< zurück: Ich will bauen!

erforderliche Unterlagen



FÖRDERUNGEN

BARRIEREFREIES BAUEN BZW. UMBAUEN

Die Stadt Feldkirch unterstützt Sanierungs- und Umbauarbeiten für ein barrierefreies Zuhause.

Bei Fragen:
↳ **Bürgerservice**

BAUMPFLANZUNGEN

Die Stadt Feldkirch fördert die Pflanzung von bestimmten heimischen Laubbaumarten im Siedlungsgebiet.

BIOMASSEFÖRDERUNG

Die Stadt Feldkirch fördert den Austausch technisch veralteter Heizanlagen durch moderne Biomasseheizungen.

Bei Fragen:
↳ **Umwelt, Energie & Klimaschutz**

DACHBEGRÜNUNG

Die Stadt Feldkirch unterstützt die Anlage von Gründächern auf Neubauten und Bestandsbauten.

Bei Fragen:
↳ **Stadtplanung**

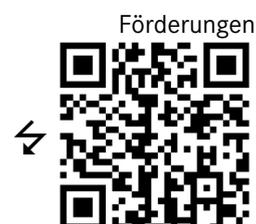
DENKMALGESCHÜTZTE OBJEKTE

Die Stadt Feldkirch unterstützt das Erhalten von denkmalgeschützten Gebäuden. Darunter fallen alle Gebäude, die durch einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes unter Schutz gestellt sind.

Bei Fragen:
Stadtplanung

FASSADENBEGRÜNUNG

Die Stadt Feldkirch unterstützt die Anlage von Fassadenbegrünungen.



NATURGARTENBERATUNG

Die Stadt Feldkirch fördert die Beratungen zur naturnahen Gartengestaltung.

Bei Fragen:
⚡ **Umwelt,
Energie & Kli-
maschutz**

SOLARANLAGENFÖRDERUNG

Die Stadt Feldkirch unterstützt den Einbau einer thermischen Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung im privaten Wohnbau.

Bei Fragen:
⚡ **Stadtwerke
Feldkirch**

WÄRMEPUMPENFÖRDERUNG

Die Stadtwerke Feldkirch fördern die effiziente Anwendung von Strom.

Förderungen



INFORMATIONEN DETAILLIERT



-  **Baugesetz** **<< zurück**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000734>
-  **Baueingabeverordnung** **<< zurück**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000736>
-  **Bautechnikverordnung** **<< zurück**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000735>
-  **Verpflichtung zur Beantragung einer Baugrundlagenbestimmung** **<< zurück**
<https://www.feldkirch.at/leben/dienstleistungen-von-a-z/detail/baugrundlagenbestimmung>
-  **Genehmigungsfreistellungsverordnung** **<< zurück**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20009134>
-  **Gewerbeordnung** **<< zurück**
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007517>
-  **Planabweichung** **<< zurück**
https://www.feldkirch.at/fileadmin/user_upload/document/Stadt/Dienstleistungen/Planabweichung_Bauantrag_20220524.doc
-  **Fertigstellungsmeldung** **<< zurück**
https://www.feldkirch.at/leben/dienstleistungen-von-a-z/detail?tx_needs_office%5Bcontroller%5D=Service&tx_needs_service%5Bservice%5D=43&cHash=bca6022e3d1a2fb81ee009d0fa0893f9
-  **Wohnsitz anmelden** **<< zurück**
<https://www.feldkirch.at/leben/buergerservice/meldewesen>
-  **Werbeanlagenverordnung** **<< zurück**
<https://www.feldkirch.at/leben/dienstleistungen-von-a-z/detail/werbe-anlagen>

ABTEILUNGEN UND KONTAKTE

Stadt Feldkirch

BAUAMTSSERVICE

- Beantwortung von allgemeinen Fragen
- Erstinformationen zu Planungs- und Bauangelegenheiten
- Weitervermittlung an Ansprechpartner:innen
- Akteneinsicht

TELEFON:
+43 5522 304-1444

E-MAIL: 
[bauamt\(at\)feldkirch.at](mailto:bauamt(at)feldkirch.at)

BAURECHT

- Bearbeitung von Angelegenheiten nach dem Baugesetz
- Erledigungen nach der Feuerpolizei, dem Kanalisationsgesetz und dem Raumplanungsgesetz
- Zuteilung von Hausnummern

TELEFON:
+43 5522 304-1444

E-MAIL: 
[bauamt\(at\)feldkirch.at](mailto:bauamt(at)feldkirch.at)

STADTPLANUNG

- Bearbeitung und Begleitung von städtebaulichen Entwicklungs- und Gestaltungsstudien
- Flächenwidmungsplanung
- Bebauungsplanung
- Grundteilung
- Mitwirkung bei der Ausschreibung von städtebaulichen Wettbewerben
- Verkehrsplanung

TELEFON:
+43 5522 304-144 1

E-MAIL: 
[stadtplanung\(at\)feldkirch.at](mailto:stadtplanung(at)feldkirch.at)

TIEFBAU

- Instandhaltung des städtischen Kanal- und Straßennetzes
- Digitaler Kanalkataster
- Vermessungsangelegenheiten
- Leitungsauskünfte betreffend Kanal
- Straßenbeleuchtung, Flussbau und Hochwasserschutz

TELEFON:
+43 5522 304-1470

E-MAIL: 
[bauamt\(at\)feldkirch.at](mailto:bauamt(at)feldkirch.at)

UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

TELEFON:
+43 5522 304 1442

E-MAIL: ⚡
[umwelt\(at\)feldkirch.at](mailto:umwelt(at)feldkirch.at)

BÜRGERSERVICE

TELEFON:
+43 5522 304 1230

E-MAIL: ⚡
[buergerservice\(at\)feldkirch.at](mailto:buergerservice(at)feldkirch.at)

STADTWERKE FELDKIRCH

TELEFON:
+43 5522 9000

E-MAIL: ⚡
[kundencenter\(at\)stadtwerke-feldkirch.at](mailto:kundencenter(at)stadtwerke-feldkirch.at)

ABTEILUNGEN UND KONTAKTE

Extern

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT FELDKIRCH

TELEFON:
+43 5522 3591 54220

E-MAIL: ↩
[bhfeldkirch\(at\)vorarlberg.at](mailto:bhfeldkirch(at)vorarlberg.at)

BUNDESDENKMALAMT

TELEFON:
+43 1 53415 850858

E-MAIL: ↩
[vorarlberg\(at\)bda.gv.at](mailto:vorarlberg(at)bda.gv.at)

LAND VORARLBERG ABT. WASSERWIRTSCHAFT

TELEFON:
+43 5574 511 27405

E-MAIL: ↩
[wasserwirtschaft\(at\)vorarlberg.at](mailto:wasserwirtschaft(at)vorarlberg.at)

LAND VORARLBERG ABT. STRASSENBAU

TELEFON:
+43 5574 511 27299

E-MAIL: ↩
[strassenbau\(at\)vorarlberg.at](mailto:strassenbau(at)vorarlberg.at)

LAND VORARLBERG ABT. RAUMPLANUNG + BAURECHT

TELEFON:
+43 5574 511 27105

E-MAIL: ↩
[raumplanung\(at\)vorarlberg.at](mailto:raumplanung(at)vorarlberg.at)

die.wildbach

TELEFON:
+43 5574 749 95 0

E-MAIL: ↩
[sektion.vorarlberg\(at\)die-wildbach.at](mailto:sektion.vorarlberg(at)die-wildbach.at)



Ebenkofler Daniel, Amt der Stadt Feldkirch, Abteilung Baurecht
Fiel Melanie, Amt der Stadt Feldkirch, Abteilung Stadtplanung
2023