



# Gemeinde Mittelberg / Kleinwalsertal

Riezlern – Hirschegg – Mittelberg

## Verordnung

### über die Festlegung von Baunutzungszahlen und Höchstgeschossezahlen (Baunutzungszahlen- und Höchstgeschossezahlenverordnung)

Gemäß § 31 Raumplanungsgesetz i.d.g.F. werden auf Grund der Beschlüsse der Gemeindevertretung Mittelberg vom 19.10.2002 sowie vom 29.11.2012 für die Festlegung der Baunutzungszahl (§ 4 Baubemessungsverordnung, LGBl.Nr. 29/2010, i.d.g.F.) und für die Höchstgeschossezahl (§ 6 Baubemessungsverordnung, LGBl.Nr. 29/2010, i.d.g.F.) verordnet:

#### § 1

##### Plandarstellung

Die Zonen, für die maximale Baunutzungszahlen und maximale Geschossezahlen verordnet werden, sind in der beiliegenden, einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung dargestellt.

#### § 2

##### Zonen

Für die in der Plandarstellung abgegrenzten Zonen gelten folgende Maximalwerte:

<b>Zone</b>	<b>Max. Baunutzungszahl</b>	<b>Max. Geschossezahl</b>
<b>1 (Grau)</b>	<b>keine</b>	<b>5</b>
<b>2 (Blau)</b>	<b>80 %</b>	<b>4</b>
<b>3 (Rot)</b>	<b>70 %</b>	<b>3</b>
<b>4 (Orange)</b>	<b>60 %</b>	<b>3</b>
<b>5 (Gelb)</b>	<b>50 %</b>	<b>2</b>
<b>Roter Punkt</b>	<b>50 %</b>	<b>3</b>

Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossezfläche (Summe aller Geschossezflächen) zur Nettogrundfläche (als Baufläche gewidmeter Teil des Baugrundstückes) an.

#### § 3

##### Höchstgeschossezahl bei Zubauten

Bei Zubauten zu bestehenden Gebäuden muss die festgelegte Höchstgeschossezahl nicht eingehalten werden, wenn es dadurch zu keiner Überschreitung der Baunutzungszahl kommt und insgesamt eine für das Orts- und Landschaftsbild vorteilhafte Gesamtlösung erzielt werden kann. Die Geschossezahl des Zubaus darf jedoch jene des bestehenden Objektes nicht übersteigen.

#### § 4

##### Baunutzungszahl bei Dachausbau

Der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses (einschließlich von Dachaufbauten wie Dachgauben oder Kreuzgiebel) bei bestehenden Wohngebäuden innerhalb der bestehenden Außenwände, welcher zur Schaffung von Wohnfläche für den ganzjährigen Wohnbedarf oder für die Schaffung von Personalzimmern dient, kann ohne Berücksichtigung der festgelegten Baunutzungszahl bewilligt werden, wenn dadurch die Höchstgeschossezahl für die jeweilige Bauzone nicht überschritten und insgesamt eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Gesamtlösung erzielt wird. Diese Bestimmung darf nur bei Objekten zur Anwendung kommen, die vor dem 1. Januar 2002 baubehördlich bewilligt wurden.

## **§ 5** **Grundsätze & Ziele**

Grundlage für die Räumliche Entwicklung der Gemeinde ist das von der Gemeindevertretung Mittelberg beschlossene Räumliche Entwicklungskonzept (Entwicklungsgrundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung von Teilbereichen). Der ggst. Verordnung zu Grunde liegen damit folgende Ziele für die bauliche Entwicklung in der Gemeinde Mittelberg:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den infrastrukturell gut versorgten und effizient versorgbaren Kernraum (Talachse) und Bündelung des öffentlichen Lebens und der touristischen Infrastruktur; d.h.:
  - Spielraum für eine maßvolle, auf die jeweilige Situation angepasste, bauliche Verdichtung in Riezlern, Hirscheegg und Mittelberg.
  - (auch kleinräumige) Durchmischung verträglicher Nutzungen.
  - Gestalterische Einbindung von Großprojekten in den Umgebungsraum.
  - Weiterentwicklung der zentralen Ortsräume v.a. von Riezlern, Hirscheegg und Mittelberg zu öffentlichen Aufenthalts- und Kommunikationsräumen.
- Minimierung von Infrastrukturkosten und Verkehrsbelastungen; d.h. funktionale Einbindung von Großprojekten in den Umgebungsraum.
- Schutz der Landschaft als Grundlage für Tourismus und Lebensqualität und Sicherung qualitativ hochwertiger Aufenthalts- und Erholungsräume; d.h.:
  - Freihalten sichtexponierter Hangbereiche von Störungen (siehe REK-Zielplan).
  - Freihalten von Grünzügen, Grünverbindungen, Grünpuffern und Sichtbeziehungen (siehe REK-Zielplan).
  - Sicherung von Naturvorrangflächen und von Vorrangflächen für die Landwirtschaft, die landschaftsgebundene Erholung und das Landschaftsbild (siehe REK-Zielplan).
  - Entwicklung landschaftsbildverträglicher Siedlungsränder und, soweit erforderlich, Nachbesserung bestehender Siedlungsränder (z.B. durch Eingrünung).
- Sofern Baumaßnahmen in o.a. sensiblen Bereichen zulässig sind, gelten insbesondere folgende Rahmenbedingungen für das Bauen in der Landschaft:
  - Beachtung der Maßstäblichkeit
  - Besinnung auf traditionelle Gebäudeproportionen und Siedlungsmuster.
  - Erhaltung und Wiederbelebung der alten Bausubstanz.
  - Beachtung der Gebäudestellung im Gelände. „Mit dem Gelände bauen“ („Häuser in den Hang bauen“); d.h. Beschränkung von Geländeänderungen (Böschungen, Anschnitte, Stützmauern) auf das erforderliche Ausmaß.
  - Verzicht auf „beunruhigende“ Bauformen und Gestaltungselemente
- Bedachtnahme auf erhaltenswerte Landschaftsräume, Ensembles und Objekte bei allen Erschließungsmaßnahmen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im bewegten Gelände. Böschungen, Hangstützungen, Stützmauern u.dgl. sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und landschaftsschonend zu gestalten. Auf grobe Steinschichtungen und Geländeterrassierungen ist zu verzichten.
- Bedachtnahme auf erhaltenswerte Objekte und Ensembles bei allen Baumaßnahmen.

## **§ 6** **Überschreitungen**

Ausnahmebewilligungen sind nur dann zu erteilen, wenn sie insbesondere den im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Grundsätzen und Entwicklungszielen sowie den in § 5 dieser Verordnung festgelegten Zielen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Mittelberg nicht widersprechen.

## **§ 7** **Wirksamkeit**

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