

# VERORDNUNGSBLATT DER STADT BLUDENZ

Jahrgang 2026

Ausgegeben am 25.06.2026

2. Verordnung: Bebauungsplan

## Verordnung der Stadtvertretung der Stadt Bludenz über einen Bebauungsplan


Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung der Stadt Bludenz vom 12.03.2026 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:

Der Bebauungsplan der Stadt Bludenz für den Stadtteil Brunnenfeld wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.

**Der Bürgermeister:**

Simon Tschann

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.

	Unterzeichner	Amt der Stadt Bludenz
	Datum	2026-06-25T09:49:23+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.  Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <a href="https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung">https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung</a> verfügbar.  Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Stadt Bludenz Werdenbergerstraße 42 6700 Bludenz T +43 (0)5552 63621 E-Mail: <a href="mailto:stadt@bludenz.at">stadt@bludenz.at</a> überprüft werden.

## Stadt Bludenz

### Verordnungstext zum Teilbebauungsplan Brunnenfeld

#### § 1 Geltungsbereich

Der Teilbebauungsplan gilt für alle Bauflächen, die innerhalb der in der Anlage 2 (Plan bz031.3-1/2025-3) zeichnerisch dargestellten Zonen liegen. Der Plan bildet einen integralen Bestandteil dieser Verordnung.

#### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Bebauungsparameter werden wie folgt festgelegt:

Zone	Name	BFZ	GZ		Dachform	Maße
		max.	min.	max.		max.
1	Dorf - Weiler	k. Festl.	2	3,5	SD $\geq$ 30°	k. Festl.
2	Dorf - Durchgrünt	25	2	3	SD $\geq$ 30°	23x14m
3 <sub>A</sub>	Dorf - Zentrum	k. Festl.	3	3+1 HG	FD, SD, WD	k. Festl.
3 <sub>B</sub>	Dorf - Zentrum	k. Festl.	3	4	FD, SD, WD	26x16m
4	Randzone	25	2	3	FD, SD, WD	23x14m
5	Freizeitzone	k. Festl.	1	3	FD, SD, WD	k. Festl.

Abkürzungen:

BFZ - Bauflächenzahl, GZ – Geschößzahl gemäß Baubemessungsverordnung LGBl. 29/2010 idgF.

SD – Satteldach, FD – Flachdach, WD – Walmdach, HG – Hanggeschoss, k. Festl. – keine

Festlegungen

- (2) Die Mindestgeschoßzahl gilt nicht für Nebengebäude und Zubauten zu einem bestehenden Hauptgebäude.
- (3) Die Festlegungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung gelten nicht für Nebengebäude bis zu 5m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie für landwirtschaftliche Nutzgebäude. Für landwirtschaftliche Gebäude wird lediglich die Dachform mit Satteldach bestimmt.
- (4) Gebäude, die unter 3,00m Abstand zueinander halten, werden bei der Ermittlung der Maximalmaße zusammengerechnet.
- (5) In Zone 3<sub>A</sub> sind im Erdgeschoß folgende Nutzungen zulässig: Handel, Gastronomie, soziale Einrichtungen, Dienstleistung, Verwaltung. Als Erdgeschoß ist

jenes Geschoß anzusehen, dessen Fußbodenoberkante sich auf dem jetzigen Geländeniveau zur Brunnenfelderstraße befindet.

- (6) Gebäude, die am Tag des Inkrafttretens bereits rechtmäßig bestanden, dürfen auf bis zu 110% der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen überbauten Fläche erweitert werden, auch wenn die maximale Bauflächenzahl bereits erreicht oder überschritten wurde.
- (7) Die Gebäudelänge wird von Außenwand zu Außenwand gemessen. Der Begriff Außenwand ist gemäß § 5 VlbG. BauG zu verstehen.
- (8) Die in den Zonen 2, 3<sub>B</sub> und 4 festgelegten maximalen Gebäudelängen dürfen bei Bestandsbauten gegenüber dem rechtmäßigen Zustand bei Inkrafttreten dieser Verordnung in beide Richtungen um bis zu 0,50m überschritten werden, wenn diese Überschreitung durch verstärkte Wandkonstruktionen bedingt ist, die einer erhöhten Energieeffizienz des Gebäudes dienen.

### **§ 3 Bauabstände, Baulinien, Baugrenzen**

Bauabstände, Baulinien und Baugrenzen zur Gemeindestraße werden gemäß Planbeilage verordnet.

### **§ 4 Dachformen**

- (1) Abweichend von den Bestimmungen in § 2 Abs. 1 sind für eingeschobige Nebengebäude generell alle Dachformen zulässig.
- (2) Die Länge von Gaupen und Dacheinschnitten darf in Summe maximal 30% der Länge der Traufe jener Dachfläche betragen, auf der sie sich befinden.

### **§ 5 Dachbegrünung**

- (1) Flachdächer ab einer Größe von 40m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit bodenbedeckenden Pflanzen gemäß Abs. 2 zu begrünen (extensive oder intensive Dachbegrünung). Dies gilt:
  - a) für Neubauten und Zubauten
  - b) bei Dächern mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad
- (2) Für die verpflichtende Dachbegrünung gemäß Abs. 1 gilt:
  - a) Mindestens 70% der Dachfläche sind zu begrünen.
  - b) Eine Dachbegrünung ist nicht erforderlich, wenn mindestens 60% der Dachfläche mit Solaranlagen (Photovoltaik bzw. thermische Solar Kollektoren) bedeckt sind.

## **§ 6 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist nur an Gebäuden und Bauwerken zulässig. Dabei sind auch bei der Anbringung an Neubauten die Kriterien gemäß § 20 Abs. 2 lit. a und b BauG einzuhalten.

## **§ 7 Gelände**

- (1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden, sofern
  - a) nicht die Behörde nach § 3 Abs. 5 BauG Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Geländeoberfläche trifft oder
  - b) Maßnahmen zur Sicherung vor Naturgefahren gemäß Vorgaben der zuständigen Behörden erforderlich sind.
- (2) Eine Geländeänderung gilt als wesentlich, wenn sie im Widerspruch zum bestehenden Gelände steht oder ortsbildlich negativ in Erscheinung tritt.
- (3) Die Ausbildung von Steinschichtungen aus Löffelsteinen oder großformatigen, nicht oder grob behauenen Steinen mit einer Höhe oder Breite von über 25cm ist unzulässig.

## **§ 8 Einfriedungen**

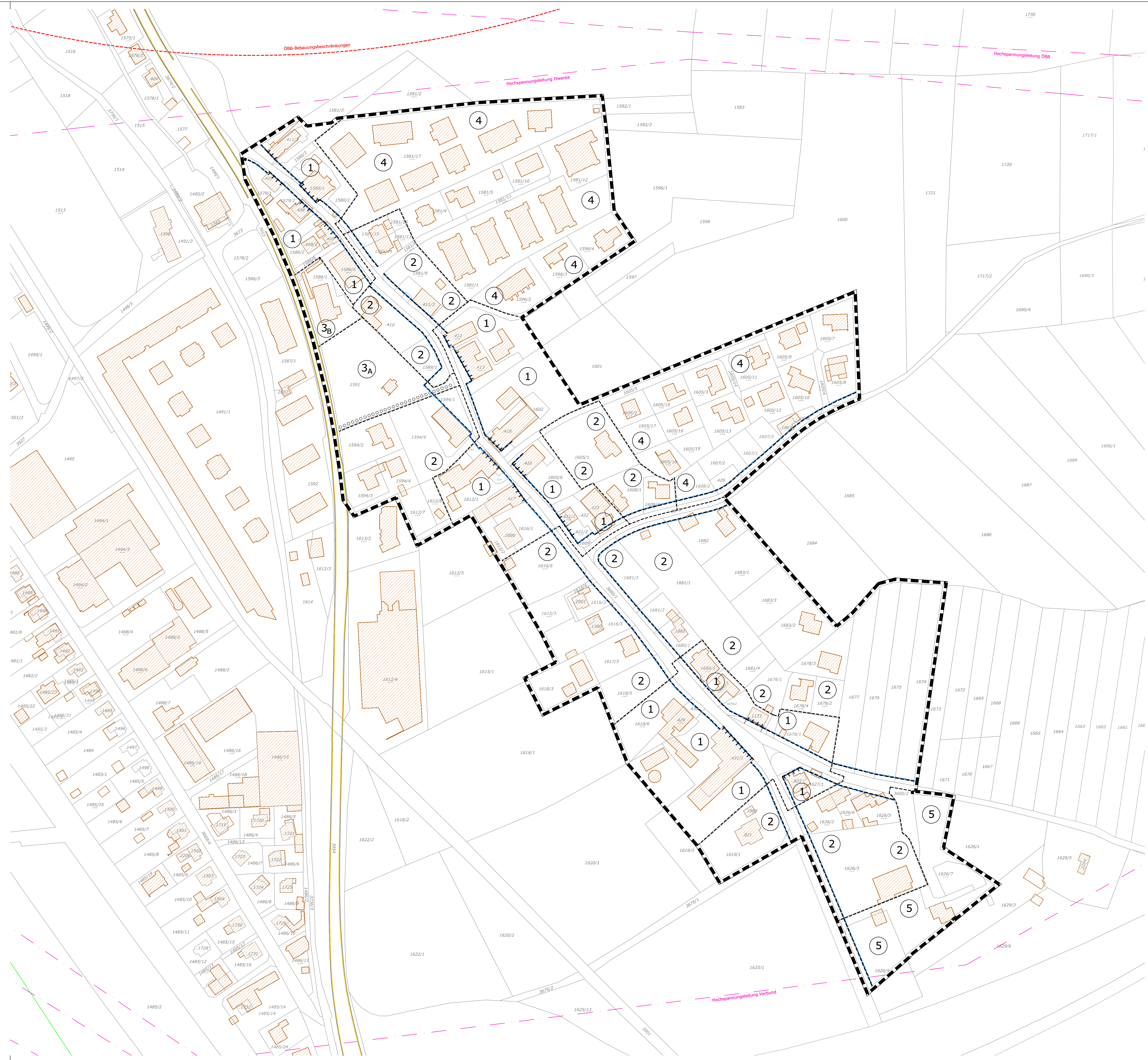
- (1) Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Straße bis zu einer Höhe von maximal 1,00m über dem Niveau des Straßengrundstücks zulässig.
- (2) Ist aufgrund der Höhe des unmittelbar an die Straße angrenzenden Geländes eine Absturzsicherung gemäß Bautechnikverordnung erforderlich, welche höher als 1,00m zum Straßengrundstück in Erscheinung tritt, so ist diese bis zur rechtlich notwendigen Mindesthöhe zulässig, muss aber in der über 1,00m hinausreichenden Höhe überwiegend offen ausgeführt werden (z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Staketenzaun).
- (3) Einfriedungen müssen zur gesamten Straßenseite hin ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen und sind nur als Holz- oder Metallzäune, Naturstein- oder Betonmauern zulässig.
- (4) Einfriedungen mit Steinen, Gabionen, Sichtschutzfolien, großflächigen Elementen jeder Art (Platten) und Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

## **§ 9 Zufahrten**

- (1) Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einer öffentlichen Verkehrsfläche darf höchstens 6,50m betragen. Je Liegenschaft ist nur eine Zufahrt zulässig.
- (2) Von Abs. 1 ausgenommen sind landwirtschaftliche Betriebsstätten sowie gewerbliche und öffentliche Sonderbauten.

## **§ 10 Stellplätze**

Oberflächige Parkplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge mit mehr als vier Stellplätzen sind versickerungsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist bei mehr als vier Stellplätzen je angefangene vier Stellplätze zwischen den Stellplatzflächen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



**Legende:**

**Ersichtlichmachungen**

gem. § 28 Abs. 4 RPG

vorhandene Grundstücksgrenzen

bestehende Bauwerke

Straßenlinie Landesstraße

Achse einer Hochspannungseilung

ÖBB: Grenze der Bebauungsbeschränkungen gemäß Trassenverordnung vom 29.04.2000

Fuß- und Radverbindung (Planung gemäß Straßen- und Wegekonzept)

Signatur



**Festlegungen**

gem. § 28 Abs. 3 RPG

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Baugrenze

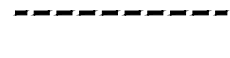
Baulinie

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Straßenlinie (Gemeindestraße)

Bezeichnung einer Bauungszone

Signatur



**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zone	Name	max. BFZ	min. GZ	max. GZ	Dachform	max. Maße
①	Dorf - Weiler	k. Festl.	2	3,5	SD min. 30°	k. Festl.
②	Dorf - Durchgrünt	25	2	3	SD min. 30°	23x14m
③	Dorf - Zentrum	k. Festl.	3	3+1 HG	FD, SD, WD	k. Festl.
③ <sub>B</sub>	Dorf - Zentrum	k. Festl.	3	4	FD, SD, WD	26x16m
④	Randzone	25	2	3	FD, SD, WD	23x14m
⑤	Freizeitzone	k. Festl.	1	3	FD, SD, WD	k. Festl.

BFZ - Bauflächenzahl, GZ - Geschöfzahl gem. Baubemessungsverordnung LGBl. 29/2010 idgF. SD Satteldach, FD - Flachdach, WD - Walmdach, HG - Hanggeschoss, k. Festl. - keine Festlegung

Stadt Bludenz  
**Teilbebauungsplan - Brunnenfeld**  
 gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 12. März 2026  
 AZ: bz031.3-1/2025-3 Plannummer: 01

N Maßstab 1:1000

Plan erstellt: 25.02.2026  
 Stand DKM: 01.04.2025  
 Datenquellen: Stadt Bludenz, LVG Feldkirch, BEV





