RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH
A 6824 Schlins Winkelweg 18
T 05524/2990, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

Gesamtbebauungsplan 12.2010

beschlossen in der Gemeindevertretung
am 03. Februar 2011 gem. § 28 Abs. 1 Vlbg. RPG

Der Bürgermeister

Mag. (FH) Peter Neier

VERORDNUNG –

GESAMTBEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NÜZIDERS 12.2010

1. Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan gilt für alle Bauwohn-, Baukern- und Baumischgebiete gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan mit Ausnahme jener Gebiete für die eigene Teilbebauungspläne rechtswirksam sind.

Die Lage und Begrenzung der jeweiligen Baugebiete ist im Plan **„Gemeinde Nüziders, Gesamtbebauungsplan 12.2010“** dargestellt**.**

2. Bebauungsbestimmungen

2.1. Baunutzung, Geschosszahl, Höhe der Bauwerke

In diesem Gesamtbebauungsplan werden folgende grundsätzlichen Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Bebauungsgebiete und Zielvorstellungen (siehe Erläuterungen) festgelegt:

- **max. Baunutzungszahl (max. BNZ)**
  Die max. BNZ wird unter Berücksichtigung der Nutzung
  - Wohnnutzungsanteil größer 70 % und
  - Wohnnutzungsanteil kleiner/gleich 70 %

  festgelegt.

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

  BNZ = 100 x Gesamtgeschossfläche/Nettogrundfläche

- **Höchstgeschosszahl (HGZ)** ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses (UG) oder eines Hanggeschosses (HG)
  HGZ Höchstgeschosszahl, das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse (BBV § 6 Abs.2 a), Berechnung der HGZ gemäß BBV § 6 Abs.4

- **Mindestgeschosszahl (MGZ)** ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses (UG) oder eines Hanggeschosses (HG)

  Die Mindestgeschosszahl gilt nur für Hauptbaukörper und nur in der Zone BK1a, BM1a und BW1a.

  MGZ Mindestgeschosszahl, das ist die Zahl der Geschosse, die mindestens errichtet werden müssen (BBV § 6 Abs. 2 c), Berechnung der MGZ gemäß BBV § 6 Abs. 4; gilt nicht für Nebenbaukörper.

- **durchschnittliche max. Traufenhöhe**
  Die Festlegungen gelten unter Berücksichtigung der Dachneigung
  - Dachneigung kleiner 10 °
  - Dachneigung größer/gleich 10 °.

  Diese durchschnittliche Traufenhöhe errechnet sich aus dem Durchschnitt der Traufenhöhe an den 4 höchsten Gebäudeeckpunkten, gemessen in Meter vom natürlichen Gelände an den Außenmauern bis zum schattenwerfenden Punkt gemäß Vlbg. Baugesetz § 5 Abs. 3.

  Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) erfolgt die Berechnung getrennt für jeden höhenmäßig abgesetzten Baukörper auf Basis der jeweils 4 höchsten Gebäudeeckpunkte jedes höhenmäßig abgesetzten Baukörpers.

- **maximale Traufenhöhe**

  Die Festlegungen gelten unter Berücksichtigung der Dachneigung
  - Dachneigung kleiner 10°
  - Dachneigung größer/gleich 10°.

  Die Traufenhöhe errechnet sich, gemessen in Meter, vom natürlichen Gelände an den Außenmauern bis zum schattenwerfenden Punkt gemäß Vlbg. Baugesetz §5 Abs. 3.

  Die maximale Traufenhöhe darf an keinem Punkt der Traufe überschritten werden.

- **max. Firsthöhe bei Pultdächern mit einer Dachneigung größer /gleich 10°**

  Die max. Firsthöhe für Pultdächern mit einer Dachneigung größer /gleich 10° darf an keiner Stelle überschritten werden und wird gemessen in Meter vom natürlichen Gelände an den Außenmauern bis zum schattenwerfenden Punkt gem. Vlbg. Baugesetz § 5 Abs. 3.

  Bei Pultdächern mit Dachneigung kleiner 10° gelten die Festlegungen wie bei flach geneigten Dächern gemäß Pkt. 2.1.

- **für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche (GGF) gilt lt. BBV, LGBl. Nr. 29/2010 nachstehende Bestimmung:**

  Gesamtgeschossfläche: 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 (BBV §2j).

Bemessungsgrundlage insbesondere für die Baunutzungszahl, Geschosszahl und Gesamtgeschossfläche ist die Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl.Nr. 29/2010 i.d.g.F.

Weitere Begriffsbestimmungen, Abkürzungen und Erklärungen:

UG unterirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen (BBV § 2d)

HG Hanggeschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe mindestens zu einem Viertel unter dem anschließenden Gelände (projektierten Gelände) liegen

OG oberirdisches Geschoss: ein Geschoss, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen (BBV §2e)

DG Dachgeschoss: das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss (BBV §2f)

NGF Nettogrundfläche: der Teil der Baugrundstücksfläche, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche (BBV §2h)

Je nach Baugebiet gelten folgende Festlegungen (siehe nachfolgende Tabelle):

Gesamtbebauungsplan zu 2.1. Bebauungsbestimmungen

Gemeinde Nüziders

Baunutzung, Geschosszahl und Höhe der Bauwerke

12. 2010

Baugebiet	Zentrum	Zentrum in Hanglage	zentrumsnahes Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet zwischen Zentren	zentrumsfernes Siedlungsgebiet	BM mit dominant. Gewerbenutzung	BM mit Wohn- u. Gewerbenutzung	Hanglagen
	BK1a BM1a BW1a	BM1b BW1b	BM 2 BW 2	BM 3 BW 3	BM 4 BW 4	BM5a	BM5b	BW 6
max. Baunutzungszahl (max. BNZ)								
Gebäude für Wohnzwecke mit Wohnnutzfläche größer 70%	65	55	55	50	45	40	45	40
Gebäude mit Mischnutzung - gilt nur für BK + BM - mit Wohnnutzfläche kleiner/gleich 70%	75 im BK1a+BM1a	55 im BM1b	65 im BM2	55 im BM3	45 im BM4	55	55	40
Höchstgeschosszahl (HGZ) und Mindestgeschosszahl (MGZ) ohne Berücksichtigung eines unterirdischen Geschosses oder eines Hanggeschosses								
Gebäude mit flach geneigtem Dach Dachneigung kleiner 10°	MGZ 2** HGZ 3	HGZ 3	HGZ 3	HGZ 3	HGZ 2	HGZ 3	HGZ 2	HGZ 2
Gebäude mit geneigtem Dach Dachneigung größer/gleich 10°	MGZ 2,5** HGZ 3	HGZ 3	HGZ 3	HGZ 3	HGZ 2	HGZ 3	HGZ 2	HGZ 2
durchschnittliche max. Traufenhöhe gemessen an den 4 höchsten Gebäudeeckpunkten								
Gebäude mit flach geneigtem Dach Dachneigung kleiner 10°	9,00 m	9,00 m	9,00 m	7,00 m	6,75 m	keine Festlegung	keine Festlegung	keine Festlegung
Gebäude mit geneigtem Dach Dachneigung größer/gleich 10°	9,00 m	9,00 m	9,00 m	6,75 m	6,50 m	keine Festlegung	keine Festlegung	keine Festlegung
max. Traufenhöhe, die an keinem Punkt der Traufe überschritten werden darf								
Gebäude mit flach geneigtem Dach Dachneigung kleiner 10°	9,50 m	9,50 m	9,50 m	8,00 m	7,75 m	7,50 m	7,00 m	keine Festlegung
Gebäude mit geneigtem Dach Dachneigung größer/gleich 10°	9,50 m	9,50 m	9,50 m	7,75 m	7,50 m	7,25 m	6,75 m	keine Festlegung
max. Firsthöhe bei Pultdächern, die an keiner Stelle entlang des Firstes überschritten werden darf								
Gebäude mit einem Pultdach Dachneigung größer/gleich 10° ***	keine Festlegung	9,50 m	9,50 m	8,00 m	7,75 m	8,00 m	7,50 m	keine Festlegung
Baugrundlagenbestimmung siehe Pkt. 2.4.								
Antrag verbindlich für	für bewilligungs-pflichtige Bauvorhaben	Gebäude mit einer GGF größer 550 m2	Gebäude mit einer GGF größer 550 m2	Gebäude mit einer GGF größer 550 m2	Gebäude mit einer GGF größer 550 m2	Gebäude mit einer GGF größer 550 m2	Gebäude mit einer GGF größer 550 m2	für bewilligungs-pflichtige Bauvorhaben

** MGZ gilt nur für den Hauptbaukörper

*** bei geringerer Dachneigung (Dachneigung kleiner 10°) siehe Bestimmungen der durchschnittlichen max. Traufenhöhe und max. Traufenhöhe der Dächer kleiner 10°.

2.2. Bestehende Bauten – Umbau

Beim Umbau eines bestehenden Gebäudes (Altbau), dessen Baunutzung höher ist als die zulässige Baunutzung gemäß Bebauungsplan und der Baukörper in seinem Ausmaß im wesentlichen erhalten bleibt, kann für Umbauten und Verbesserungsmaßnahmen einmal über den Bestand hinaus, die bestehende Gesamtgeschossfläche um bis zu 5 % der gemäß Bebauungsplan maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche überschritten werden. Ein solches Bauvorhaben darf den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widersprechen.

2.3. Stellplätze

Die gesamte Stellplatzanzahl (Abstell- und Einstellplätze) muss bei Wohngebäuden mindestens 2 je Wohnung betragen.
Bei Gebäuden mit Mischnutzung gelten für die gewerblich genutzten Bereiche die Bestimmungen der Vlbg. Stellplatzverordnung LGBl.Nr. 31/1976, 37/1995, 65/2001 i.d.g.F.

2.4. Baugrundlagenbestimmung

Für die Baugebiete BK1a, BM1a, BW1a und BW6

muss für alle bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nach § 18 Vlbg. Baugesetz LGBl.Nr. 52/2001 i.d.g.F. (ausgenommen Abs. 1 lit. d) im Interesse der örtlichen Raumplanung und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes vor der Einbringung eines Bauantrages bei der Behörde ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 Vlbg. Baugesetz gestellt werden.

Für Gebäude mit einer Gesamtgeschossfläche größer 550m² in den Baugebieten BM1b, BW1b, BM2, BW2, BM3, BW3, BM4, BW4, BM5a und BM5b

muss im Interesse der örtlichen Raumplanung und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes vor der Einbringung eines Bauantrages für Vorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a und b bei der Behörde ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 Vlbg. Baugesetz gestellt werden. Bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück sind die Gesamtgeschossflächen aller Baukörper zusammenzurechnen.

2.5. Äußere Gestaltung der Bauwerke

Stahlcontainer ohne Fassadenverkleidung sind im Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes nicht zulässig.

2.6. Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden. Sofern nicht die Baubehörde nach § 3 Abs.5 des Baugesetzes Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung des Geländes trifft, soll die Geländeoberfläche dem Niveau der anstehenden Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen angeglichen werden.

2.7. Stützmauern

Flussbauähnliche Natursteinstützmauern wie Steinschüttungen, Steinwurf, Steinschlichtung und Steinsatz sind im gewidmeten Baugebiet parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen (im verkehrsrelevanten Nahbereich der Verkehrsfläche) nicht zulässig.
Zulässige Natursteinstützmauerwerke parallel verlaufend zu öffentlichen Straßen sind regelhaftes und lagerhaftes Bruchsteinmauerwerk sowie unregelmäßiges und regelmäßiges Schichtenmauerwerk.
In allen anderen zulässigen Fällen sind flussbauähnlichen Natursteinstützmauern mit geeigneten Maßnahmen nach dem Stand der Technik dauerhaft zu begrünen bzw. zu bepflanzen und dürfen maximal 1,40 m sichtbare Höhe aufweisen.
Stützmauern sind gemäß § 19 Baugesetz anzeigepflichtig, soweit nicht eine Baubewilligung nach §18 des Baugesetzes erforderlich ist.

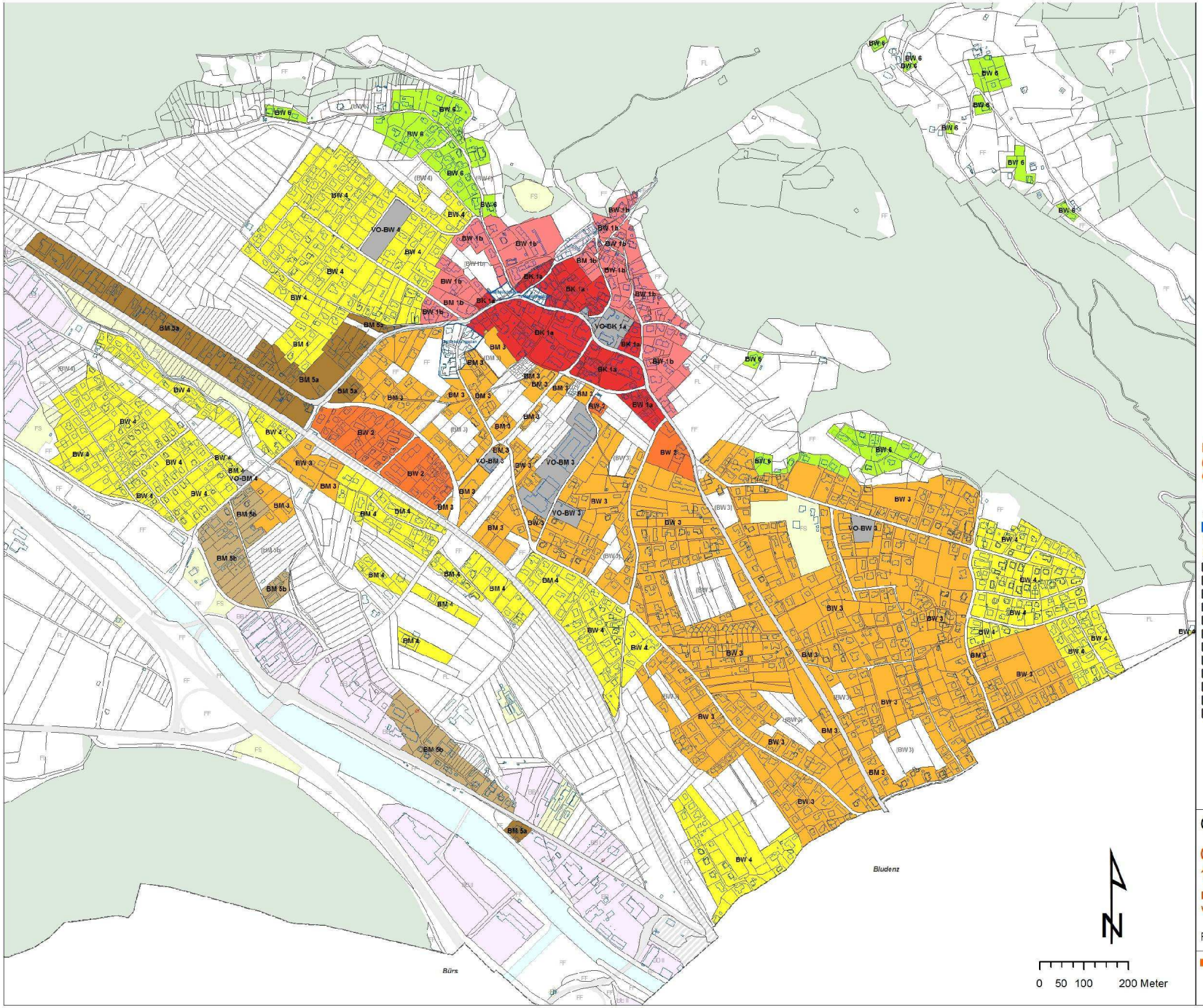
3. Ergänzende Darstellung in den Einreichplänen

In den Einreichplänen sind das Naturgelände sowie die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhenlage gemäß Baueingabeverordnung einzuzeichnen. Weiters sind für alle 4 höchsten Gebäudeeckpunkte die genauen Urgeländehöhen darzustellen und die Traufenhöhe bzw. Firsthöhe bei Pultdächern zu bemaßen.
Bei gegliederten Baukörpern (z.B. Terrassenwohnanlagen) gelten die Darstellungen jeweils pro höhenversetztem Baukörper.

4. Ausnahmen

Ausnahmebewilligungen können gemäß § 35 Vlbg. Raumplanungsgesetz erteilt werden.

* * * * * * *



Detailbestimmungen siehe Verordnung (Bericht) gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.2.2011

Legende

Rechtsgültige Teilbebauungspläne (Planungsgebiet)

BEBAUUNGSPLAN 12. 2010

BAUGEBIETE

- BK 1a Zentrum
- BW 1a Zentrum
- BM 1b Zentrum Hanglage
- BW 1b Zentrum Hanglage
- BW 2 Zentrumnahes Wohngeb.
- BM 3 Hauptwohngebiet
- BW 3 Hauptwohngebiet
- BM 4 Zentrumfernes Einfamilienhauswohng.
- BW 4 Zentrumfernes Einfamilienhauswohng.
- BM 5a Baugebiet - Gewerbe
- BM 5b Baugebiet - Gewerbe + Wohnen
- BW 6 Hanglage

GEMEINDE NÜZIDERS

GESAMTBEBAUUNGSPLAN 12.2010

Beschluss der Gemeindevertretung vom 3. Februar 2011 gemäß §28(1) Vlbg. RPG

Februar 2011 M 1:8.000

RAUMPLANUNG DI GEORG RAUCH
A 6824 Schlins, Walgaweg 18
T 05524/29908, F 05524/29904, rauch.g@aon.at

A Bestand - Klassifizierung des Siedlungsgebietes

Das Siedlungsgebiet (ohne Industriegebiete) von Nüziders lässt sich in mehrere größere strukturell sowie inhaltlich zusammenhängende Bereiche klassifizieren:

A.1. Zentrum Nüziders

- Das ortsbildlich intakte Zentrum wird besonders durch Dienstleistungs- und öffentliche Einrichtungen entlang der Sonnenbergstraße geprägt. Die vorhandene Topographie (Hanglage) gibt dem Dorfkern einen besonderen Charakter.
- Traditionelle Bebauung mit 2 bis 3 sichtbaren Geschossen und teilweise hoher Baunutzung. Dichte Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen nördlich des Zentrums.

A.2. Wohngebiete Hinteroferst – Gaschamella - Hasensprung

- Leichte geneigte südlich orientierte Hanglage. Optimale Wohnsiedlungslagen zwischen dem Zentrum Nüziders und dem städtischen Wohnsiedlungsgebiet der Stadt Bludenz
- Überwiegend Einfamilienwohngebäude mit mehreren dichten Wohnanlagen (BNZ 55 bis 70, 3 Geschosse)

A.3. Wohngebiet Zersauen

- Wohnsiedlungsgebiet in ebener ruhiger Lage westlich des Zentrums
- Einfamilienhaussiedlungsgebiet mit geringer Verdichtung; 2 bis 2,5 Geschosse

A.4. Wohngebiet Wingert, Bühel

- Wohnsiedlungsgebiet in steiler sonniger Hanglage
- Einfamilienhausstruktur mit einzelnen dichten Wohnanlagen (bis zu 3 sichtbare Geschosse)

A.5 Zentrumsnahes Siedlungsgebiet mit landwirtschaftlich geprägten Strukturen – St. Viner

- Landwirtschaftlich geprägtes Siedlungsgebiet mit größeren zusammenhängenden Freiflächen im Nahbereich des Zentrums
- Landwirtschaftliche Hofstrukturen mit dazwischenliegender lockerer Einfamilienhausbebauung

A.6 Siedlungsgebiet zwischen Bahn- und Walgaustraße

- Gewerbe- und Wohnsiedlungsgebiet in verkehrsmäßig günstiger Lage
- Kleingewerbebetriebe am westlichen Dorfeingang und dichte Wohnbebauungen mit 3 bis 4 Geschossen im Bereich der Haltestelle Nüziders

A.7. Siedlungsgebiet In der Enge, Sägebach

- Wohnsiedlungsgebiet mit einzelnen kleingewerblichen Betrieben
- Einfamilienwohnhausbebauung mit 2 bis 2,5 Geschossen

A.8. Siedlung Auland - Unterfeld

- Industrie-, Gewerbe und Wohnsiedlungsgebiet entlang der Hauptverkehrsstraßen
- Industrie, Gewerbe Einfamilien- Mehrfamilienwohngebäude mit bis zu 4 Geschossen

A.9. Streusiedlungsgebiet Laz

- Kleines Wohnsiedlungsgebiet in exponierter Streusiedlungslage
- Einfamilienwohnbebauung durchmischt mit landwirtschaftlichen Strukturen

B Planungsgrundsätze - Ziele - Maßnahmen

B1 Planungsgrundsätze

Für diesen Bebauungsplan gilt folgender Planungsgrundsatz:

- Halten der äußeren Siedlungsränder; angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung des örtlichen und landschaftsbildlichen Charakters. Erhaltung und Stärkung der Siedlungsqualität.
- Sparsamer Umgang mit dem Baugrund – Festlegung von Verdichtungsgebieten unter Berücksichtigung der Lage, der bestehenden Baustruktur und Topographie.
- Erhaltung des dörflichen Charakters; Bebauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes; charakteristische Gebäude und Straßenräume erhalten.
- Minimierung von Nutzungskonflikten (Gewerbe, Verkehr, Wohnnutzung)

B2 Zielsetzungen – Maßnahmen

Baubemessungsverordnung – Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Bestimmungen

In der derzeit rechtsgültigen Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl.Nr. 29/2010 wird die Gesamtgeschossfläche neu geregelt. Gemäß BBV §2 j) dürfen bei der Berechnung der Gesamtgeschossfläche die 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 nicht mehr in die Gesamtgeschossfläche eingerechnet werden.

Auf Grundlage dieser geänderten gesetzlichen Bestimmung erhöht sich die Gesamtgeschossfläche allein durch die Nicht-Berücksichtigung der Außenwände gegenüber der ursprünglichen (alten) Bestimmung um 10 bis 18%. Das bedeutet eine generelle Erhöhung der ursprünglich max. zulässigen Baunutzungszahl um 5 bis 10 Punkte.

Diese generell zu erwartende Erhöhung der BNZ aufgrund der geänderten gesetzlichen Bestimmungen entspricht nicht den oben erwähnten Zielsetzungen des Gesamtbebauungsplanes der Gemeinde Nüziders. Insbesonders der dörfliche Charakter und die Siedlungsqualität würden durch diese generelle BNZ-Erhöhung zukünftig negativ beeinflusst. Bei einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche um bis zu 20% müsste außerdem auch die maximal zulässige Geschosszahl bzw. die Traufenhöhe erhöht werden. Eine Erhöhung der Geschosszahl bzw. der Traufenhöhe entspricht ebenfalls nicht den Zielsetzungen und Planungsgrundsätzen.

Aufgrund der vorstehend erwähnten Überlegungen bzw. der Änderung der gesetzlichen Bestimmungen ist es im Sinne der Zielsetzungen des Gesamtbebauungsplanes notwendig, die ursprüngliche (alte) Baunutzungszahl um jeweils 5 Punkte (ausgenommen bei der niedrigsten - max. BNZ 40) zu reduzieren. Diese BNZ-Reduzierung bedeutet trotzdem generell eine geringe Erhöhung der max. zulässigen Gesamtgeschossfläche.

Die maßgebenden Bebauungsziele und generelle Maßnahmen der einzelnen Baugebiete sind:

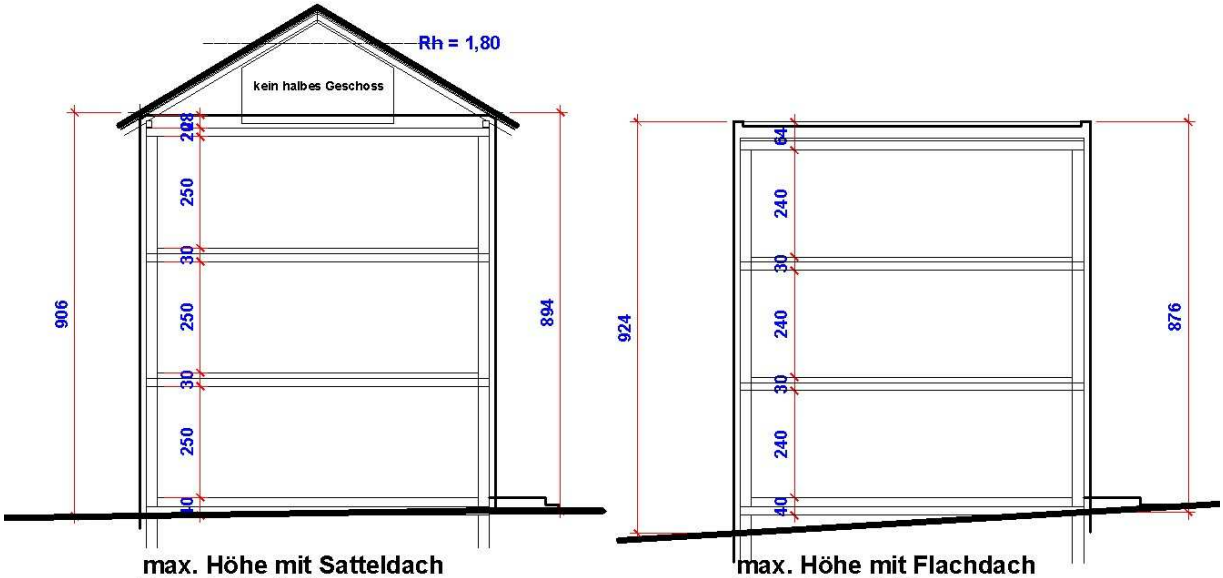
B2.1 Zentrum Nüziders - Sonnenbergstraße BK1a, BM1a, BW1a

Leitziel

Den Zentrumscharakter unter Berücksichtigung der bestehenden Baustrukturen erhalten und stärken.

Ziele	Maßnahmen - Umsetzung
Nutzung Förderung von Zentrumsfunktionen. Hohe Wohnnutzung ermöglichen.	Höhere BNZ für Bauten mit Dienstleistungsnutzungen. Im Vergleich zur Dienstleistungsnutzung leicht verringerte Nutzungszahlen für reine Wohngebäude.
Ortsbild Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes im Zentrum.	Festlegung von Mindest- und Höchstgeschosszahlen unter Berücksichtigung der Dachform, vor allem entlang der Sonnenbergstraße. Beachtung der Gebäudesituierung, der Baumassen und der Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren (Baugrundlagenerhebung, Gestaltungsbeirat)

Beispiele für maximale Bebauung in Zone BK1a, BM1a, BW1a



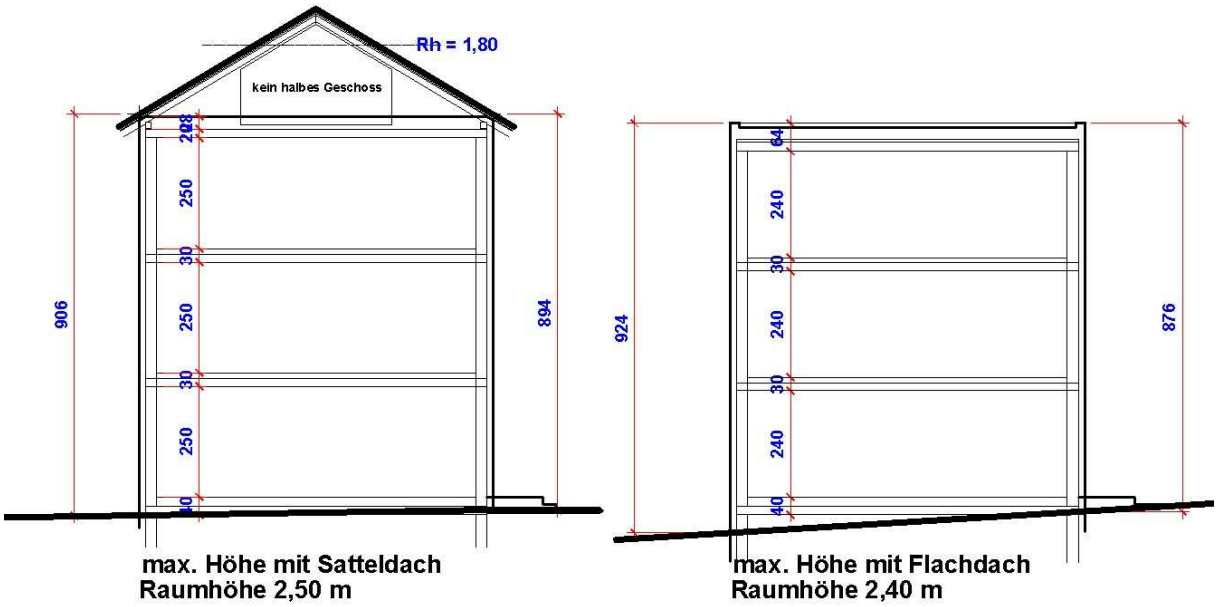
max. Höhe mit Satteldach
Raumhöhe 2,50 m

max. Höhe mit Flachdach
Raumhöhe 2,40 m

B2.2. Zentrum Nüziders - Hanglage BM1b, BW1b

Leitziel **Dichte Wohnbebauung im Zentrum unter Berücksichtigung der topographischen steileren Randlage.**	
Ziele	**Maßnahmen - Umsetzung**
Nutzung Dichte Wohnbebauung ermöglichen.	Hohe BNZ auf Grund der zentralen Lage.
Ortsbild Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes in den Zentrumsrandlagen.	Festlegung von Höchstgeschosszahlen unter besonderer Berücksichtigung der Hanglage. (3 sichtbare Geschosse) und der max. Traufenhöhe, der durchschnittlichen maximalen Traufenhöhe sowie der maximalen Firsthöhe bei Pultdächern.

Beispiele für maximale Bebauung in Zone BM1b, BW1b



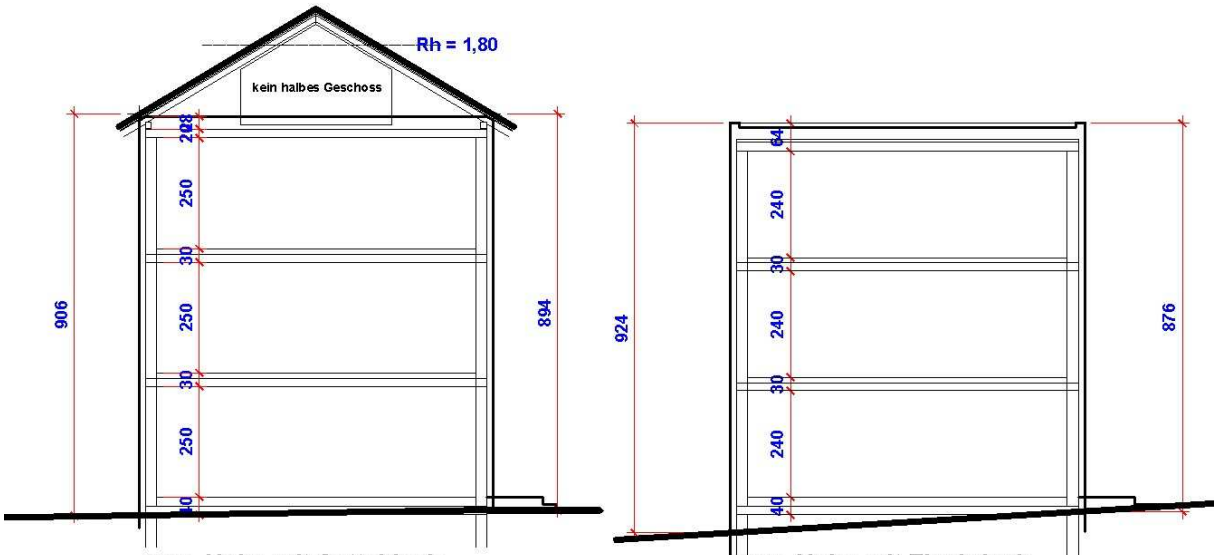
max. Höhe mit Satteldach
Raumhöhe 2,50 m

max. Höhe mit Flachdach
Raumhöhe 2,40 m

B2.3. Zentrumsnahe Wohnsiedlungsgebiete BM2/BW2

Leitziel	
Förderung von qualifizierten Wohnbebauungen. Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsgebiete Zentrum Nüziders.	
Ziele	**Maßnahmen - Umsetzung**
Nutzung Verdichtete qualifizierte Wohnformen in der Umgebung des Ortszentrums ermöglichen.	Festlegung einer höheren BNZ unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Lage; verdichtete Wohnbauformen ermöglichen. Gegenüber dem Zentrum geringere Baunutzungszahlen.
Ortsbild Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden zentrumsnahen Siedlungsstukturen und der Topographie. Erhaltung der Wohnsiedlungsqualität unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.	Festlegung von Höchstgeschosszahlen unter besonderer Berücksichtigung der Hanglage. (3 sichtbare Geschosse) und der max. Traufenhöhe, der durchschnittlichen maximalen Traufenhöhe sowie der maximalen Firsthöhe bei Pultdächern.

Beispiele für maximale Bebauung in Zone BM2, BW2



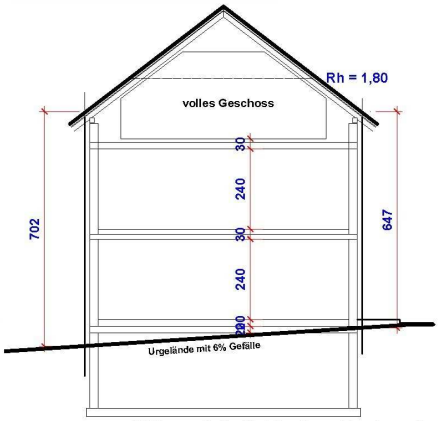
max. Höhe mit Satteldach
Raumhöhe 2,50 m

max. Höhe mit Flachdach
Raumhöhe 2,40 m

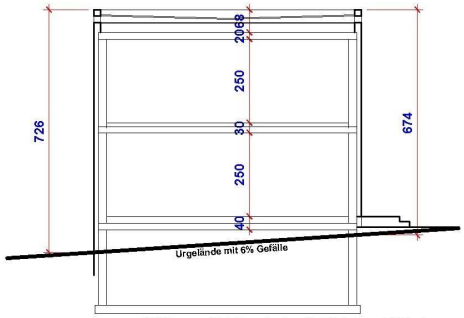
B2.4. Hauptwohngebiete zwischen dem Zentrum und dem Hauptsiedlungsgebiet der Stadt Bludenz (Hinteroferst, Gaschamella) BM3 / BW3

Leitziel	
Qualifizierte dichte Wohnbebauungen ermöglichen. Angemessene innerörtliche Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur.	
Ziele	**Maßnahmen - Umsetzung**
Nutzung Verdichtete Wohnformen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur in diesem qualitativ hochwertigen großen zusammenhängenden Wohngebiet ermöglichen.	Festlegung der BNZ unter Berücksichtigung der bestehenden offenen Siedlungsstruktur; Verdichtete Wohnbauformen ermöglichen. Gegenüber dem Zentrum und den zentrumsnahen Wohnsiedlungsgebieten geringere Baunutzungszahlen festlegen.
Ortsbild Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden offenen Siedlungsstukturen und der Topographie. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Zentrum und den Einfamilienhaussiedlungsgebieten.	Festlegung der HGZ, der max. Traufenhöhe, max. durchschnittliche Traufenhöhe sowie max. Firsthöhe bei Pultdächern unter Berücksichtigung der leicht geneigten Hanglage; Penthousebebauung ermöglichen.

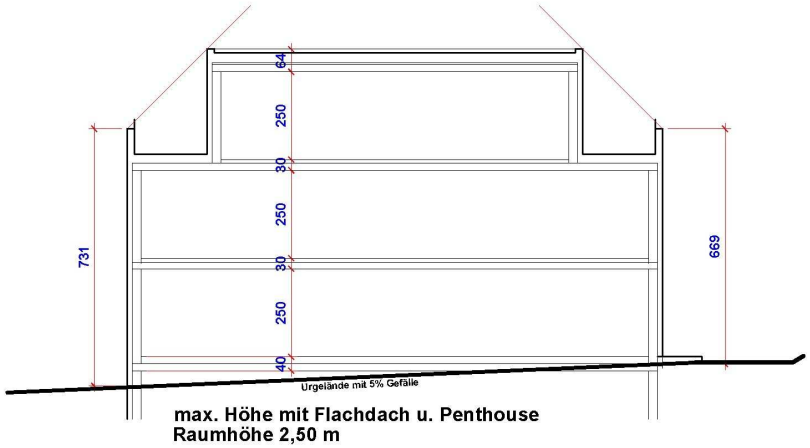
Beispiele für maximale Bebauung in Zone BM3, BW3



max. Höhe mit Satteldach u. Dachausbau
Raumhöhe 2,40 m



max. Höhe mit Flachdach, hinterlüftet
Raumhöhe 2,50 m

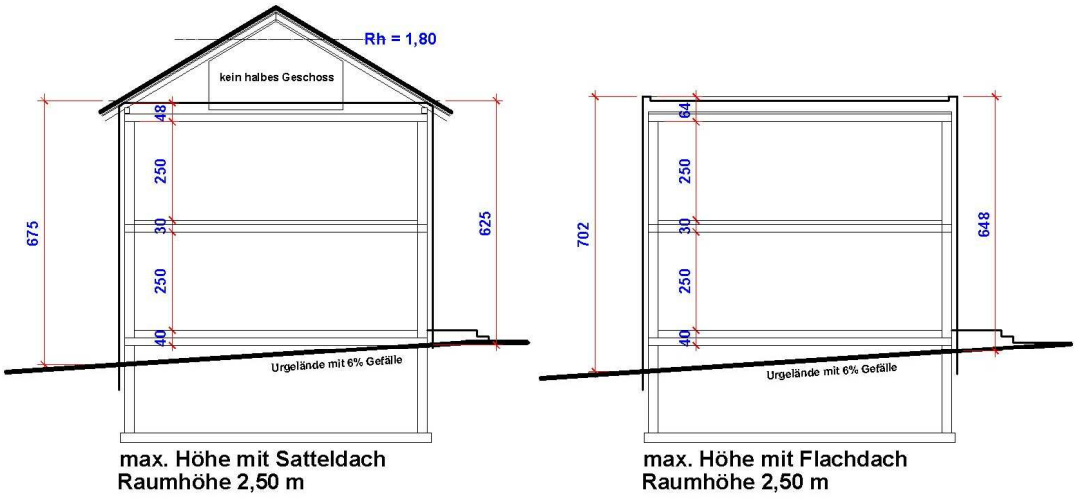


max. Höhe mit Flachdach u. Penthouse
Raumhöhe 2,50 m

B2.5. Wohngebiete in ebenen bzw. zentrumsfernen Lagen mit dominanter Einfamilienhausstruktur (Zersauen, Sägebach, Gaschamella, Im Rost und Daneu) BM4 / BW4

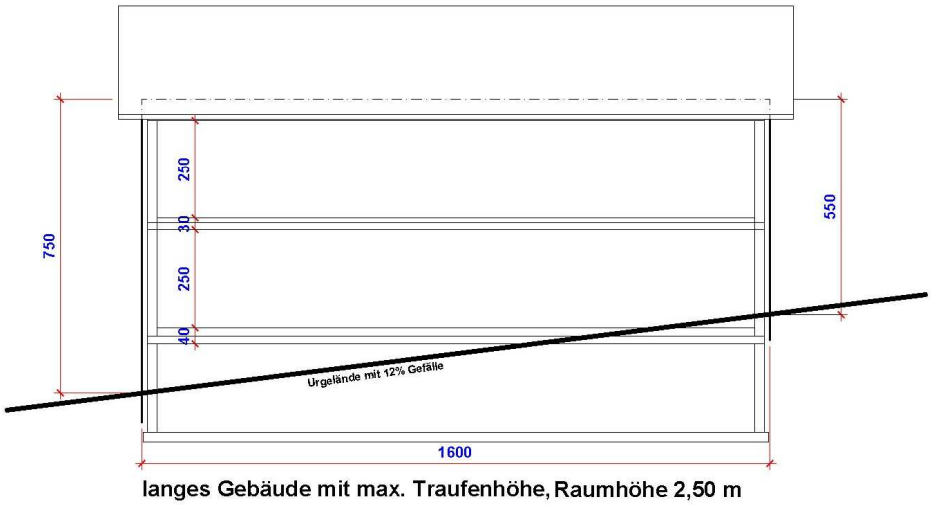
Leitziel	
Erhalten des Wohnsiedlungscharakters mit dominanter Einfamilienhausstruktur	
Ziele	**Maßnahmen - Umsetzung**
Nutzung Keine Wohnbauverdichtung in zentrumsfernen Siedlungsgebieten; Stärkung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft.	Festlegung einer mittleren bis niederen Nutzungsdichte.
Orts- und Landschaftsbild Erhaltung des Einfamilienhaus-charakters. Schaffung und Er-haltung eines angepassten Über-ganges zwischen Siedlung und Landschaft.	Geringe bis mittlere BNZ sowie Festlegung der Höchstgeschosszahl (max. 2 oberirdische Geschosse) und der max. Traufenhöhe, der max. durchschnittlichen Traufenhöhe sowie der max. Firsthöhe bei Pultdächern.

Beispiele für maximale Bebauung in Zone BM4, BW4



max. Höhe mit Satteldach
Raumhöhe 2,50 m

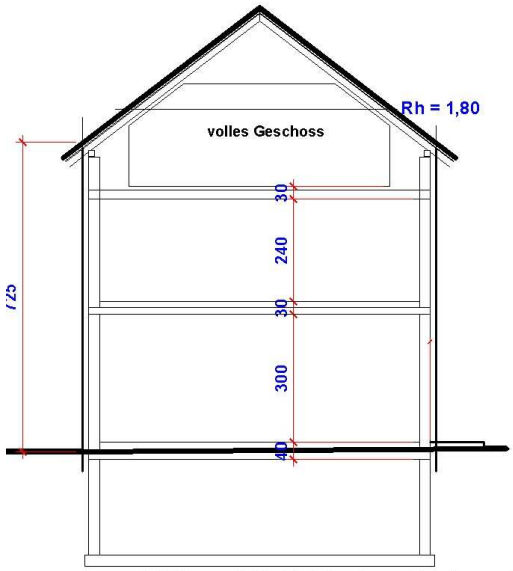
max. Höhe mit Flachdach
Raumhöhe 2,50 m



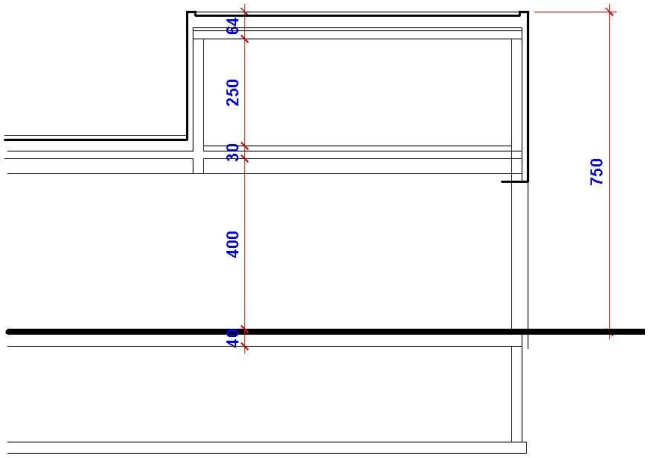
langes Gebäude mit max. Traufenhöhe, Raumhöhe 2,50 m

B2.6. Baumischgebiet mit gewerblicher Nutzung BM5a und BM5b

Leitziel **Förderung von Kleingewerbe- und Dienstleistungsstrukturen..**	
Ziele	**Maßnahmen - Umsetzung**
Nutzung Förderung von kleingewerblichen Strukturen mit integrierter Wohnnutzung. Kein verdichteter Wohnbau. Nutzungskonflikte vermeiden.	Für gewerbliche Nutzungen höhere BNZ. Festlegung einer deutlich niederen Nutzungszahl für Wohnbauten.
Ortsbild Bestehender Gewerbecharakter erhalten bzw. stärken. Schaffung eines ortsbildlichen Überganges zwischen Siedlung und Landschaft.	Höchstgeschosszahl und max. Traufenhöhe, max. Firsthöhe bei Pultdächern in Abstimmung bestehender Strukturen.

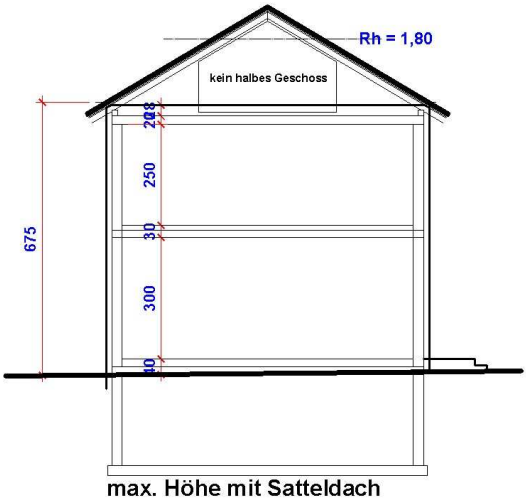


max. Höhe mit Satteldach u. Dachausbau
Raumhöhe 2,40 m / 3,00 m

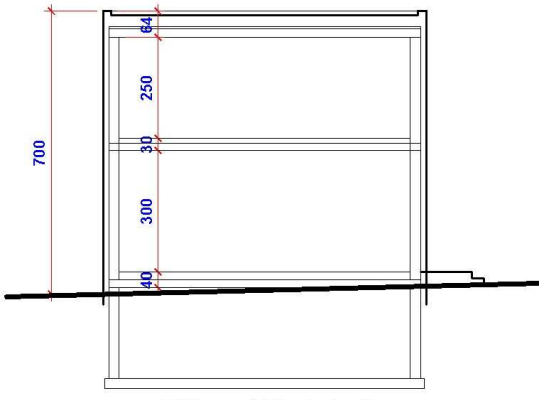


max. Höhe mit Flachdach
Raumhöhe 2,50 m / 4,00 m

Beispiele für maximale Bebauung in Zone BM5a



max. Höhe mit Satteldach
Raumhöhe 2,50 m / 3,00 m



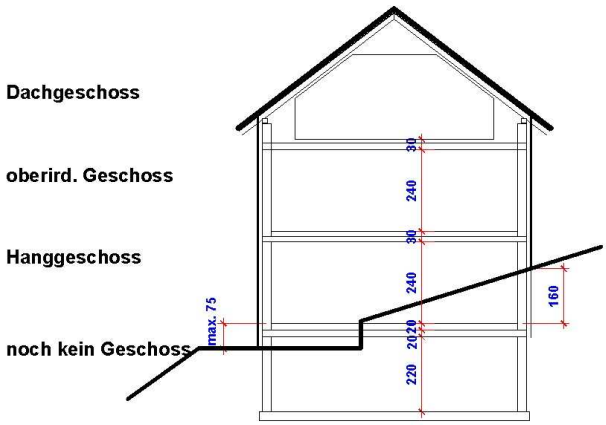
max. Höhe mit Flachdach
Raumhöhe 2,50 m / 3,00 m

Beispiele für maximale Bebauung in Zone BM5b

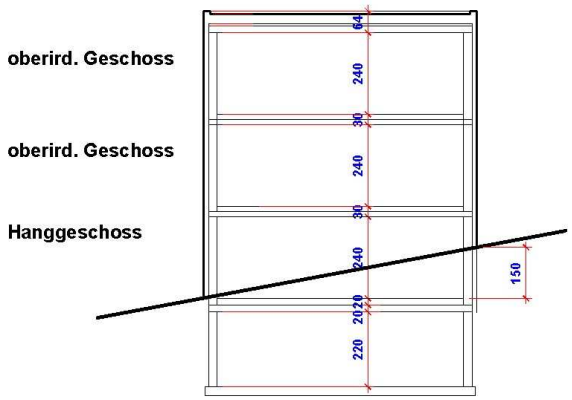
B2.7. Wohngebiete in Hanglage (Wingert, Bühel) BW6

Leitziel **Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes**	
Ziele	**Maßnahmen - Umsetzung**
Nutzung Keine verdichteten Wohnformen in den Hanglagen.	Festlegung einer niederen Nutzungsdichte.
Orts- und Landschaftsbild Erhaltung des Einfamilienhaus-charakters. Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der topographischen Situation.	Festlegung der Bau- und Traufenhöhen unter Berücksichtigung der topographischen Situation im Zusammenhang mit der Baugrundlagen-bestimmung.

Beispiele für maximale Bebauung in Zone BW6



Hanggeschoss: mind. 25% unter Gelände
bei einem Grundriss 8,00 X 10,00 m



Hanggeschoss: mind. 25% unter Gelände
bei einem Grundriss 8,00 X 10,00 m