



# Bezau Baurichtlinien

Interne Arbeitsgrundlage der Unterausschüsse  
„Bauausschuss“ und „Flächenwidmungsausschuss“

Bezau, im Juni 2018

Im Auftrag der Gemeinde Bezau



## A Einführung

Die Gemeinde Bezau will die gewachsen Kulturlandschaft erhalten und weiterentwickeln. Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der im REK festgelegten Siedlungsgrenzen, wohingegen in Bereichen von außerhalb befindlichen Streulagen über die Bestandsregelung hinaus keine weiteren baulichen Erweiterungen erfolgen sollen. Im Sinne eines haushälterischen Umganges mit Grund und Boden und der Vermeidung von unnötigem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen wird eine verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt.

Wesentliche Grundsätze für die Bearbeitung sind:

- Die selbstbestimmte Steuerung der baukulturellen Entwicklung durch die Gemeinde Bezau. Diese Entwicklung dient dem Gemeinwohl, soll rechtliche Sicherheit für die Entscheidungsträger, die Grundstücksbesitzer und die Bürger der Gemeinde bieten.
- Die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz.
- Die Erreichung eines schönen Ortsbildes, d.h. die gebaute Umwelt von Bezau soll als etwas Zusammenhängendes und Besonderes, in Balance zwischen Komplexität und Schlichtheit Liegendes erkennbar und wahrgenommen werden.

Es ist von grundlegender Bedeutung, dass die Ablesbarkeit des Ortsbildes durch die Erhaltung ortsbildprägender Ensembles und erhaltenswerter Bausubstanz gesichert bleibt. Als Maßnahmen hierfür gelten die Berücksichtigung des Ortsbildes und dörflichen Charakters im Rahmen von baulichen Investitionen, der Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz, die Einbindung von Neu- und Umbauten in die bestehende Baustruktur, ortsangepasste Baumassenentwicklung und die Formulierung von ortsbaulichen Vorgaben und Bebauungskriterien.

Für die Erstellung der Baurichtlinien Bezau wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Gemeinde eingerichtet. Dieser Arbeitsgruppe gehörten in alphabetischer Reihenfolge VizeBGM Ing. Johannes Batlogg, DI Ralph Broger, GR Dr. Markus Fink, Peter Greber, Jodok Hiller, DI Anja Innauer, Ing. Albert Kaufmann, GR Ing. Hubert Kaufmann, Stefan Meusbürger, DI Erich Reiner und BGM Gerhard Steurer an. Diese haben den fachlichen Begleiter Markus Berchtold-Domig, Ph.D., heimat - Innovation und Identität, in der Erstellung der Leitlinien unterstützt. Die Baurichtlinien werden von den Unterausschüssen „Bauausschuss“ und „Flächenwidmungsausschuss“ einstimmig getragen.

Die fachliche Bestandserhebung zur Erstellung der Gestaltungsleitlinien erfolgte im Winter und Frühling 2018 ergänzt durch eine Ortsbegehung im Mai 2018 und die Erhebung ausgewählter Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre.

Die Baurichtlinien Bezau, werden in den nächsten Jahren erprobt, Erfahrungen gesammelt und Ergänzungen entsprechend eingearbeitet.

Bezau, im Juni 2018

BGM Gerhard Steurer

## B Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Gestaltungsleitlinien stellen das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 54/2015, das Vorarlberger Baugesetz (BauG) LGBl. Nr. 52/2001 idF LGBl. Nr. 54/2015, die Vorarlberger Baueingabeverordnung LGBl. Nr. 62/2001 idF LGBl. Nr. 92/2016, die Vorarlberger Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 24/2013 sowie die Vorarlberger Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl. Nr. 29/2010 idF LGBl. Nr. 51/2016 dar.

Weiterhin stellen der aktuelle Flächenwidmungsplan, das aktuelle räumliche Entwicklungskonzept und die noch zu erlassene Verordnung zur Baugrundlagenbestimmung eine Grundlage der Erarbeitung dar.

## C Festlegungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Ausgenommen für Gewerbe und Landwirtschaftsobjekte werden die Baunutzungszahl BNZ (Minimum / Maximum) definiert, dies erfolgt anhand der Aufarbeitung der Bauprojekte der letzten 10 Jahre. Die Erhebung erfolgte unter fachlicher Begleitung durch die Gemeinde. Es werden Mindestkennwerte festgelegt, eine Unterschreitung ist nur durch den Nachweis einer zukünftigen weiteren Bebauungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeit möglich.

Für Wohngebäude wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

<i>Bereich</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>MindestBNZ</i>	<i>Höchst BNZ</i>
Dorfkern	Zentrum, Kernzone	40	80
Gebiet außerhalb des Dorfkernes innerhalb Siedlungsrand lt. REK	vorwiegend Wohnnutzung	25	50
Gemeindegebiet außerhalb Siedlungsrand	vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	offen	offen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dürfen im Kerngebiet Wohngebäude je oberirdischen Baukörper eine maximale überbaute Fläche von 400 m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudelänge von 25 m aufweisen. Außerhalb des Kerngebietes dürfen Wohngebäude je oberirdischen Baukörper eine maximale überbaute Fläche von 400 m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudelänge von 25 m aufweisen. Der Mindestabstand der Gebäude beträgt 6 m, eine erdgeschossige Überdachung der Fläche zwischen den einzelnen Gebäuden ist möglich. Für allfällige Ausnahmen hat der Bauwerber ein Gesamtkonzept inklusive Beschreibung des besonderen öffentlichen Interesses, der Außengestaltung, der Vorplatzgestaltung sowie der Eingliederung in das Ortsbild vorzulegen.

Die Gebäudelänge ist im Vorarlberger Baugesetz nicht definiert. Als Annäherung wird folgende Definition aus der ständigen Praxis herangezogen: Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Als Gebäudefläche gilt die Normalprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmassen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen. An- und Zubauten oder

Nebengebäuden sind der Gebäudefläche zuzurechnen, ausgenommen sie sind baulich getrennt sowie optisch und strukturell eindeutig nicht dem Baukörper zuzurechnen.

Es werden verpflichtend unterirdische Geschosse festgelegt.

## **2. Art der Bebauung**

Eine offene und halboffene Bebauung sind zulässig. Eine geschlossene Bebauung ist nach Vorlage eines Gesamtkonzeptes mit allen potentiell betreffenden Grundstücken bzw. Gebäuden möglich.

## **3. Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen**

Das Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen wird mit 0 m<sup>2</sup> festgelegt.

## **4. Höhenlage**

Die Höhenlage des Gebäudes wird im Zuge der Baugrundlagenbestimmung bzw. von der Baubehörde im konkreten Fall bestimmt.

## **5. Baugrenze**

Die Baugrenze des Gebäudes wird im Zuge der Baugrundlagenbestimmung bzw. von der Baubehörde im konkreten Fall bestimmt.

## **6. Baulinie**

Die Baulinie des Gebäudes wird im Zuge der Baugrundlagenbestimmung bzw. von der Baubehörde im konkreten Fall bestimmt.

## **7. Andere als in den §§ 5 und 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände**

Es sind die Höchstabstände des Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen bzw. Widmungsgrenzen in 2 angrenzenden Himmelsrichtungen mit dem Mindestabstand (Schattenwurf) zuzüglich 3 m festgelegt. Weitere Abstandsflächen bzw. Abstände werden im Rahmen örtlich begrenzter Bebauungspläne bestimmt.

## **8. Höhe der Bauwerke und allenfalls die Zahl der Geschosse**

Ausgenommen für Gewerbe und Landwirtschaftsobjekte werden die maximale Höhe der Bauwerke und die Zahl der Geschosse GZ (Minimum / Maximum) definiert, dies erfolgt anhand der Aufarbeitung der Bauprojekte der letzten 10 Jahre. Die Erhebung erfolgte unter fachlicher Begleitung durch die Gemeinde.

Für Wohngebäude wird folgendes Maß der Geschößzahl festgelegt:

<i>Bereich</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Gebäudehöhe max in m</i>	<i>MindestGZ</i>	<i>HöchstGZ</i>
Dorfkern	Zentrum, Kernzone	15,5 m	EG + 2 OG	EG + 3 OG
Gebiet außerhalb des Dorfkernes innerhalb Siedlungsrand lt. REK	vorwiegend Wohnnutzung	12,5 m	EG + 1 OG	EG + 2 OG
Gemeindegebiet außerhalb Siedlungsrand	vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung		offen	offen

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind allfällige Halbgeschoße allseits gleichmäßig zurückzusetzen.

## 9. Entwicklung bestehender Gebäude

Es gilt die Bestandsregelung nach § 58 Raumplanungsgesetz, in dieser wird eine maximale Erhöhung der Gesamtgeschossfläche im Ausmaß von 50 % der bei der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder der bislang sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig bestehenden Gesamtgeschossfläche trotz der widersprechenden Widmung gewährt, das betrifft meist Wohnobjekte in der Freifläche Landwirtschaft.

Für bestehende Bauten, welche bereites im bestehenden Zustand die maximal erlaubten Kenngrößen BNZ, HGZ, GGF überschreiten, gelten folgende Ausnahmen:

- a) Die bestehende BNZ kann zum Zwecke kleinerer Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand aus dem Jahr 2018 einmalig um 5 % erhöht werden.
- b) Die bestehende GGF kann zum Zwecke kleinerer Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand aus dem Jahr 2018 einmalig um 5 % erhöht werden.

## 10. Äußere Gestaltung der Bauwerke

Für Wohnbauten sind folgende Dachformen möglich: Flachdach, gleichschenkliges Satteldach, gleichschenkliges Walmdach, gleichschenkliges Krüppelwalmdach, Zeltdach.

Für Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten sind folgende Dachformen möglich: Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Sheddach, Grabendach, Tonnendach.

Gauben und Dacheinschnitte sind im Neubau nicht zulässig. Im Sanierungsfall sind Schleppegaupe, Satteldachgaupe oder Dacheinschnitte möglich. Gaupen oder Dacheinschnitte müssen untergeordnet sein und nicht dominieren, d.h. Gauben dürfen mit einer maximalen Höhenauskragung von 150 cm Höhe errichtet werden. Die Errichtung von Gauben oder Dacheinschnitte bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Baubehörde.

Nebenbaukörper sind in ihrer Gestaltung deutlich abgesetzte Anbauten an die Hauptbaukörper. Die erlaubte Dachneigung für das Dach auf dem Hauptbaukörper beträgt für Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach (nicht für die Krüppelfläche) und Zeltdach zwischen 15-45°. Dächer auf dem Nebenbaukörper dürfen andere Dachneigungen aufweisen, müssen jedoch direkt an den Hauptbaukörper angeschlossen werden.

Die Hauptfirstrichtung ist nur über die Gebäudelängsseite möglich.

Die Dächer haben eine durchgängige Dachgestaltung in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot oder anthrazit aufzuweisen. Bei allen Dachformen ist nur eine blendfreie, bekieste oder bei Holzschindeln eine natürliche Oberfläche zulässig, eine Dachbegrünung ist erwünscht.

Dachvorsprünge und Vordächer dürfen einen Vorsprung gegenüber der Außenwand nur bis maximal 1 m aufweisen, bei untergeordneten Rücksprüngen der Außenwand sind im betreffenden Bereich Dachvorsprünge bis maximal 1,2 m von der Hauswand, z.B. für Hauseingänge, erlaubt.

Die Baukörper sind in der Gestaltung einfach und schlicht zu halten, d.h. Erker, weitreichende Auskragungen, komplexe Gebäudeverschachtelungen u.a. sind zu vermeiden. Balkone und Laubengänge bedürfen der gestalterischen Integration in den Baukörper.

Die Fassade des Hauptbaukörpers sowie des allfälligen Nebenbaukörpers, welche der Haupterschließungsstraße des Gebäudes am stärksten zugerichtet sind, sollen einladend ausgestaltet sein, d.h. sie weisen einen Fensterflächenanteil (ohne satinierte oder verspiegelte Glasflächen, ohne Garagentor jedoch inklusive gesamte Haustüre) von mindestens 15 % aus.

Die Fassade für Hauptbaukörper und Nebenbaukörper ist in Putz, Sichtbeton oder in natürlichen Materialien wie Holz oder Schiefer auszuführen. Dem Bauantrag ist ein Fassadenfarbkonzept anzuschließen, im Zweifelsfalle sind vom Bauwerber Farbproben vorzulegen. Falls die Haupt- und Nebenbaukörper nicht unbehandelt (Sichtbeton oder in Holz) ausgeführt werden, ist eine Freigabe des Fassadenfarbkonzeptes durch die Gemeinde notwendig. Fassadengestaltungen mit zurückhaltender, erdfarbener Farbgebung ohne Muster sind zulässig. Für allfällige Ausnahmen ist vom Bauwerber ein Gesamtkonzept vorzulegen.

Terrassen auf Grund, Garagen oder auf Gebäudeteilen sind möglich. Die Geländer sind in einer leicht erscheinenden, zurückhaltenden Konstruktion auszuführen. Eine nachträgliche Überbauung einer Terrasse bedarf einer eigenständigen Beurteilung.

Wintergärten, Vorbauverglasungen, Balkone etc. sind mit der Dachtraufe bzw. bei Flachdächern mit der Dachaußenkante abzuschließen.

Der Anbau einer untergeordneten Garage oder einer Pergula mit einer maximalen Höhe von 3,5 Meter über dem Gelände sind möglich. Freistehende Garagen sind zu vermeiden.

Im historischen Ortsteil (siehe Plandarstellung), in welchem die Freistellung der Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in der im § 20 Abs. 2 BauG umschriebenen Art im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen wird, kommt folgende Regelung zur Anwendung: Solar- und Photovoltaikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie optisch als untergeordnete Anlagen in Erscheinung treten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Neubauten in die Gebäudefassade oder in die Dachfläche zu integrieren bzw. bei Bestandsbauten dach- bzw. wandparallel mit einem maximalen Abstand inklusive Ständerung von 20 cm auszuführen. Die Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur in derselben Neigungsrichtung wie das Dach selbst ausgeführt werden. Bei Flachdächern sind die Solar- und Photovoltaikanlagen von der Außenwand / Attika zurückversetzt (innerhalb des 45°-Winkels, gemessen von der Oberkante der Attika) anzuordnen. Die maximale Höhe der zulässigen Aufständigung samt Solar- oder Photovoltaikpanele darf hierbei höchstens 80 cm (Parallelabstand zur Dachfläche) betragen.

Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

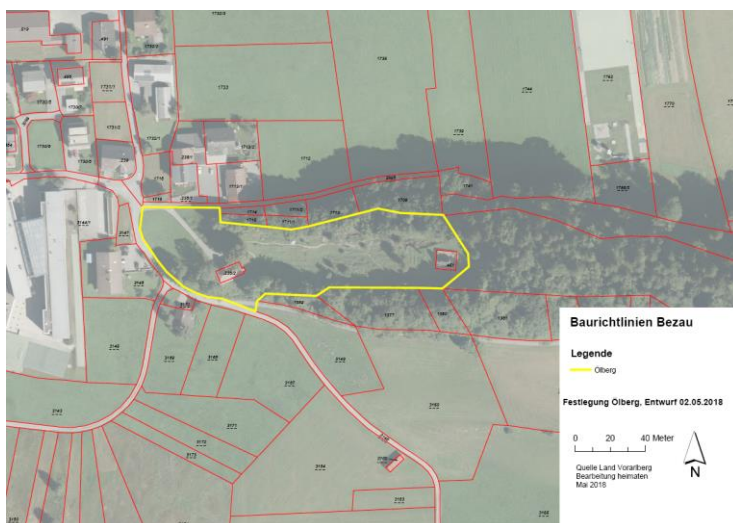
Kühlaggregate sind schallgedämmt in die Fassade zu integrieren oder allenfalls mit einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept sowie Plandarstellungen sowie ein fachliches Gutachten vorzulegen.

Luftwärmepumpen sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder allenfalls mit einer Schalldämmung sowie einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept sowie Plandarstellungen sowie fachliche Gutachten vorzulegen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches angebracht am Gebäude dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form zu wählen und mit der Baubehörde abzustimmen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen. Im Zweifelsfall sind ein Farbkonzept sowie Plandarstellungen sowie fachliche Gutachten vorzulegen. An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand möglich wäre.

## 11. Flächen, die im öffentlichen Interesse von jeder oder von einer bestimmten Bebauung freizuhalten sind

Die Freihaltung des Gebietes Ölbergs von jeglicher Verbuschung und Verbauung liegt im besonderen öffentlichen Interesse, da dieses Gebiet ein historisch und kulturell wertvoller, identitätsstiftender Raum für die Bevölkerung von Bezau darstellt.



## 12. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Einstell- oder Abstellplätze dürfen nur in Form von Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, wenn dies aus Gründen des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist. Bei allen Wohnanlagen ab 10 Wohnungen ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgaragen verpflichtend.

## 13. Bestimmungen über Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen, Mauern usw. entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche ist bei der geplanten Unterschreitung des Mindestabstandes (Gemeindestraßen = 4 m; Landesstraßen = 6 m) um eine Abstandnachsicht anzusuchen. Unabhängig davon werden Einfriedungen (Hecke, Zaun etc.) zur Straße bis maximal 0,75 m Höhe, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen (z.B. Absturzsicherung), mit einem lichten Abstand von mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze erlaubt. Bei einer allfällig möglichen Abstandnachsicht werden künftige Haftungen bezüglich Folgeschäden ausgeschlossen.

Grundsätzlich sind Mauern als Einfriedungen unerwünscht. Einfriedungen zum Nachbarn werden bei Hecken, leicht wirkendem Zaun o.ä. bis maximal 1,0 m Höhe, bei Mauern oder ähnliche Bauwerke bis maximal 0,5 m Höhe an der Grundstücksgrenze erlaubt. Darüber hinaus darf die Abgrenzung entlang einer befestigten Terrasse zwischen Nachbarwohnungen in einer Wohnanlage oder zwischen Nachbarn eines Doppel- oder Reihenhauses bis maximal in der Höhe 1,80 m und bis maximal zur Länge der direkt angrenzenden Terrasse geführt werden. Die Mindestabstände zu Straßen (Gemeindestraßen = 4 m; Landesstraßen = 6 m) sind zu beachten.

Natursteinstützmauern sind nicht erwünscht. Falls Natursteinstützmauern dennoch errichtet werden, dürfen diese im Siedlungsgebiet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nur mit Steinen leichter als 400 kg und kleiner als 0,5 m Durchmesser errichtet werden, ausgenommen sind Natursteinstützmauern mit dem Nachweis des besonderen technischen Erfordernisses. Gabionen (Steinkörbe) sind im Siedlungsgebiet nicht zulässig. Als Steinmaterial für Natursteinstützmauerwerke sind nur Kalkstein- und Granitsteinsorten zugelassen. Natursteinstützmauern sind mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

## 14. Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern

Grundsätzlich sind Hecken unerwünscht. Falls dennoch Hecken gepflanzt werden, sind die Stöcke mindestens 0,75 m rückversetzt von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Im Siedlungsgebiet sind nur heimische Pflanzen sowie Tannen bis zu einer Höhe von 10 m erlaubt.

Geländeveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Allseitige Geländeerhöhungen sind nicht erlaubt.



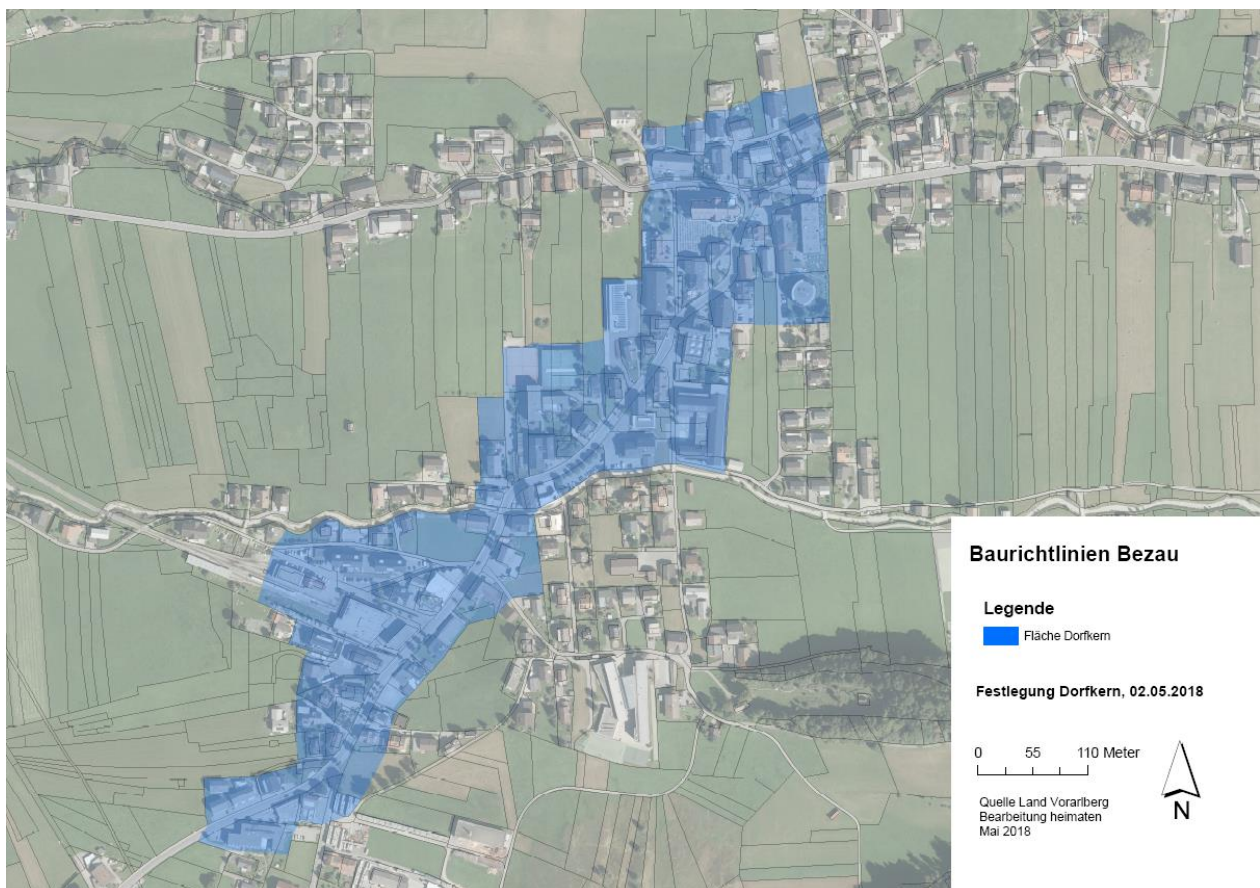
## D Gebietsfestlegungen

### 1. Festlegung Kerngebiet

Das Kerngebiet mit den besonderen Regelungen für die Baudichte und die Bauhöhe wird wie folgt festgelegt und begründet:

Der Dorfkern umfasst im Wesentlichen die Grundstücksflächen, welche

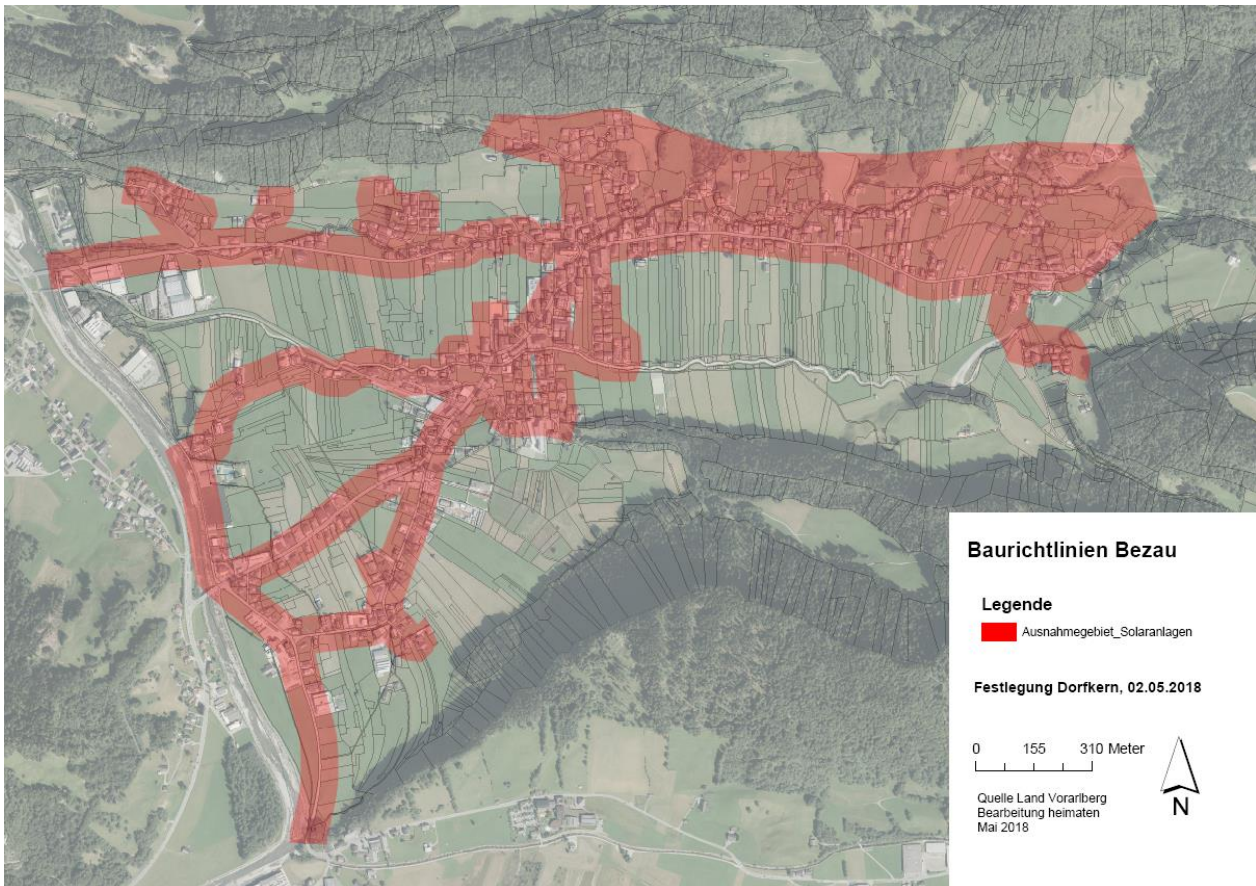
- im Flächenwidmungsplan als Kerngebiet gewidmet sind oder
- bereits verdichtet bebaut sind oder
- in direktem Anschluss an eine bestehende besondere Bebauung (Hotel, öffentliche Nutzung, etc.) sind oder
- im unmittelbaren Umfeld der Hauptstraße zwischen Sozialzentrum und Kirche liegen.



## 2. Festlegung Ausnahmegebiete für Solar- und Photovoltaikanlagen

Das Ausnahmegebiet für Solaranlagen wird wie folgt festgelegt und begründet:

- 50 m Abstand zur Mittellinie der öffentlichen Dorfstraßen aufgrund der erhöhten Einsehbarkeit entlang der öffentlichen Straßen sowie alle
- Bauparzellen bzw. Gebäude in den Dorfteilen Halde, Brand, Obere, Mittlere, Kriechere, Bezegg, Platz und Brau aufgrund der besonderen Einsehbarkeit durch die Höhenlage.



## E Ausnahmen bzw. Hinzuziehung Beratung (Einzelfallbetrachtung)

Die Baubehörde hat bei der Beurteilung von Bauvorhaben gem. § 17 Vorarlberger Baugesetz (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) einen Fachbeirat und falls vorhanden den Bauausschuss hinzuziehen. Der fachliche Beirat wird im Einzelfall von der Gemeinde bestimmt.

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen zu den Baurichtlinien Bezau und allenfalls eines zu beschließenden Bebauungsplan gem. § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung und falls vorhanden den Bauausschuss zu hören.

Grundlage für die Ausnahmen ist eine Einzelfallbeurteilung durch die Baubehörde.

Folgende Kriterien sind für die Gewährung von Ausnahmen maßgeblich:

1. Erhaltung historischer Bausubstanz
2. Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete bzw. Bauplätze, Umnutzung Bestand, Ersatzneubauten
3. Sozial günstige Wohnungen bzw. Eigentums- oder Mietpreise welche dem Niveau gemeinnütziger Anlagen entsprechen (Vermietung oder Verkauf nach dem aktuell gültigen Wohnungsgemeinnützigkeits-gesetz)
4. Hochwertige Gestaltung und gestalterisch wertvolle Reaktion auf die Umgebung
5. Qualitätsvolle Außenraumgestaltung, raumplanerisch relevante Freiräume mit Durchsicht, kommunikationsfördernde Begegnungsplätze, besondere Maßnahmen der Bepflanzung, Minimierung der versiegelten Flächen (inklusive Pflastersteine), Maximierung der Grünflächen (inklusive Rasengittersteine), Vermeidung von Zäunen, befestigten Abgrenzungen und Hecken sowie von Stützmauern oder Steinschichtungen
6. Beitrag für die Öffentlichkeit oder im besonderen öffentlichen Interesse (soziale oder kulturelle Nutzung, Schaffung von wichtigen Versorgungsinfrastrukturen), Bereitstellung von Flächen für öffentlich oder halböffentliche Nutzungen (Fußwege, öffentliche Nutzung von Spielflächen, Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut)
7. Durchführung eines Wettbewerbes für die Gestaltung, bei Wohngebäuden ab 10 Wohnungen mit professioneller Begleitung