

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gekennzeichneten Bereich gemäß Anlage 2 Zonenplan, Planzahl KI031.3-1/2025. Ausgenommen sind Freiflächen und das Betriebsgebiet Treietstraße (für dieses gilt der Bebauungsplan Betriebsgebiet Treietstraße) sowie das Betriebsgebiet westlich der Autobahn A14.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzungen erfolgt nach den im beigelegten Plan (Anhang 2 Zonenplan) ersichtlichen Zonen I-V.
- (2) In der Zone I BM1 ist eine offene, halboffene und geschlossene Bauweise möglich. In den Zonen II bis V ist eine offene und halboffene Bauweise erlaubt - mit Ausnahme der Hanglage Tschütsch, in welcher nur die offene Bauweise erlaubt ist.
- (3) Die maximale Gebäudelänge ist im gesamten Geltungsbereich (außer Zone I BM1) auf 25 m beschränkt.
- (4) Für die Erdgeschosse in den Baumischgebieten der Zonen I BM1 Zentrum Hauptstraße sowie in Zone II BM2 Mischgebiet – alter Dorfkern gelten Mindestraumhöhen wie in Tabelle 1 angeführt.
- (5) Erdgeschosstypische Nebennutzungen wie z.B. Abstellräume und Fahrradeinstellplätze sind in der Zone I BM1 entlang der Walgaustraße und Treietstraße auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Deren Fassaden haben eine angemessene Durchlässigkeit aufzuweisen.
- (6) In der Zone V BW5 darf ein Baugrundstück mit max. drei Wohneinheiten bebaut werden. Im Wohngebiet-Hanglage Tschütsch ist pro Baugrundstück jeweils nur ein Einfamilienhaus mit max. einer Einliegerwohnung zulässig.
- (7) Fassaden sind hochwertig in der Materialisierung sowie dezent in der farblichen Gestaltung auszuführen. Bei An- oder Umbauten ist sorgsam auf die Abstimmung mit dem Bestand einzugehen. Zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Gebäude kann die Baubehörde die Einreichung von Farb- und Materialmustern verlangen.
- (8) Für die im beigelegten Plan mit der Bezeichnung Anlage 2 Zonenplan ersichtlichen Zonen gelten die folgenden Festlegungen der baulichen Nutzung:

Zone	Bezeichnung	max. Gebäude- länge	max. GGF/ Gebäude			max. BNZ	max. BFZ	MGZ	HGZ		max. Gebäudehöhe			Mindestraumhöhe EG		
			geschlossene Bebauung	halboffene Bebauung	offene Bebauung				Flachdach	Geneigtes Dach	Geneigtes Dach		Flachdach	Nutzfläche		
											max. Traufhöhe	max. Firsthöhe		<100 m²	>100 m²	
I	BM1	Zentrum – Hauptstraße	nicht bestimmt	1000 m²	1000 m²	1200 m²	80	40	2	nicht zulässig	3,5	12,5 m	14,5 m	nicht zulässig		
Walgaustraße und Treietstraße															2,6 m	3 m
II	BM2	Mischgebiet – alter Dorfkern	25 m	nicht zulässig	400 m²	800 m²	60	35	2	nicht zulässig	3,5	10 m	13 m	nicht zulässig		
	BW2	Wohngebiet – alter Dorfkern														
Sattelberg, Poltissgasse, Anna-Henslerstraße und Mühlgasse															2,5 m	2,8 m
III	BM3	Mischgebiet – Talboden	25 m	nicht zulässig	400 m²	800 m²	60	35	2	3	3	10 m	11 m	10 m	-	-
	BW3	Wohngebiet – Talboden														
IV	BW4	Wohngebiet – Hügellage	25 m	nicht zulässig	350 m²	600 m²	55	40	-	3 (2OG + 1UG)	3 (2OG + 1UG)	9,5 m	11 m	9,5 m	-	-
V	BW5	Wohngebiet – Hanglage	25 m	nicht zulässig	250 m²	400 m²	50	40	-	3 (2OG + 1UG)	3 (2OG + 1UG)	9,5 m	11 m	9,5 m	-	-
		nicht zulässig			300 m²	40										

Tabelle 1: Festlegungen der baulichen Nutzung je Zone

Hinweise:

Einschränkung der Wohnnutzung: In der Zone V BW5 darf ein Baugrundstück mit max. drei Wohneinheiten bebaut werden. Im Wohngebiet-Hanglage Tschütsch ist pro Baugrundstück jeweils nur ein Einfamilienhaus mit max. einer Einliegerwohnung zulässig (siehe §2, Abs. 6).

max. BFZ: Bauflächenzahl / **max. BNZ:** Baunutzungszahl

max. GGF: Gesamtgeschossfläche. Die zulässige maximale Gesamtgeschossfläche (max. GGF) gilt pro Gebäude.

HGZ: Höchstgeschosszahl. Die Festlegung der Höchstgeschosszahl (HGZ) bezieht sich, wenn nicht extra angeführt, auf oberirdische Geschosse.

MGZ: Mindestgeschosszahl. Die Festlegung der Mindestgeschosszahl (MGZ) gilt nicht für Nebengebäude gem. § 2 Abs. 1 lit. I BauG.

Mindestraumhöhe EG: je nach Nutzfläche ist die Raumhöhe in den Erdgeschossen an den genannten Straßen in Zone I BM1 sowie Zone II BM2 wie angeführt auszuführen. Diese Bestimmung gilt für Gebäude in der ersten Baureihe und nur für deren Erdgeschossflächen, welche zur Straße orientiert sind.

Gebäude- und Traufhöhen: Die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen sind jeweils an der Außenwand (nach VlbG. Baugesetz §5, Abs. 2) auf das projektierte Gelände nachzuweisen. Siehe dazu auch das „Schema zur Bemessung der Gebäude- und Traufhöhen“ im Erläuterungsbericht.

§ 3 Platzierung der Bebauung und Erschließung

- (1) Die Erschließung des Baugrundstücks muss so sparsam und flächenschonend wie möglich erfolgen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden darf vier Meter nicht unterschreiten.
- (3) Die Zufahrt darf, mit Ausnahme der Zone I BM1, bis zu einer Breite von max. 7 m oder in der Breite der der Straße zugewandten Gebäudefassade ausgeführt werden.
- (4) Tiefgaragenabfahrten sind in das Gebäude zu integrieren. Bei einer vollständig in den Baukörper integrierten Tiefgaragenabfahrt kann die zulässige BNZ um 5 Punkte (Baugrundstücke bis 1.200 m²) bzw. 3 Punkte (Baugrundstücke ab 1.200 m²) erhöht werden.

§ 4 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich (max. 0,75 m) verändert werden.

§ 5 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Baugrenze entlang des Klausbachs ist zwingend einzuhalten (3 m ab Böschungskante). Dieser Bereich ist von Bauwerken und Befestigungen freizuhalten und möglichst naturnah zu bepflanzen. Es wird empfohlen, bei geplanten Bauvorhaben möglichst frühzeitig die Abstimmung mit der BH Feldkirch Abt. 2 Wirtschaft und Umweltschutz zu suchen.

§ 6 Stellplätze

- (1) Ab einer laut Stellplatzverordnung errechneten Anzahl von größer gleich 8 Stellplätzen ist zwingend eine Tiefgarage zu errichten. In dieser müssen mindestens 80% der erforderlichen Stellplätze untergebracht sein.
- (2) In Zone I BM1 dürfen oberirdische Stellplätze aus Gründen des Vorbehalts für Besucher:innen sowie Kund:innen nicht einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden.
- (3) Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen sickerfähig ausgeführt werden (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrassen).
- (4) Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind durch heimische, standortgerechte, nicht invasive Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils drei Stellplätzen ein mindestens zwei Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- (5) Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu Nachbarn errichtete Stellplätze sind mindestens 0,5 Meter von dieser abzurücken.

§ 7 Stellplätze für Fahrräder

- (1) Es gilt die Stellplatzverordnung des Landes Vorarlberg in der jeweils gültigen Fassung. Bei Wohngebäuden ab vier Wohneinheiten sind zusätzlich folgende Kriterien zu erfüllen:
- (2) Es sind Stellplätze für Fahrräder mindestens im angeführten Ausmaß zu schaffen:
 - 0,75 Stp/Aufenthaltsraum für normale Fahrräder,
 - 0,15 Stp/Aufenthaltsraum für Lastenräder/Kikis

- Als Aufenthaltsraum gilt ein Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z. B. Wohn- und Schlafräume). Die ermittelte Summe an Stellplätzen ist aufzurunden.
- (3) Die Stellplätze für Fahrräder sind eingangsnah und fahrend erreichbar zur Verfügung zu stellen. Sie sind überdacht und geschlossen auszuführen, die Türen verfügen über eine Breite von mindestens 1,1 m. Eine Situierung in einer über eine Rampe erschlossenen Tiefgarage ist zulässig.
 - (4) Die Stellplätze sind als einzeln ersichtliche und markierte Stellplätze zu kennzeichnen. Die Breite der Fahrgasse hat mindestens 1,8 m zu betragen.
 - Das Minimalmaß für Stellplätze mit Senkrechtparkierung wird wie folgt definiert:
Stellplatz Fahrrad normal: 0,7 x 2,0 m, Stellplatz für Lastenräder/Kikis: 1,0 x 2,5 m.
 - Das Minimalmaß für Stellplätze bei Schrägparkierung (45 Grad) wird wie folgt definiert:
Stellplatz Fahrrad normal: 1,0 x 1,45 m, Stellplatz für Lastenräder/Kikis: 1,0 x 2,5 m.
 - (5) Bei Stellplätzen für normale Fahrräder sind wahlweise Anlehnbügel, Vorderrad-Rahmenhalter oder Pedalhalter anzubringen. Fahrradabstellplätze sind so auszustatten, dass der Fahrradrahmen durch das Anschließen an einen mit dem Boden fix verbundenen Fahrradständer oder Fahrradbügel gegen Diebstahl gesichert werden kann.

§ 8 Dachbegrünung, Dacheindeckung, Dachform

- (1) In den Zonen I BM1 sowie II BM/BW2 besteht eine Verpflichtung zum geneigten Dach von 10° bis 45° Neigung. Dies gilt nicht für Nebengebäude.
- (2) Photovoltaik- und Solaranlagen sind bei geneigten Dächern in der Neigung des Daches anzubringen.
- (3) Flachdächer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dauerhaft mit geschlossenem Bewuchs (mindestens 80 %) zu begrünen.
- (4) Wird die Dachbegrünung mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage kombiniert, sind diese aufeinander abzustimmen.
- (5) Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, abgesetzte Vordächer ohne Bekiesung oder sonstige Beschwerung, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können.
- (6) Die Begrünungspflicht gilt auch für bewilligungspflichtige Umbauten und Flachdachsanieierungen, wenn es die statischen Vorgaben erlauben. Wird keine nachträgliche Begrünung durchgeführt, ist der Behörde ein Nachweis eines einschlägig befugten Zivilingenieurs vorzulegen, dass die statischen Rahmenbedingungen dies nicht ermöglichen.

§ 9 Bepflanzungen und Freiraumgestaltung

- (1) Grundstücksteile, die nicht überbaut sind und die nicht als Verkehrsfläche oder Terrasse dienen, sind als Grünflächen zu gestalten.
- (2) Bei Bepflanzungen ist auf heimische, standortgerechte und nicht invasive Baum- und Straucharten zu achten.
- (3) Bestehende, ökologisch wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, Sträucher) sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (4) Die geplanten Maßnahmen hinsichtlich Außenraumgestaltung (Bodenbeläge, Strauch- und Baumpflanzungen etc.) sind bei der Baueingabe auf dem Lageplan einzuzeichnen (Maßstab mindestens 1:500). Bei Wohnanlagen ab vier Wohnungen sowie bei gewerblichen Bauten benötigt es zusätzlich einen Außenraumgestaltungsplan mit Pflanzenliste (Maßstab mindestens 1:200).

§ 10 Einfriedungen und Stützmauern

- (1) Als Einfriedungen gelten alle Anlagen (Bauwerke, Zäune, Steine, Änderungen des Geländes etc.) zur Abgrenzung eines Grundstücks oder Grundstücksteils. Hecken oder andere Pflanzungen sind davon ausgenommen.
- (2) Die Höhe von Einfriedungen zu Straßen darf höchstens 1 m, gemessen vom Straßenniveau, betragen.
- (3) Der Abstand von der Grundgrenze zu öffentlichen Liegenschaften hat mindestens 0,3 m zu betragen.
- (4) Einfriedungen, die die sichere Benützung der Straße beeinträchtigen und/oder das Sichtfenster einschränken, dürfen nicht errichtet werden.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein/Beton auszuführen. Gabionen, Sichtschutzfolien oder Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- (6) Flussbauähnliche Natursteinstützmauern oder flussbauähnliche Begrenzungsmauern sind nicht zulässig.

§ 11 Übergangsbestimmungen

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Damit treten alle bisher gültigen Verordnungen zum Bebauungsplan sowie der Teilbepbauungspläne – mit Ausnahme des Bebauungsplan Betriebsgebiet Treietstraße, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Landesregierung GZ: VIIa-50.030.42-6//57 vom 23.02.2024 und kundgemacht laut Verordnungsblatt der Gemeinde Klaus, ausgegeben am 26.2.2024 – außer Kraft.“