

**LEGENDE:**

**GELTUNGSBEREICH**

Der Gesamtbebauungsplan Klaus gilt für die Bauflächen der Gemeinde Klaus.

**BEBAUUNG**

**Maß der baulichen Nutzung, Bauungsart und Geschößzahl**

Bemessungsgrundlage: Baubemessungsverordnung Vbg. Lgbl. Nr. 32/1976

**Abkürzungen und Erläuterungen:**

- BNZ** Baunutzungszahl  
BNZ = 100 x Gesamtgeschoßfläche / Nettogrundfläche
- HGZ >25°** Höchstgeschoßzahl beim Sattel- und Walmdach bei einer Dachneigung die größer als 25° ist
- HGZ 15-25°** Höchstgeschoßzahl beim Sattel- und Walmdach bei einer Dachneigung von 15 - 25° sowie für das Pultdach
- max BH** maximale Bauhöhe in Meter, gemessen vom natürlichen Gelände
- max TH** maximale Traufenhöhe in Meter, gemessen vom natürlichen Gelände an den Außenmauern
- min BFZ** Mindestbauflächenzahl  
BFZ = 100 x Bebaute Fläche / Nettogrundfläche
- NGF** Nettogrundfläche
- WG** Wohngebäude mit 1-2 Wohnungen (Einfamilienhaus mit Anliegerwohnung)
- DH** Doppelhaus
- RH** Reihenhäuser
- MH** Mehrfamilienhaus
- GB** Wohngebäude mit 4 oder mehr Wohnungen
- WO** Gewerbe-, Handel- oder Dienstleistungsgebäude ohne oder mit maximal 75% Wohnnutzfläche

Widm.	Baunutzungszahl (HGZ) max. Bauhöhe max. Traufenh.	BEBAUUNGSART / NUTZUNG			
		WG mit 1-2 WO	WG ab 3 WO, DH, RH	RH u. MH ab 4 WO u. 1200m²	GB mit max. 75% Wohnnutzfläche
Bez.		BNZ	HGZ >25°	HGZ 15-25°	max TH/BH
BW1	BNZ	45	50	50	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ 15-25°	--	--	--	--
	max TH/BH	7/11	7/11	7/11	--
BW2	BNZ	50	55	60	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ 15-25°	2,5	2,5	2,5	--
	max BH	11	11	11	--
BW3	BNZ	45	50	55 60	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ 15-25°	2,5	2,5	2,5	--
	max BH	11	11	11	--
BW4	BNZ	45	50	50 65	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ 15-25°	2,5	2,5	2,5	--
	max BH	11	11	11	--
BW5	BNZ	40	50	45	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ 15-25°	2,5	2,5	2,5	--
	max TH/BH	7/10	7/10	7/10	--
BW6	BNZ	40	40	--	--
	HGZ >25°	2,5	2,5	--	--
	HGZ 15-25°	2	2	--	--
	max TH/BH	6/9	6/9	--	--
BM2	BNZ	50	55	60	65
	HGZ >25°	3	3	3	3
	HGZ 15-25°	--	--	--	--
	max BH	11	11	11	11
BM3	BNZ	45	50	55	70
	HGZ >25°	3	3	3	3,5
	HGZ 15-25°	--	--	--	--
	max BH	11	11	11	12
BM4	BNZ	40	45	45	50
	HGZ >25°	3	3	3	3
	HGZ 15-25°	2,5	2,5	2,5	2,5
	max BH	11	11	11	11

**Bestehende Bauten - Umbau**

Beim Umbau eines bestehenden Gebäudes (Altbau) gilt nicht die auf dem Grundstück zugelassene Baunutzungszahl, sondern die bestehende Gesamtgeschoßfläche, wenn der Baukörper in seinen Ausmaßen im wesentlichen erhalten bleibt. Diese bestehende Gesamtgeschoßfläche kann für Umbauten und Verbesserungsmaßnahmen einmal über den Bestand hinaus, bis zu 10% von der zulässigen Gesamtgeschoßfläche, überschritten werden, sofern ein solches Bauvorhaben den baugesetzlichen Bestimmungen und den öffentlichen Interessen nicht widerspricht. *Erlaubung der Überschreitung der zulässigen Gesamtgeschoßfläche für Altbaureparatur auf 10%.*

**Dachform, -farbe**

Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Flachdächer sind im Betriebsgebiet gestattet und im Bauwohn- und Baumischgebiet nur für Nebenbauten mit einer Größe von maximal 25% der überbauten Fläche zulässig.

Dachfarbe: Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbe zu halten. *Auswahl: dunkelrot, dunkelgrün, dunkelblau, dunkelviolett, dunkelbraun, dunkelgrünlichgelb, dunkelgrünlichblau, dunkelgrünlichschwarz, dunkelgrünlichschwarzgrün, dunkelgrünlichschwarzblau, dunkelgrünlichschwarzviolett, dunkelgrünlichschwarzbraun, dunkelgrünlichschwarzgrünlichgelb, dunkelgrünlichschwarzgrünlichblau, dunkelgrünlichschwarzgrünlichschwarzgrün, dunkelgrünlichschwarzgrünlichschwarzblau, dunkelgrünlichschwarzgrünlichschwarzviolett, dunkelgrünlichschwarzgrünlichschwarzbraun.*

**Stellplätze**

Die gesamte Stellplatzanzahl für verdichtete Bauweise (BNZ größer gleich 55) muß 2 je Wohnung betragen, wobei §12 Abs.5 des Vbg. Baugesetzes bei Bedarf stufenweise abgedeckt werden kann. Für Mehrfamilien- und Reihenhäuser sind die Einstellplätze in Tiefgaragen, Garagen oder in Unterstellplätzen zu schaffen. *Die 1/2 Fläche der Unterstellplätze wird bei der Berechnung der BNZ mitberechnet - keine Anrechnung der Unterstellfläche auf die BNZ.*

**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, BEPFLANZUNG**

**Geländeänderungen**

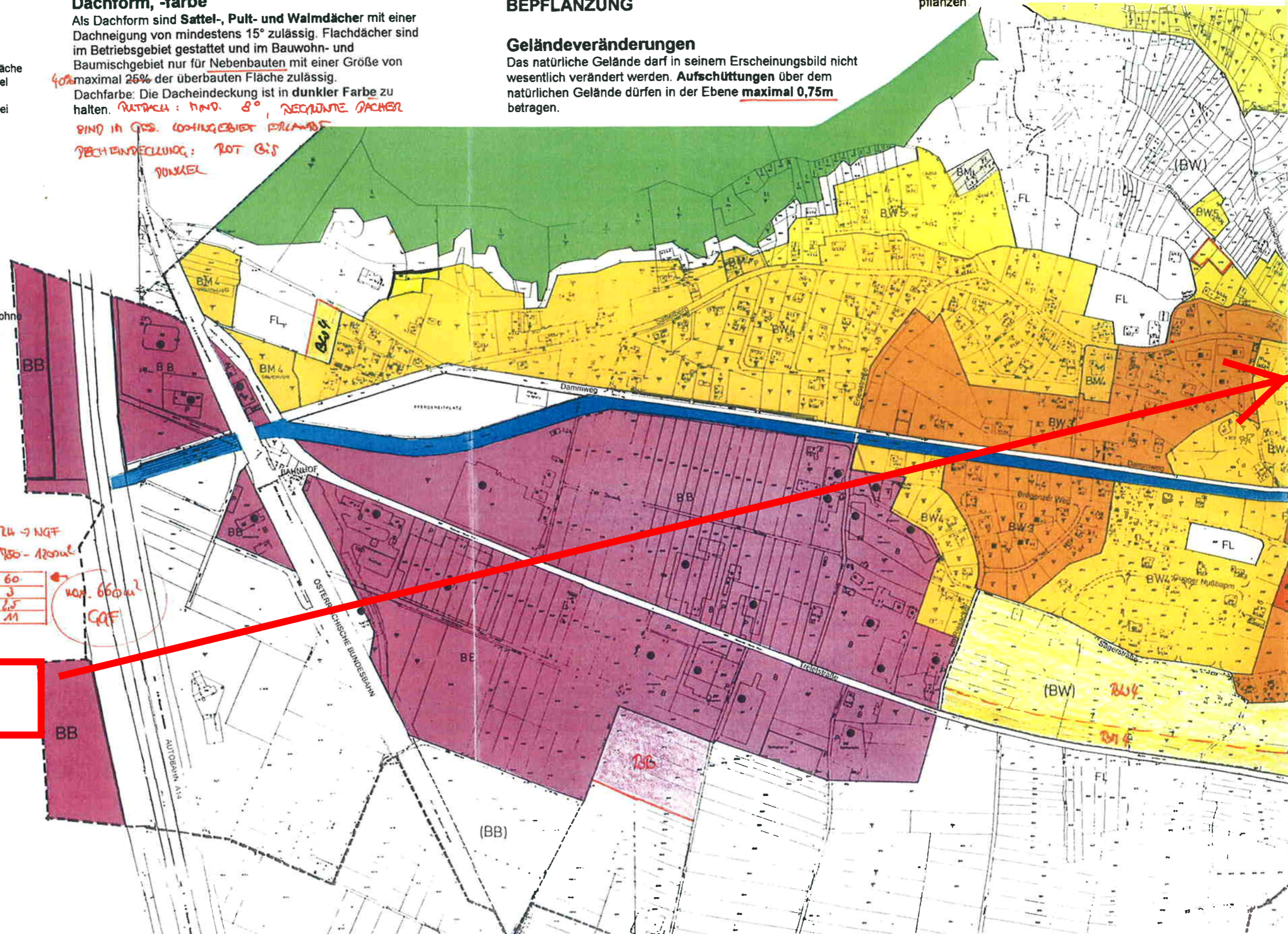
Das natürliche Gelände darf in seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen über dem natürlichen Gelände dürfen in der Ebene maximal 0,75m betragen.

**Bestehende Bäume auf dem Baugrund**

Nach Möglichkeit die bestehenden **Obstbäume** auch bei der Bebauung **erhalten**; Berücksichtigung bei der Gebäudesituierung und inneren Erschließung.

**Neupflanzung**

Bei Baumpflanzungen sind **Obstbäume** oder **hochstämmige Laubbäume der heimischen Flora** zu verwenden. Als Hecken sind normalerweise heimische Sträucher zu verwenden. Lebende Zäune und Sträucher entlang von Straßen sind mindestens 0,5m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen.



### Stellplätze

Die gesamte Stellplatzanzahl für verdichtete Bauweise (BNZ größer gleich 55) muß 2 je Wohnung betragen, wobei §12 Abs.5 des Vbg. Baugesetzes bei Bedarf stufenweise abgedeckt werden kann. Für Mehrfamilien- und Reihenhäuseranlagen sind die Einstellplätze in Tiefgaragen, Garagen oder in Unterstellplätzen zu schaffen. Die 1/2 Fläche der Unterstellplätze wird bei der Berechnung der BNZ mitberechnet. *KEINE ANRECHNUNG DER UNTERSTELLPLATZFLÄCHE AUF DIE BAUZE.*

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, BEPFLANZUNG

#### Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf in seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. **Aufschüttungen** über dem natürlichen Gelände dürfen in der Ebene maximal 0,75m betragen.

### Bestehende Bäume auf dem Baugrund

Nach Möglichkeit die bestehenden **Obstbäume** auch bei der Bebauung **erhalten**; Berücksichtigung bei der Gebäudesituierung und inneren Erschließung.

### Neupflanzung

Bei Baumpflanzungen sind **Obstbäume oder hochstämmige Laubbäume der heimischen Flora** zu verwenden. Als Hecken sind normalerweise heimische Sträucher zu verwenden. Lebende Zäune und Sträucher entlang von Straßen sind mindestens 0,5m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen.

# GEMEINDE KLAUS GESAMTBEBAUUNGSPLAN

JÄNNER 1995



MASSTAB 1 : 5000

GENEHMIGT GEMÄSS § 27 ABS. 1 UND 5 RAUMPLANUNGSGESETZ, LGBL.NR. 15/1973 AUF GRUND DES GEMEINDEVERTRETUNGSBESCHLUSSES VOM 13.4.1994 UND DES BESCHLUSSES DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG VOM 20.12.1994.

