



Abbildung 1: Schrägluftbild

# Erläuterungsbericht

Ergänzende Erläuterungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Klaus

# Inhaltsverzeichnis

<b>Ausgangslage und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>Bestandteile des Bebauungsplans</b> .....	<b>6</b>
<b>Vorgehen</b> .....	<b>6</b>
<b>Ziele für die bauliche Entwicklung</b> .....	<b>7</b>
<b>Begründung der Zoneneinteilung und Beschreibung der Zonen</b> .....	<b>9</b>
<b>Schwerpunktmäßige Lage der Bebauung</b> .....	<b>14</b>
<b>Baugrundlagenbestimmung</b> .....	<b>15</b>
<b>Erläuterungen der Festlegungen im Verordnungstext des Bebauungsplans</b> .....	<b>16</b>
ad § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
ad § 3 Platzierung der Bebauung und Erschließung .....	22
ad § 4 Geländeänderungen.....	22
ad § 5 Von einer Bebauung freizuhalten Flächen .....	22
ad § 6 Stellplätze .....	23
ad § 7 Stellplätze für Fahrräder.....	23
ad § 8 Dachbegrünung, Dacheindeckung, Dachform .....	24
ad § 9 Bepflanzungen und Freiraumgestaltung.....	24
ad § 10 Einfriedungen .....	25
<b>Empfehlung: Quartiersentwicklung</b> .....	<b>26</b>
<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>31</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>35</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>35</b>

## Ausgangslage und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Klaus hat mit dem Beschluss des Räumlichen Entwicklungsplans REP 2024 die grundlegenden strategischen Ziele für die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Im Anschluss daran war die Überarbeitung des bestehenden Gesamtbebauungsplans aus dem Jahr 1995 sowie die Überprüfung der Teilbebauungspläne in Abstimmung mit den Erkenntnissen aus dem REP-Prozess ein konsequenter nächster Schritt, dessen Ergebnis nun in einem neuen Gesamtbebauungsplan (in Folge: Bebauungsplan) umgesetzt wurde. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Festlegung sinnvoller Regeln für das Um- und Neubauen in Klaus, mittels welchen das Orts- und Landschaftsbild und der „dörfliche Charakter“ erhalten bleiben und eine nachhaltige Weiterentwicklung weiterverfolgt werden kann.

Im Vorarlberger Raumplanungsgesetz ist festgehalten, dass ein Bebauungsplan nur aus wichtigen Gründen geändert werden darf. „*Er ist zu ändern*

- a) *bei Änderung der maßgebenden Rechtslage oder*
- b) *bei wesentlicher Änderung der für eine zweckmäßige Bebauung bedeutsamen Verhältnisse“ (§ 30 Abs.1 VlbgRPG)*

Dies ist für Klaus folgendermaßen zu begründen:

### **Ad a) Änderung der maßgebenden Rechtslage**

Seit der Erstellung des Bebauungsplans 1995 haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen in mehrerlei Hinsicht erheblich geändert:

- **Novellierungen des Raumplanungsgesetzes:** Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz wurde seither mehrfach angepasst, insbesondere mit Blick auf diverse Raumplanungsziele, u.a. zum Thema Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltigkeit und Ökologie, sparsamer Umgang mit Bodenressourcen, Förderung von Innenentwicklung, aber auch hinsichtlich einer verstärkten Anwendung von Bürger:innenbeteiligung in Planungsprozessen.
- **Änderungen im Baugesetz, in der Bautechnikverordnung und Baubemessungsverordnung Vorarlberg** hinsichtlich Bau- und Umweltstandards, der Berechnungsmethode für das Maß der baulichen Nutzung (GGF, BNZ,...)
- **Einführung der neuen Stellplatzverordnung**, welche am 07.06.2013 in Kraft trat: § 5 Abs. 1 Z 1 Punkt 3 sieht bei Mehrfamilienhäusern eine Mindestanzahl von mehrspurigen Kraftfahrzeugen von 0,8 je Wohnung vor. Gemäß § 3 Abs. 2 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes darf in einem Bebauungsplan jene in § 5 Abs. 1 der Stellplatzverordnung angeordnete Mindestzahl nicht höher festgelegt werden. Der Bebauungsplan der Gemeinde Klaus vom Jänner 1995 sieht allerdings bei Gebäuden für verdichtete Bauweise (BNZ größer gleich 55) zwei Stellplätze je Wohnung vor. Der Bebauungsplan der Gemeinde Klaus erweist sich daher in diesem Punkt als gesetzwidrig.
- **Diverse Konzepte, Leitbilder** (z.B. Raumbild Vorarlberg 2030, Energieautonomie Vorarlberg 2050 etc.): Neue Landesziele, wie die Förderung erneuerbarer Energien und energieeffizienter Bauweisen stellen ebenfalls neue Grundlagen für Planungsentscheidungen dar. Das Raumbild Vorarlberg 2030 berücksichtigt verstärkt Aspekte wie Siedlungsraum, Wirtschaft, Mobilität, Natur, Landschaft und Gemeinwohl. Alle raumbezogenen Planungen und Maßnahmen des Landes sollen sich am Raumbild Vorarlberg 2030 orientieren.

- **Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes (REP):** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klaus hat am 26.06.2024 einen Auflageentwurf eines Räumlichen Entwicklungsplans (REP) gemäß § 11 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes erlassen. Dieser REP wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.12.2024 endgültig beschlossen. Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs (VfSlg 17.656/2005; vgl auch Fleisch/Fend, Raumplanungsgesetz Vorarlberg 2019, Seite 228) kann das Erstellen eines Räumlichen Entwicklungsplanes für sich allein einen ausreichenden Änderungsanlass für die Änderung eines Flächenwidmungsplans im Sinne des § 23 Abs. 1 VlbgRPG darstellen. Dies gilt sinngemäß auch für einen Bebauungsplan.

### **Ad b) Wesentliche Änderung der für eine zweckmäßige Bebauung bedeutsamen Verhältnisse**

Seit 1995 haben sich Planungsprinzipien, -schwerpunkte und -ziele umfassend weiterentwickelt, darunter fallen u.a. folgende Themen:

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung:**
  - o Nachverdichtung: Es wird verstärkt auf die Nutzung innerörtlicher Potenziale gesetzt, um Zersiedelung und Flächenverbrauch zu minimieren. Das Prinzip des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden ist verstärkt in den Fokus des Raumplanungsdiskurses (in Fachkreisen und in der Öffentlichkeit) gelangt.
  - o Revitalisierung von Bestandsgebäuden: Bestehende Bausubstanz soll verstärkt erhalten und umgenutzt werden, anstatt neue Flächen zu versiegeln.
- **Ökologische Nachhaltigkeit:**

Seit den späten 1990er Jahren hat die Bedeutung des Umweltschutzes in der Raumplanung zugenommen. Es wird stärker auf den Erhalt von natürlichen Ressourcen, Biodiversität und Landschaftsbild geachtet.
- **Klimaschutz und Klimawandelanpassung:**
  - o Reduzierung von Treibhausgasemissionen: Raumplanung soll durch die Förderung von energieeffizienten Bauweisen und erneuerbaren Energien zum Klimaschutz beitragen.
  - o Anpassungsmaßnahmen: zunehmende Risiken durch den Klimawandel wie Naturgefahren, Erhitzung der Siedlungsgebiete etc. müssen verstärkt berücksichtigt werden. Entsprechende Maßnahmen wie z.B. Begrünung sollen verstärkt in Bebauungsplänen und anderen Instrumenten integriert werden.
- **Leistbares Wohnen:**

Die Erhaltung und Schaffung von leistbarem Wohnen hat in politischen, fachlichen und öffentlichen Diskussionen höchste Priorität. Maßnahmen, die darauf abzielen, wie zukünftig bebaut wird (Nachverdichtung, Innenentwicklung etc.) wirken sich direkt darauf aus und müssen in den neuen Bebauungsplänen jedenfalls behandelt werden.
- **Bürgerbeteiligung und Transparenz:**
  - o Partizipative Planungsverfahren: Die Einbindung der Bevölkerung in Planungsprozesse ist inzwischen fixer Bestandteil von Planungen (u.a. auch Voraussetzung diverser Förderungen).
  - o Transparente Entscheidungsfindung: Planungsergebnisse und -prozesse werden offener kommuniziert.

- Interkommunale Zusammenarbeit: Gemeinden arbeiten zusammen, um überörtliche Planungsaufgaben effektiver zu lösen.
- **Integration von Mobilitätskonzepten:**
  - Multimodale Verkehrssysteme: Förderung von öffentlichem Nahverkehr, Fuß- und Radverkehr, um Verkehrsbelastung und Emissionen zu reduzieren.
  - Verkehrsberuhigung: Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Ortszentren durch Reduzierung des Individualverkehrs.
- **Ortsbauliche und architektonische Qualität des Bauens:**

Gestaltungsbeiräte: Die Einrichtung von Fachgremien zur Beratung bei städtebaulichen und architektonischen Fragen ist inzwischen in immer mehr Gemeinden zum Standard geworden, so auch in Klaus.

Diese oben angeführten Gründe für die Änderung des Bebauungsplans gelten ebenso für die Teilbebauungspläne Vorderer Tschütsch (1997), Plutz-Halden (1999/2016), Hinterer Tschütsch (1999), Mittlerer Tschütsch (2009) und Riesler-Lehmbühel (2013).

Um angemessen auf die Ortsspezifika, abhängig von der Topografie und Bebauungsstruktur, zu reagieren, wurden fünf neue Zonen definiert und neue Bebauungsbestimmungen dafür entwickelt (siehe dazu vertieft das Kapitel „Begründung der Zoneneinteilung“ ab Seite 9).

## Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für sämtliche gewidmete Bau- und Bauerwartungsflächen innerhalb der neuen Siedlungsgrenzen laut REP. In der grafischen Darstellung mit der Bezeichnung Anlage 2 Zonenplan, Planzahl KI031.3-1/2025, ist der Geltungsbereich mittels Linie ausgewiesen. Ausgenommen sind im Bebauungsplan ausgewiesene Freiflächen und das Betriebsgebiet Treietstraße (für dieses gilt der Teilbebauungsplan Treietstraße) sowie das Betriebsgebiet westlich der Autobahn A14.

## Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht grundsätzlich aus einem Plan und dem Verordnungstext. Im vorliegenden Erläuterungsbericht werden zusätzlich die Zielsetzungen des Bebauungsplans erläutert und die Hintergründe für die Festlegungen beschrieben.

## Vorgehen

Das beauftragte Projektteam erarbeitete in einem kooperativen Prozess mit einer Arbeitsgruppe bestehend aus Bürgermeister, Gemeindevertretungsmitgliedern sowie Regio Vorderland-Feldkirch (Raumplanung und Baurechtsverwaltung) und in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat die Zielsetzungen und schließlich Festlegungen für die bauliche Gestaltung für das gesamte Gemeindegebiet.

Basis für die Erarbeitung der Zielsetzungen sowie neuer Festlegungen waren folgende Erhebungen, Analysen sowie Fallstudien:

- Erhebung der strategischen Ziele der Gemeinde sowie der Region mittels Recherche und Aufarbeitung der relevanten fachlichen Grundlagen (Flächenwidmung, REP Klaus, regREK Vorderland-Feldkirch, Spielraumkonzept u.a.)
- vertiefte Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand, dem Ortsbild und der Topografie über Begehungen und Planstudien
- Aufarbeitung der bisherigen Praxis in der Gemeinde hinsichtlich der Anwendung des Bebauungsplans von 1995 und der Teilbebauungspläne über Gespräche mit der Gemeindeverwaltung und -politik, der Baurechtsverwaltung Vorderland und dem Gestaltungsbeirat
- Definieren und Testen der erarbeiteten Kriterien anhand von Fallbeispielen

Neben einem laufenden Austausch zwischen der Arbeitsgruppe und dem Raumplanungsausschuss waren am 27.09.2024 alle Gemeindevertreter:innen geladen, um sich über den Stand der Arbeit zum Bebauungsplan zu informieren und sich einzubringen. Am 13.11.2024 fand schließlich eine öffentliche Veranstaltung statt, an welcher das Planungsteam sowie die Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung über den Stand des Bebauungsplans informierte und die Fragen und Anliegen der Bevölkerung aufnehmen konnte.

## Ziele für die bauliche Entwicklung

Folgende Ziele für die bauliche Entwicklung wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans definiert. Darauf aufbauend wurden in Folge die Festlegungen im Bebauungsplan formuliert:

- (1) **Im Maßstab weiterbauen:** In Klaus ist die „Körnung“<sup>1</sup> eher fein, die Gebäude sind mehrheitlich kleineren Maßstabs (Ein-/Zweifamilienhäuser, kleinere Geschoßwohnungsbauten), die Parzellen sind mit attraktiven Grünräumen durchzogen. Maßstabssprünge sind maßvoll und bestehen i.d.R. zu den öffentlichen Bauten, was ihrer höheren Bedeutung (Schule, Amt, Kirche) entspricht. Ausnahmen sind die Gärtnerei mit größerer horizontaler Ausdehnung sowie die unvermeidbaren Volumenssprünge zum Industriegebiet. Diese bestehende, feine Körnung soll grundsätzlich erhalten bleiben. Um dies zu erreichen wurden Überlegungen zur Entwicklung der Körnung, zur Struktur und Dichte von Gebäuden angestellt, welche sich nun in den Kennwerten zur Gesamtgeschossfläche (GGF), der Baunutzungszahl (BNZ) und Bauflächenzahl (BFZ) sowie über eine Einschränkung der Gebäudelänge und Höhe im Bebauungsplan zeigen.
- (2) **Topografie berücksichtigen:** Das Siedlungsgebiet erstreckt sich grundsätzlich über Tal und Hang. Dadurch entsteht eine erhöhte gegenseitige Sichtbarkeit mit einer besonderen gestalterischen Verantwortung, etwa hinsichtlich Volumina, Dachdraufsichten, Materialisierungen und Geländeänderungen. Ziel ist die Beibehaltung eines natürlichen Erscheinungsbildes der überbauten Landschaft im Hang, die Bebauungs- und Zufahrtmöglichkeit zusammen zu denken und sie daraufhin zu regulieren und gestalten. Um dies zu erreichen, wurden im Bebauungsplan z. B. Gestaltungsvorgaben für die Geländeänderungen sowie Dachbegrünung formuliert und für die Hangzone eine Verpflichtung zur Baugrundlagenbestimmung festgelegt, um weitere Festlegungen projektbezogen vorzunehmen.
- (3) **Außenraumqualität sichern und verbessern:** Obstwiesen und Gärten sind Teil des dörflichen Charakters in Klaus. Gleichzeitig sind sie in vielen Fällen als Baufläche gewidmet und können somit jederzeit überbaut werden, womit ihre Funktion als Grünraum verloren geht. Auch die Straßen, Wege und Plätze sind wichtige Außenräume und müssen neben ihrer Funktion als Verkehrsflächen als Aufenthaltsorte hochwertig, sicher und vermehrt auch „grüner“ gestaltet werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden zur Erreichung dieses Ziels Vorgaben zur maximalen Überbauung von Grundstücken (mittels BFZ) sowie Vorgaben zur Gestaltung der Außenflächen und zur Auswahl von Pflanzen formuliert.
- (4) **Qualitätsvolle Nachverdichtung ermöglichen:** Ein weiteres Ziel ist die positive, nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung und neue Bauvorhaben, mit Rücksicht auf den Bestand und die Topografie. Der Fokus liegt hierbei auf der „Siedlungsentwicklung nach Innen“ und damit der Sicherung von Frei- und Grünland und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig soll eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung im Bestand sowie neue Wohnbauvorhaben die Leistbarkeit des Wohnens sichern und Wohnmöglichkeiten für die nächsten Generationen schaffen. Der Bebauungsplan sieht deshalb eine Mindestgeschosszahl vor und ermöglicht eine höhere Geschossigkeit in den Zentrumszonen sowie im Talboden. Eine hohe Qualität in der Außenraumgestaltung soll über Vorgaben bei der Einreichung erreicht werden.
- (5) **Belebung des Ortszentrums fördern:** Nutzungsdurchmischung belebt den Ortskern und stärkt seine Funktion als Zentrum. Die Ansiedelung von Gewerbe, Gastronomie und

---

<sup>1</sup> Die Körnung beschreibt die Struktur und Dichte der Bebauung eines Ortes, insbesondere hinsichtlich der Größenverhältnisse von Gebäuden, Straßen, Grundstücken und Freiflächen.

Dienstleistung ist deshalb zu fördern, insbesondere an der Walgaustraße sowie an der Treietstraße in der Zone I BM1. Maßvoll soll dies aber auch in den als BM Mischgebiet gewidmeten Grundstücken an geeigneten Straßen der Zone II BM2 möglich sein. Dafür sind genügend hohe (und damit vielseitig nutzbare) Erdgeschosse von zentraler Bedeutung, da sie ein breites Programm ermöglichen und zur Lebendigkeit einer Straße beitragen können. Im Bebauungsplan sind dafür etwa Mindestgeschosshöhen für die Erdgeschosse sowie ein Verbot geschlossen gestalteter Fassaden entlang der Walgaustraße sowie Treietstraße vorgesehen. Weitere Maßnahmen hinsichtlich der Straßenraumgestaltung entlang der Walgaustraße, zur Förderung des Langsamverkehrs, zur Aktivierung von Leerstand etc. benötigen einen gesonderten Prozess zur Ortskernentwicklung in Abstimmung mit den Eigentümerschaften sowie mit den anliegenden Gemeinden. Sie sind auf der strategischen Ebene anzusiedeln. Empfohlen wird hierfür ein gesonderter Prozess, etwa ein Quartiersentwicklungs- oder Ortsentwicklungskonzept.

- (6) **Feinmaschige Durchwegung erhalten und weiter ausbauen:** Die feinmaschige Durchwegung für Fußgänger wird als hohe Qualität angesehen. Sie fördert das Zu-Fuß-Gehen, ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen, Schule, Kindergarten, Versorgung, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs etc. Diese Durchwegung muss gesichert und weiter ausgebaut werden. Die Verbindung des Bahnhofs mit dem Industriegebiet, dem Ortszentrum und den Wohngebieten, insbesondere auch für Fahrradfahrer:innen, und die Anbindung an überregionale Fahrradverbindungen sollen weiter ausgebaut werden und das Radparkieren attraktiver werden. Im Bebauungsplan sind Vorgaben für Fahrradabstellplätze formuliert worden. Des Weiteren wird auf das Straßen- und Wegekonzept verwiesen.
- (7) **Klausbach erlebbar machen:** Der Klausbach ist ein wertvolles Element der Orientierung im Talboden, Erholungsraum für Mensch und Tier und hat an vielen Stellen bereits eine hohe Aufenthaltsqualität – wichtig etwa für Pausen der Arbeitnehmer:innen im Industriegebiet. Ziel ist die Schaffung eines erlebbaren Landschaftsraumes im zunehmend verbauten Siedlungsgebiet. Im Bebauungsplan ist dafür eine Baugrenze vorgesehen, um die öffentliche Zugänglichkeit zum Bach auch für die Zukunft zu sichern.
- (8) **Erhaltenswerte Gebäude und Naturdenkmäler schützen:** Klaus hat eine Vielzahl von historischen Gebäuden, die das Ortsbild prägen und identitätsstiftend sein können. Auch einige Naturdenkmäler (Bäume etc.) prägen das Gesicht der Gemeinde. Für die im Verzeichnis Objektschutzplan der Gemeinde Klaus angeführten schützens- bzw. erhaltenswerten Objekte gilt eine Verpflichtung zur Baugrundlagenbestimmung, um einen Umbau oder Abbruch dieser Gebäude, einzelner Gebäudeteile oder eines Naturdenkmals mit der Baubehörde zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes frühestmöglich abzustimmen.
- (9) **Grenzen der Besiedelung:** Die Gemeinde Klaus setzt sich das Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig nach innen zu richten, womit auch die übergeordneten Zielsetzungen auf Landesebene (vgl. Raumplanungsziele lt. VlbgRPG) und regionaler Ebene (vgl. regREK Vorderland-Feldkirch) umgesetzt werden. Der Bebauungsplan übernimmt die im REP festgelegte Begrenzung der Siedlungstätigkeiten.
- (10) **Klimawandelanpassungsmaßnahmen umsetzen:** Um den Siedlungsraum an den Klimawandel anzupassen, müssen aktive Maßnahmen etwa zur Begrünung und Beschattung von Straßenzügen, für den Erhalt und Ausbau öffentlicher Freiflächen und Gewässer, zur Offenhaltung von Frischluftschneisen, zur Entsiegelung von Flächen, zur Verringerung von Stellplätzen und Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs sowie Radverkehrs vorgenommen werden. Der Bebauungsplan kann hier auch einen Beitrag leisten, indem Festlegungen zur Begrünung von Dächern formuliert werden, oberirdische Stellplätze eingeschränkt und

diese versickerungsfähig ausgeführt werden müssen, indem eine Bauflächenzahl (BFZ) eingeführt wird, die die überbauten Flächen einschränkt und indem Vorgaben zur Außenraumgestaltung und für die Bepflanzung formuliert werden.

## Begründung der Zoneneinteilung und Beschreibung der Zonen

Grundlage für die Zoneneinteilung im Bebauungsplan ist der Flächenwidmungsplan sowie der Räumliche Entwicklungsplan REP. Weiters orientiert sich die Zoneneinteilung an der Topografie (Hanglage, Talboden, Hügellage), an der historischen Entwicklung des Baubestands sowie den bislang wirksamen Teilbebauungsplänen und dem Bebauungsplan von 1995. Für die Festlegung der Bebauungsbestimmungen wurde das Gemeindegebiet in die folgenden fünf Zonen unterteilt:

<b>Zone I</b>		BM1: Zentrum – Hauptstraße
		BW2: Wohngebiet – alter Dorfkern
<b>Zone II</b>		BM2: Mischgebiet – alter Dorfkern
		BW3: Wohngebiet – Talboden
<b>Zone III</b>		BM3: Mischgebiet – Talboden
<b>Zone IV</b>		BW4: Wohngebiet – Hügellage
<b>Zone V</b>		BW5: Wohngebiet – Hanglage

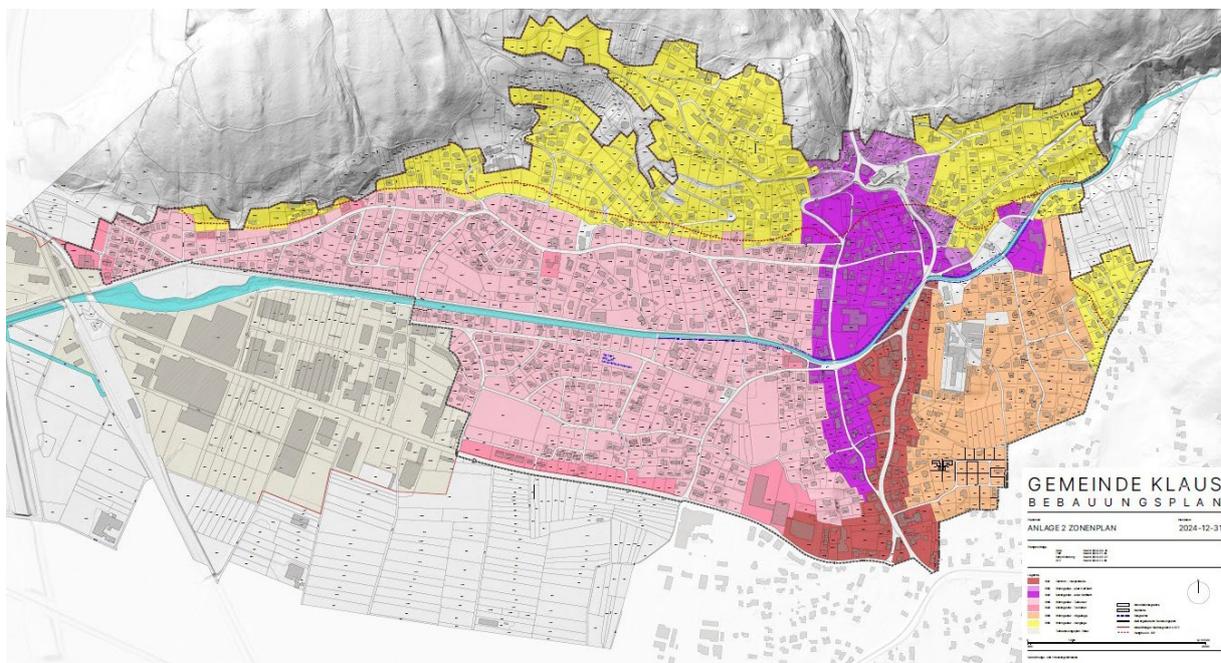
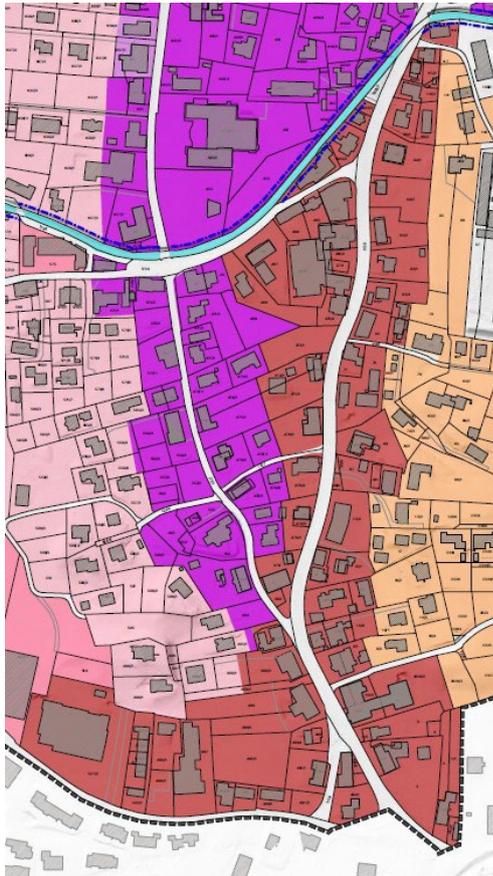


Abbildung 2: Zonenplan

Der Ortskern der Gemeinde Klaus erstreckt sich entlang der Walgaustraße (L50) vom Klausbach bis zur Gemeindegrenze zu Weiler im Süden und umfasst auch die angrenzenden Bereiche Anna-Henslerstraße, Am Bach und Treietstraße (vgl. REP Zielplan). Die überwiegende Widmung in diesem Bereich ist Baufläche-Mischgebiet. Für die Erstellung eines Bebauungsplans wurde dieses Gebiet aufgrund der unterschiedlichen baulichen Struktur in zwei Zonen eingeteilt: In ein Ortskern-Gebiet entlang der zentralen Straßen Treietstraße und Walgaustraße (Zentrum-Hauptstraße), welche der Zone BM3 des bisherigen Bebauungsplan entspricht, und in ein Ortskern-Gebiet entlang der Anna-Henslerstraße mit altem Baubestand aber auch zentralen Funktionen des öffentlichen Lebens (Alter Dorfkern).



#### **Zone I BM1 Zentrum – Hauptstraße (rot):**

Zentrale „Lebensader“ der Zone I BM1 Zentrum Hauptstraße ist die Walgaustraße (L50) sowie die Treietstraße (L62). An ihnen liegen mehrere zentrale Einrichtungen (z.B. Handel, Dienstleistung), sie sind die Verbindung zwischen den Gemeinden des Vorderlandes und weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Bebauungsstruktur an der Walgaustraße ist trotz unterschiedlicher Gebäudealter homogen, eine geneigte Dachlandschaft, offene Fassaden in Richtung Straße sowie Vorplätze für das Parken der Autos prägen das Bild an dieser Straße. An der Treietstraße liegen im Bereich der Zone I mehrere großmaßstäbliche Handelseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe, angrenzend befindet sich die Mittelschule Klaus-Weiler-Fraxern, deren öffentliche Freiräume und Sportflächen eine zentrale Funktion für Freizeit, Erholung und als Treffpunkt in der Gemeinde Klaus aufweisen.

Abbildung 3: Zone I BM1 Zentrum Hauptstraße

Ziel für die Weiterentwicklung dieser Zone ist es, die Walgaustraße als „Lebensader“ in Abstimmung mit den Gemeinden des Vorderlandes, insbesondere mit Weiler, weiterzuentwickeln. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben und Wohnen, letzteres bevorzugt in den oberen Geschossen. Das Erdgeschoss soll sich als „lebendiges Erdgeschoss“ weiterentwickeln, ein maßvolles ebenerdiges Parkplatzangebot weiterhin erlaubt sein. Eine verdichtete Bebauung mit Gebäuden mit bis zu 3,5 Obergeschossen (HGZ 3,5) und einer Baunutzungszahl von bis zu 80 wird festgelegt. Zur Sicherung der baulichen Nutzbarkeit für Gewerbe und Dienstleistung ist eine Mindestraumhöhe für Erdgeschossflächen in Abhängigkeit zur Nutzfläche vorgesehen. Es besteht eine Verpflichtung zum geneigten Dach (10° bis 45°).

Hinweis / Empfehlung: Weitere Maßnahmen hinsichtlich der Straßenraumgestaltung entlang der Walgaustraße, zur Förderung des Langsamverkehrs, zur Aktivierung von Leerstand etc. benötigen einen gesonderten Prozess zur Ortskernentwicklung in Abstimmung mit der Eigentümerschaft sowie mit den anliegenden Gemeinden. Sie sind auf der strategischen Ebene anzusiedeln. Empfohlen wir hierfür ein gesonderter Prozess, etwa ein Quartiers- oder Ortsentwicklungskonzept.

## **Zone II BW/BM2: Wohngebiet/Mischgebiet – alter Dorfkern (violett):**

Die zweite Zentrumszone erstreckt sich entlang der Anna Henslerstraße und Mühlgasse. Sie umfasst wichtige Zentrumsfunktionen (Gemeindeamt, Volksschule, Kindergarten, Winzersaal, Kirche) und liegt abseits der Hauptverkehrslinien. Der Klausbach ist in diesem Bereich sichtbar, aber schwer zugänglich. Eine bessere Zugänglichkeit des Klausbachs in Kombination mit den

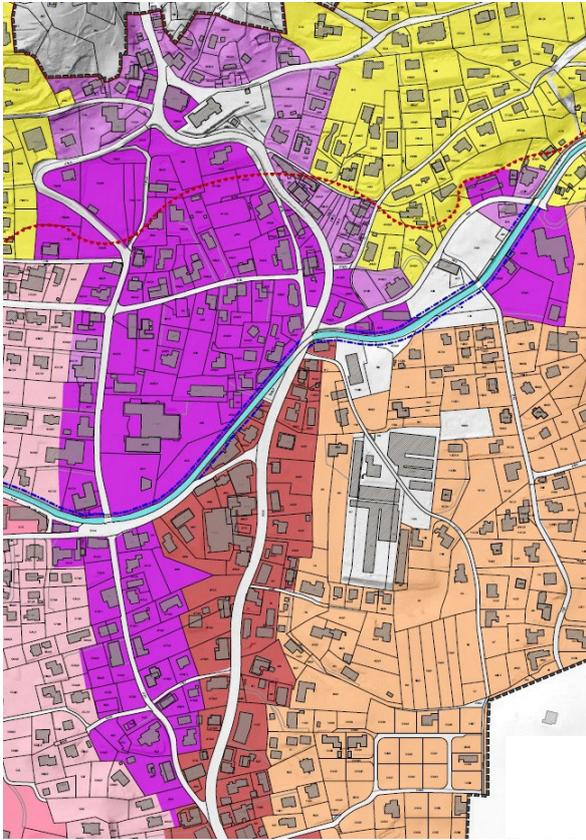


Abbildung 4: Zone II BW/BM2 Wohngebiet/Mischgebiet – alter Dorfkern

öffentlichen Freiflächen (z.B. Umfeld Pavillon) kann und soll zu einem attraktiven Freiraum im Ortskern beitragen. Im Bebauungsplan kann die Baugrenze zum Klausbach einen Beitrag in diese Richtung leisten.

Die Bebauung ist recht homogen und weist einige ortsbildprägende schützens- oder erhaltenswerte Gebäude und Ensembles sowie Naturdenkmäler auf<sup>2</sup>. An der charakteristischen geneigten Dachlandschaft soll weitergebaut werden, es besteht eine Verpflichtung zum geneigten Dach (10°-45°).

Die überwiegende Widmung ist BM Mischgebiet, das Ensemble rund um die Kirche ist als BW Wohngebiet gewidmet. Widmungskonform soll, wo aufgrund der verkehrlichen Erschließung sinnvoll, eine Geschäftstätigkeit auch in dieser Zone ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan sind an den geeigneten Straßen deshalb genügend hohe Erdgeschosshöhen vorgegeben.

Diese Zone entspricht den Zonen BW1, BM2 und Teilen des BW2 des alten Bebauungsplans.

<sup>2</sup> Siehe dazu vertieft den Objektschutzplan sowie das Verzeichnis Objektschutzplan der Gemeinde Klaus.

### **Zone III BW/BM3: Wohngebiet/Mischgebiet – Talboden (rosa):**

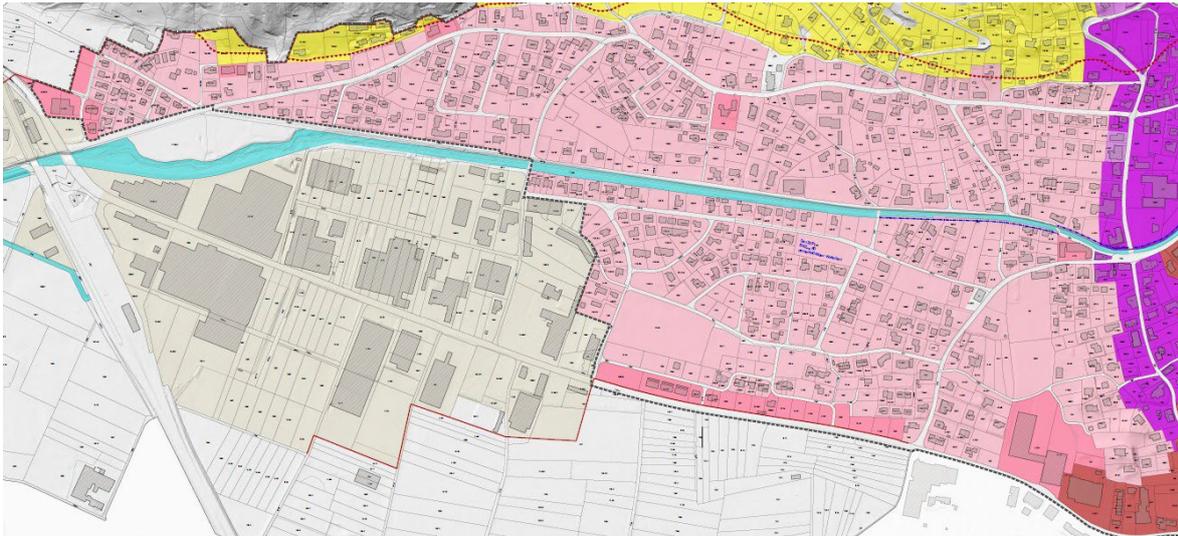
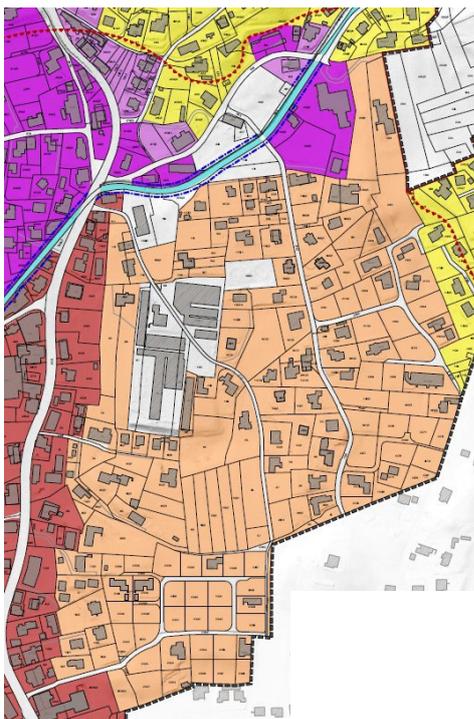


Abbildung 5: Zone III BW/BM3 Wohngebiet/Mischgebiet – Talboden

Die vorwiegende Siedlungstätigkeit findet aktuell in der Zone III in der Talsohle statt, was auch auf die großen Baulandreserven zurückzuführen ist. Ein- und Zweifamilienhäuser mit viel Durchgrünung sowie Geschosswohnungsbau prägen das Ortsbild in dieser Zone. In diesem vornehmlich als BW Wohngebiet gewidmeten Wohnquartier wird eine maßvolle Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt, wobei das An- und Weiterbauen am Einfamilienhaus als wichtiges Thema der Nachverdichtung gesehen wird.

Dafür wurden nun Regelungen erlassen, die zum einen diese Nachverdichtung ermöglichen, jedoch auf die gewünschte Körnung, die Gestaltung der Fassaden und Dächer, die hochwertige Gestaltung der Freiräume, das Verhältnis zum Straßenraum sowie Geländeänderungen eingehen. Das Maß der baulichen Nutzung (BNZ 60) sowie die Höchstgeschosshöhe (3) wurde diesen Zielen sowie dem baulichen Bestand angepasst.

### **Zone IV BW4: Wohngebiet – Hügellage (orange):**



Ostseitig an der Grenze zur Gemeinde Weiler befindet sich in Hügellage die Zone IV des neuen Bebauungsplans.

Die bestehende bauliche Struktur ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2 bzw. 2,5 Geschossen sowie aber auch mehrere Geschosswohnungsbauten jüngeren Alters mit 3 Geschossen. Die Topografie ist divers mit Hanglagen und Plateaus, die erhöhte Lage und damit auch Sichtbarkeit ist ähnlich den Hanglagen in Zone V. Es bestehen nur wenige, mit dem motorisierten Verkehr befahrbare Verbindungen in Ost-West-Richtung zur Walgaustraße, die Gärtnerei liegt als Sonderform in der Mitte dieser Zone und schafft auch noch einmal eine Barriere zur Walgaustraße. Die Zufahrt ist aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte nur eingeschränkt belastbar.

Abbildung 6: Zone IV BW4 Wohngebiet – Hügellage

### Zone V BW5: Wohngebiet – Hanglage (gelb):

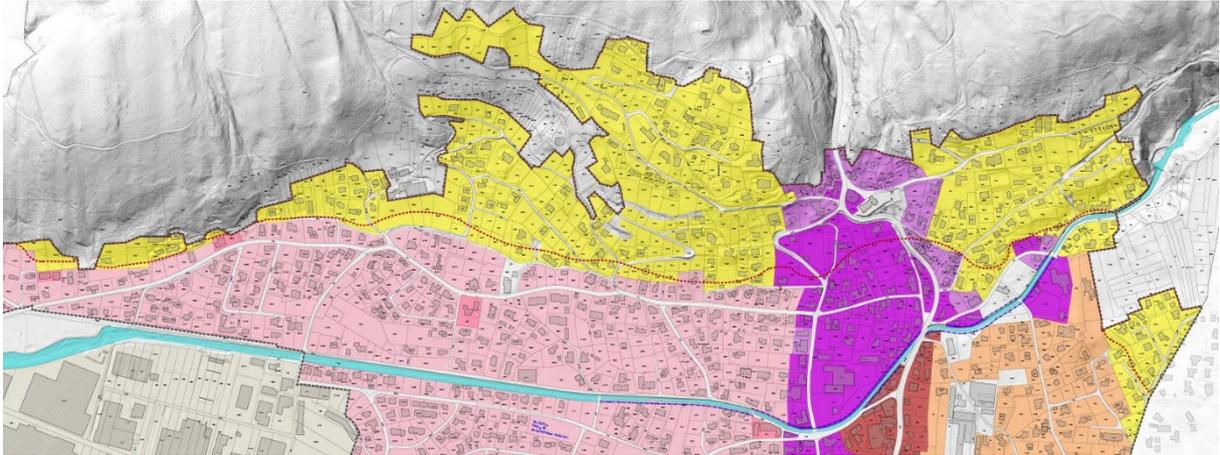


Abbildung 7: Zone V BW5 Wohngebiet – Hanglage

Die Definition dieser Zone erfolgte anhand der Topografie (Höhenlinien) und der Hangkante. Bisher regelten vier Teilbebauungspläne (Hintere Tschütsch 1999, Vorderer Tschütsch 1997, Mittlerer Tschütsch 2009, Plutz-Halden 1999, Änderung 2016) die Bebauung in diesem Gebiet. Die Festlegungen im neuen Bebauungsplan knüpfen an den bisherigen Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise in diesem Gebiet an. Das Ziel ist die Einschränkung der sichtbaren Geschosse von unten auf maximal drei und die Sichtbarkeit von mindestens einem Geschoss von oben bei Zufahrt von oben. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung der Grünachsen und Grünlinien in der Hangzone und der Durchwegung. Die Einschränkung der Gebäude in der Gebäudelänge sowie verpflichtende Abstände zwischen den Hauptbaukörpern ist eine Maßnahme im Bebauungsplan, welche die Umsetzung dieses Ziels sichern soll.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf drei Wohneinheiten eingeschränkt, um großvolumige Baukörper im Hang zu vermeiden und auf das Orts- und Landschaftsbild zu reagieren. Auch ist die geringe Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den Bereich Tschütsch und Tschütschgasse, wo verschärft nur Einfamilienhäuser gestattet sind.

Ein geologisches Gutachten zur Klärung der Beschaffenheit des Baugrundes ist Grundlage einer vernünftigen Planung, insbesondere, um hangspezifischen Risiken (Hangrutsch, Verklausung etc.) entgegenzuwirken. Dies ist etwa im Bereich des hinteren Tobels von besonderer Bedeutung, da einige Baugrundstücke potenziell erosionsgefährdete Steillagen aufweisen.

## Schwerpunktmäßige Lage der Bebauung

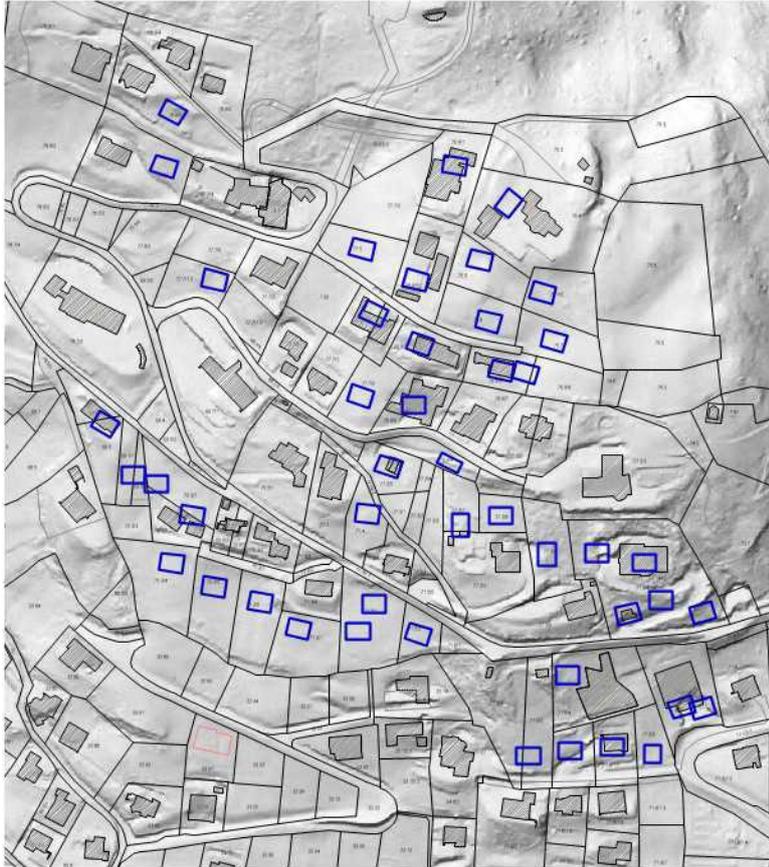


Abbildung 8: Abgleich Vorgaben aus Teilbebauungsplan Vorderer Tschütsch von 1997 (blaue Kontur) mit dem baulichen Bestand

Eine Überprüfung des aktuellen baulichen Bestands im Bereich „Vorderer Tschütsch“ mit den Vorgaben aus dem dort gültigen Teilbebauungsplan zeigte, dass die bisherigen Regelungen hinsichtlich der schwerpunktmäßigen Lage der Bebauung kaum umgesetzt wurden und nicht zum gewünschten Ergebnis (z.B. haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden § 2 Abs. 3 lit. a VlbGRPG) führten. Aufgrund der Grundlagenerhebung im Zuge der Bearbeitung des neuen Bebauungsplans wurde geprüft, welche Bestimmungen der Teilbebauungspläne in den neuen Bebauungsplan zu überführen sind und welche nicht. Die schwerpunktmäßige Lage der Bebauung sowie die Erschließungsmöglichkeiten müssen baugrundstückabhängig und unter der Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden situationsspezifisch geprüft werden, da die Baugrundstücke jeweils unterschiedlich geneigt, ausgerichtet und angebunden sind. Um diesen Unterschieden und der durch die hohe Sichtbarkeit größeren Verantwortung für das Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden, wurde eine Verpflichtung zur Baugrundlagenbestimmung für die gesamte Zone V eingeführt<sup>3</sup> (siehe nächstes Kapitel „Baugrundlagenbestimmung“). Ziel ist es, dass frühzeitig und in Abstimmung zwischen Baubehörde, Gestaltungsbeirat und Bauwerber:in bzw. Planer:in die Bebauung in diesem sensiblen Hangbereich mit den Zielen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde abgestimmt werden.

<sup>3</sup> Bisher war eine Baugrundlagenbestimmung für in den Teilbebauungsplänen „Vorderer Tschütsch“ sowie „Hinterer Tschütsch“ markierte Gebäude bereits verpflichtend.

## Baugrundlagenbestimmung

Parallel zur Erarbeitung des neuen Bebauungsplans wird eine Verpflichtung zur Baugrundlagenbestimmung für spezifische Bauvorhaben erlassen<sup>4</sup>. Ziel ist, dass die Behörde frühzeitig Kenntnis von beabsichtigten Bauvorhaben erlangt, die aufgrund ihrer Größe, Geschichte oder ihrer Lage im Hang eine erhöhte Verantwortung für das Orts- und Landschaftsbild haben und dass somit zweckmäßige, den Bebauungsplan ergänzende Bauvorschriften erarbeitet werden können.

Baugrundlagen können so weit bestimmt werden, als es im Interesse der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a VlbgRPG) erforderlich ist. Die Baugrundlagenbestimmung erfolgt durch die Baubehörde in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat. Deren Grundlage sind die Bestimmungen im Bebauungsplan, die Ziele des Raumentwicklungsplans REP sowie ortsspezifische Rahmenbedingungen. Durch diese parzellengenaue Beurteilung können insbesondere die schwerpunktmäßige Lage der Bebauung, Möglichkeiten der Erschließung sowie allfällige Baugrenzen (etwa im Hinblick auf die Einhaltung des notwendigen Abstands zum Wald) bestimmt werden. An eine rechtskräftige Baugrundlagenbestimmung ist die Behörde bei Erlassung des nachfolgenden Baubescheides gebunden. Sie ist grundsätzlich drei Jahre gültig.

Ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung ist zu stellen, wenn:

1. das Bauvorhaben auf einem Baugrundstück<sup>5</sup> mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche ausgeführt werden soll. Ausgenommen sind Sanierungen bei gleichbleibender Verwendung der Gebäude;
2. das Bauvorhaben auf einem Baugrundstück in der Zone V BW5 Wohngebiet – Hanglage (siehe Anlage 2 Zonenplan) ausgeführt werden soll oder wenn
3. das Bauvorhaben auf einem Baugrundstück erfolgen soll, welches ein im Objektschutzplan vermerktes charakteristisches, ortsbildprägendes Ensemble, Gebäude oder Naturdenkmal vorweist.

Zur Beurteilung eines Vorentwurfs kann von der Baubehörde ein einfaches Geländemodell im Maßstab 1:500 verlangt werden.

---

<sup>4</sup> Siehe Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klaus über die Verpflichtung zur Einbringung von Anträgen auf Baugrundlagenbestimmung von X.X.2025

<sup>5</sup> Als **Baugrundstück** wird laut Vorarlberger Baugesetz § 2 Abs 1 lit c die Grundfläche bezeichnet, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück.

## Erläuterungen der Festlegungen im Verordnungstext des Bebauungsplans

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

Die Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzungen erfolgt nach den im beigelegten Plan mit der Bezeichnung Anlage 2 Zonenplan ersichtlichen Zonen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung orientiert sich am dem gültigen Flächenwidmungsplan sowie ortsspezifischer Charakteristika. Besondere Bestimmungen gibt es für die Zone I und Zone II hinsichtlich der Erdgeschossnutzung (siehe nächster Punkt) sowie für die Zone V, in welcher es eine Einschränkung hinsichtlich der maximal erlaubten Wohneinheiten gibt.

#### Nutzung des Erdgeschosses:

Zur Förderung einer aktiven Erdgeschosszone sind in den Zonen I BM1 Zentrum Hauptstraße sowie Zone II BM2 Mischgebiet – alter Dorfkern (welche aufgrund der Flächenwidmung grundsätzlich die Möglichkeit dafür aufweisen) Funktionen mit Kundenverkehr wie Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben oder Gastronomie zu fördern. Eine Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken kann projektabhängig auch in der Zone I eine alternative Nutzung darstellen und wird deshalb nicht gänzlich ausgeschlossen. Zur Sicherung der baulichen Nutzbarkeit für Gewerbe und Dienstleistung sollten neuerrichtete Erdgeschossflächen möglichst nutzungs offen ausgeführt werden. Dies betrifft insbesondere die Raumhöhen, welche den baurechtlichen und technischen Anforderungen für Arbeitsstätten<sup>6</sup> entsprechen müssen.

Aus diesem Grund gelten für die Erdgeschosse in den Zonen I BM1 Zentrum Hauptstraße sowie in Zone II BM2 Mischgebiet – alter Dorfkern in der ersten Baureihe an den in der nachfolgenden Tabelle 1 angeführten Straßen in Abhängigkeit ihrer Nutzfläche Mindestraumhöhen<sup>7</sup>.

Für ein attraktives Straßenbild ist die Gestaltung der zur Straße weisenden Fassade von hoher Bedeutung. Sie stellt die Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum einer Straße oder eines Platzes und dem halböffentlichen oder privaten Raum dar. Fassadenöffnungen sorgen für Durchlässigkeit, schaffen eine Verbindung von Innen nach Außen und sorgen für ein belebtes Bild, was auch zum Sicherheitsempfinden beitragen kann.

#### Einschränkung der baulichen Nutzung in der Hangzone:

Laut Räumlichen Entwicklungsplan REP sollen in der Hangzone nur maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sein, um hier großvolumige Baukörper zu vermeiden. Für den Bereich Tschütsch wurde eine weitere Einschränkung (nur Einfamilienhäuser) definiert. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde diese Vorgabe nochmals in enger Abstimmung mit der Gemeinde überprüft, wobei insbesondere auch auf die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen Rücksicht genommen wurde. Infolgedessen sieht der Bebauungsplan nun eine Einschränkung wie folgt vor:

---

<sup>6</sup> Siehe Arbeitsstättenverordnung, [https://www.arbeitsinspektion.gv.at/Arbeitsstaetten-\\_Arbeitsplaetze/Arbeitsstaetten-\\_Arbeitsplaetze\\_1/Kommentierte\\_Arbeitsstaettenverordnung.html](https://www.arbeitsinspektion.gv.at/Arbeitsstaetten-_Arbeitsplaetze/Arbeitsstaetten-_Arbeitsplaetze_1/Kommentierte_Arbeitsstaettenverordnung.html)

<sup>7</sup> Die Mindestraumhöhen beziehen sich auf den **§ 23 Raumhöhe in Arbeitsräumen** der Arbeitsstättenverordnung. Dieser besagt in Abs. 1, dass als Arbeitsräume nur Räume mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m verwendet werden dürfen. Abweichend von Abs. 1 dürfen als Arbeitsräume auch Räume mit mindestens folgender lichter Höhe verwendet werden, sofern nur Arbeiten mit geringer körperlicher Belastung durchgeführt werden und keine erschwerenden Bedingungen, wie z.B. erhöhte Wärmeeinwirkung oder Belastung der Raumluft durch gefährliche Stoffe, vorliegen: 2,8 m bei einer Bodenfläche von 100 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> / 2,5 m bei einer Bodenfläche bis 100 m<sup>2</sup>.

Um großvolumige Baukörper im Hang zu vermeiden, auf das Orts- und Landschaftsbild zu reagieren und die geringe Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen darf in der Zone V BW5 – Wohngebiet Hanglage ein Grundstück mit max. drei Wohneinheiten bebaut werden. In den Straßen Tschütsch und Tschütschgasse sind lediglich Einfamilienhäuser (Wohnhaus mit nur einer selbständigen Wohnung) zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung gibt die zulässige Grundstücksausnutzung an. Um das Ziel einer maßvollen und nachhaltigen Weiterentwicklung der Gemeinde sowie dem „Weiterbauen im Maßstab“ nachzukommen, wurden für die im beigelegten Plan mit der Bezeichnung Anlage 2 Zonenplan ersichtlichen Zonen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß Tabelle 1 getroffen.

#### Weitere Festlegungen hinsichtlich der Bauweise:

Grundsätzlich wird zwischen geschlossener, halboffener und offener Bauweise differenziert. Für die offene Bauweise gelten die baugesetzlichen Abstandsregeln, verdichtete Bauformen sind mittels halboffener und geschlossener Bauweise zu realisieren. Die geschlossene Bauweise hat in dieser Siedlungsstruktur jedoch kaum Tradition und wird lediglich in der Zone I erlaubt. Halboffene (gekoppelte) oder auch geschlossene Bauweisen sind jedoch projektabhängig mittels Quartiersentwicklung zu prüfen (siehe Kapitel „Quartiersentwicklung“), insbesondere um den gemeinnützigen Wohnbau oder andere, leistbare Wohnangebote zu fördern.

Die offene Bauweise – das freistehende Einfamilienhaus – prägte in den vergangenen Jahrzehnten das Baugeschehen Vorarlbergs. Ein Festhalten an dieser Bauweise mit gleichzeitigem Bevölkerungswachstum sowie einem steigenden Wohnflächenverbrauch führte zu der heute augenscheinlichen Siedlungsstruktur: aufgelockert mit geringer Dichte. Das Einfamilienhaus als „Haus im Garten“ stellt in Klaus nach wie vor die vorherrschende Bauweise dar, zunehmend wird aber „nachverdichtet“, indem das Einfamilienhaus aufgestockt oder daran angebaut wird. Damit der Garten nicht zum kaum nutzbaren Abstandsgrün verkommt und die Körnung grundsätzlich erhalten bleibt (siehe Ziel „Im Maßstab weiterbauen“), braucht es sinnvolle Regeln für die Nachverdichtung, um die hohe Wohnqualität und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

In der Gemeinde Klaus hat Baukultur einen hohen Stellenwert. Der Gestaltungsbeirat unterstützt die Baubehörde seit vielen Jahren bei der Verbesserung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität des Bauens. Ein möglichst frühes Hinzuziehen des Gestaltungsbeirats wird durch die Bestimmung der verpflichtenden Baugrundlagen für Bauvorhaben in besonders sensiblen Bereichen gestärkt.

Diese Ziele münden in den folgenden Festlegungen im Bebauungsplan (§ 2):

- (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 allen anderen Zonen ist ausschließlich eine offene oder halboffene Bauweise erlaubt.
- (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 Grundstück mit max. drei Wohneinheiten bebaut werden. In den Straßen Tschütsch und Tschütschgasse sind lediglich Einfamilienhäuser (Wohnhaus mit nur einer selbständigen Wohnung) 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 m <sup>2</sup>	>100 m <sup>2</sup>	
I	BM1	Zentrum – Hauptstraße	nicht bestimmt	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	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 BW2	Wohn-/ Mischgebiet – alter Dorfkern	25 m	nicht zulässig	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	60	35	2	nicht zulässig	3,5	10 m	13 m	nicht zulässig		
Sattelberg, Poltligasse, Anna-Henslerstraße und Mühlgasse														2,5 m	2,8 m	
III	BM3 BW3	Wohn-/ Mischgebiet – Talboden	25 m	nicht zulässig	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	60	35	2	3	3	10 m	11 m	10 m	nicht bestimmt	nicht bestimmt
IV	BW4	Wohngebiet – Hügellage	25 m	nicht zulässig	350 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	55	40	-	3 (2OG + 1UG)	3 (2OG + 1UG)	9,5 m	11 m	9,5 m	nicht bestimmt	nicht bestimmt
V	BW5	Wohngebiet – Hanglage	25 m	nicht zulässig	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	50	40	-	3 (2OG + 1UG)	3 (2OG + 1UG)	9,5 m	11 m	9,5 m	nicht bestimmt	nicht bestimmt

Tabelle 1: Festlegungen der baulichen Nutzung je Zone

## **Legende zur Tabelle 1: Festlegungen der baulichen Nutzung je Zone:**

**max. BFZ:** maximale Bauflächenzahl

**max. BNZ:** maximale Baunutzungszahl

**max. GGF:** maximale Gesamtgeschossfläche

Die zulässige maximale Gesamtgeschossfläche 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.

**Offene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „offen“, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet sind.

**Halboffene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „halboffen“, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend errichtet sind.

**Geschlossene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „geschlossen“, wenn die Gebäude in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut errichtet sind.

**Flachdächer** sind in der Zone I BM1 und II BM/BW2 nicht zulässig.

**Geneigte Dächer** sind Dächer ab 10° Dachneigung.

In den Zonen I BM1 Zentrum – Hauptstraße sowie II BM/BW2 Wohngebiet/Mischgebiet - alter Dorfkern besteht eine Verpflichtung zum geneigten Dach von 10° bis 45° Neigung.

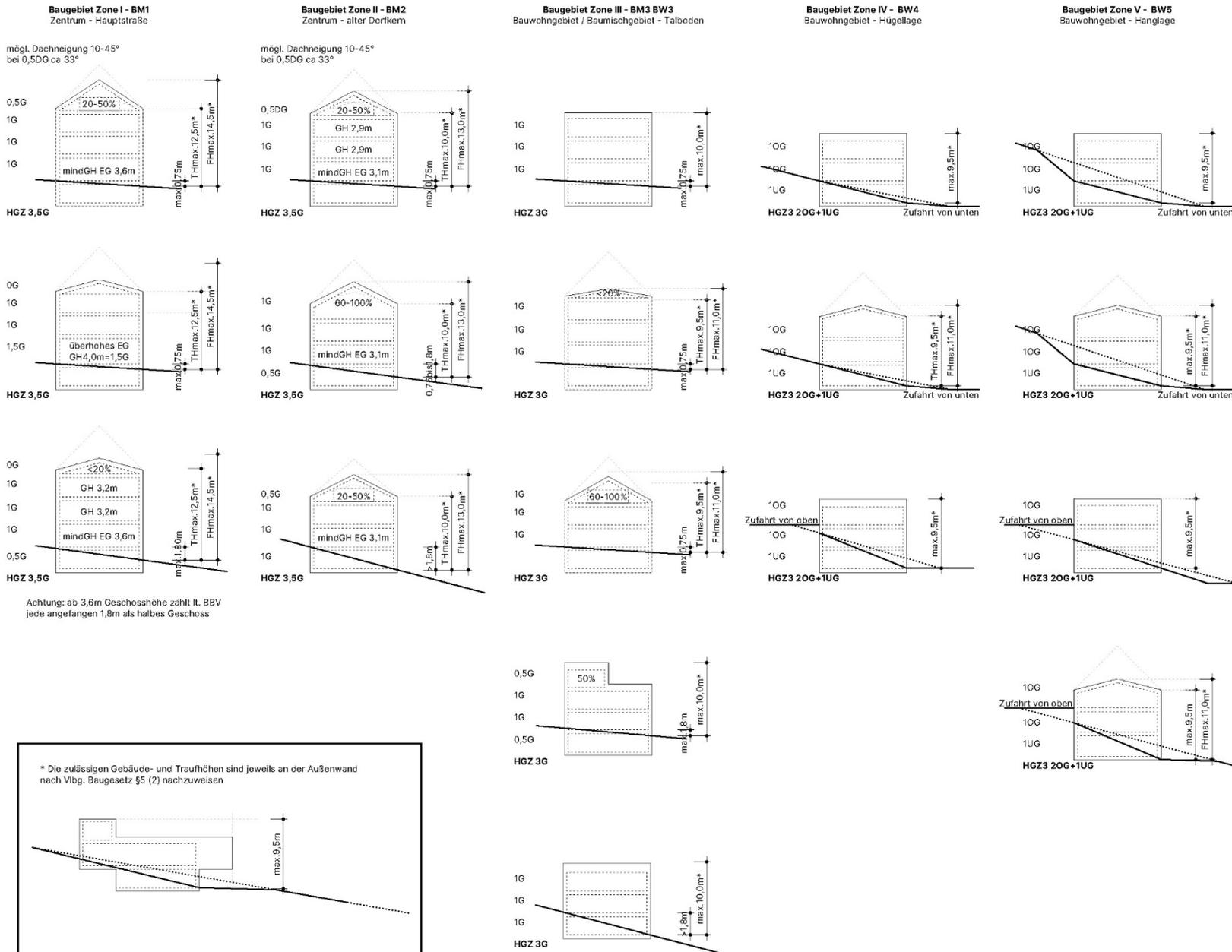
**Mindestraumhöhe EG:** je nach Nutzfläche ist die Raumhöhe in den Erdgeschossen an den genannten Straßen in Zone I BM1 sowie Zone II BM2 wie angeführt auszuführen.

### **Weitere Hinweise:**

Die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen sind jeweils an der Außenwand nach VlbG. Baugesetz §5 (2) nachzuweisen.

BFZ, BNZ, GGF, HGZ und MGZ sind im Sinne der Baubemessungsverordnung (geltende Fassung) definiert (siehe detailliert ab Seite 33, Begriffsbestimmung)

Die nachfolgenden Schemata (Abb.10) erläutern die Vorgaben zu Höhen und Geschossigkeit je Zone:



### ad § 3 Platzierung der Bebauung und Erschließung

Mit dem Ziel vor Augen, einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden zu fördern und die Straßenräume zu attraktivieren, bedarf auch die Platzierung von Gebäuden und Erschließungsflächen hohe gestalterische Aufmerksamkeit. Straßenräume, die von Garagenabfahrten oder versiegelten Vorzonen in Parzellenbreite flankiert werden, sind wenig anregend für den Langsamverkehr und schaden dem Orts- und Landschaftsbild. Für Bauvorhaben in der Zone I BM1 entlang der Walgaustraße sollte aufgrund der Zentrumsfunktion die Platzierung der Bebauung und Erschließung von Fall zu Fall betrachtet werden, weshalb die Einschränkung der Zufahrtsbreite für diese Zone nicht gilt. Unter dieser Prämisse werden die folgenden Festlegungen im Bebauungsplan getroffen (§ 3):

- (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 in der Zone I BM1 bis zu einer Breite von max. 7 m oder Hausbreite 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 m<sup>2</sup>) bzw. 3 Punkte (Baugrundstücke ab 1.200 m<sup>2</sup>) erhöht werden.

### ad § 4 Geländeveränderungen

Der Siedlungsraum erstreckt sich sowohl in Hang- und Hügellage sowie am Talboden. Dadurch entsteht eine erhöhte gegenseitige Sichtbarkeit mit einer besonderen gestalterischen Verantwortung. Um das natürliche Erscheinungsbild der überbauten Landschaft beizubehalten und eine möglichst durchfließende zusammenhängende Grünfläche zwischen den Bauten zu erhalten, müssen die Geländeveränderungen auf das notwendigste eingeschränkt werden. Im Bebauungsplan werden deshalb die folgenden Festlegungen formuliert (§ 4):

- (1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich (max. 0,75 m) verändert werden.
- (2) Ausnahmen bestehen im erforderlichen Ausmaß in steilen Hanglagen zur sinnvollen Erschließung und der Bebaubarkeit.

### ad § 5 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

Die unverbauten Hangbereiche (Flächen außerhalb des Siedlungsrandes) gemäß Zielplan REP werden langfristig erhalten, wodurch der Abstand zum Wald gewährleistet wird. Zudem wird beim Klausbach eine Baugrenze eingeführt, um die Zugänglichkeit zum Bach als Naherholungsraum auch in Zukunft zu sichern (§ 5):

- (1) 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.

## ad § 6 Stellplätze

Die Gemeinde Klaus möchte die Mobilitätswende weiter vorantreiben. Auch im Bebauungsplan müssen dafür Festlegungen für die Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität und für die Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr formuliert werden (§ 6):

- (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, Schotterrasen).
- (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.

## ad § 7 Stellplätze für Fahrräder

Um den Umstieg vom Auto auf das Fahrrad weiter zu fördern, soll die Radinfrastruktur bei Wohnanlagen verbessert werden. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Mindestzahl an Stellplätzen für Fahrräder sowie weitere Qualitätsstandards<sup>8</sup> festgelegt (§ 7):

- (1) Fahrradabstellplätze sind Flächen zum Abstellen von Fahrrädern. Zufahrtswege, Erschließungen und Rangierflächen sind nicht Teil des Stellplatzes.
- (2) 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. Bei Stellplätzen für normale Fahrräder sind wahlweise Anlehnbügel, Vorderrad-Rahmenhalter oder Pedalhalter anzubringen.
- (3) 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. Bei Stellplätzen für normale Fahrräder sind wahlweise Anlehnbügel, Vorderrad-Rahmenhalter oder Pedalhalter anzubringen.
- (4) Sämtliche markierten Stellplätze müssen über eine mindestens 1,80 m breite Fahrgasse erreichbar sein. Die Stellplätze für Fahrräder sind eingangsnah und fahrend erreichbar zur Verfügung zu stellen. 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.
- (5) Bei Wohngebäuden ab vier Wohneinheiten sind Stellplätze für Fahrräder mindestens im angeführten Ausmaß (6) zu schaffen, wobei die ermittelte Summe an Stellplätzen aufzurunden ist. Als Aufenthaltsraum gilt ein Raum, der zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z. B. Wohn- und Schlafräum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum), nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten.

---

<sup>8</sup> Eine Orientierung bietet hierfür der Leitfaden „Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau“ des Energieinstituts Vorarlberg, [https://www.energieinstitut.at/media/rad18\\_617\\_merkblatt-fahrradparkierung\\_v16\\_web.pdf](https://www.energieinstitut.at/media/rad18_617_merkblatt-fahrradparkierung_v16_web.pdf)

- (6) Die Stellplätze sind als einzeln ersichtliche und markierte Stellplätze (Länge, Breite) für Fahrräder in geschlossenen Abstellflächen, die über mindestens 1,10 m breite Türen erreichbar sein müssen, in folgendem Ausmaß zu errichten: 0,75 Stp/Aufenthaltsraum für normale Fahrräder, 0,15 Stp/Aufenthaltsraum für Lastenräder/Kikis.

### ad § 8 Dachbegrünung, Dacheindeckung, Dachform

Die Dachlandschaft hat in Klaus aufgrund der Topografie hohe Bedeutung. Flachdächer sollen im Sinne des Orts- und Landschaftsbilds aber auch angesichts des Klimawandels als „Gründächer“ ausgeführt werden. Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zu begrüßen, sie müssen ortsbildverträglich ins Dach integriert werden. Folgende Festlegungen finden sich dazu im Bebauungsplan (§ 8):

- (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 Flachdachsanieerungen, 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.

### ad § 9 Bepflanzungen und Freiraumgestaltung

Obstwiesen und Gärten sind Teil des dörflichen Charakters in Klaus. Das „Haus im Garten“ ist der vorherrschende Siedlungstyp, im Hang durchfließt der Grünraum in Form von Grünlinsen und -achsen die Bebauung. Vor dem Hintergrund zunehmender Nachverdichtung ist dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Qualität in der Außenraumgestaltung besondere Aufmerksamkeit geschuldet. Bei Bepflanzungen ist auf heimische, standortgerechte und nicht invasive Baum- und Straucharten zu achten. Eine Entscheidungshilfe bietet zum Beispiel der Leitfaden<sup>9</sup> des Landes Vorarlberg.

Mittels folgender Festlegungen im Bebauungsplan soll die hochwertige Bepflanzung und Freiraumgestaltung gefördert werden (§ 9):

- (1) Grundstücksteile, die nicht überbaut sind und die nicht als Verkehrsfläche dienen, sind als Grünflächen zu gestalten.

---

<sup>9</sup> Heimische Bäume und Sträucher, Quelle:

[https://vorarlberg.at/documents/302033/0/Heimische\\_B%C3%A4ume\\_und\\_Str%C3%A4ucher+%285%29.pdf/d9aba601-21fb-c65f-399e-967082cb5e2d?t=1675678172561](https://vorarlberg.at/documents/302033/0/Heimische_B%C3%A4ume_und_Str%C3%A4ucher+%285%29.pdf/d9aba601-21fb-c65f-399e-967082cb5e2d?t=1675678172561), zuletzt abgefragt am 13.09.2024

- (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).

### ad § 10 Einfriedungen

Als Einfriedungen gelten alle Anlagen zur Abgrenzung von Liegenschaften. Sie müssen so ausgestaltet werden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Aus- und Durchblicke sollten durch die Einfriedungen nicht verhindert werden. Im Bebauungsplan sind deshalb die folgenden Festlegungen zu maximalen Höhen und zur Materialisierung von Einfriedungen formuliert (§ 10):

- (5) 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.
- (6) Die Höhe von Einfriedungen zu Straßen darf höchstens 1 m, gemessen vom Straßenniveau, betragen.
- (7) Der Abstand von der Grundgrenze zu öffentlichen Liegenschaften hat mindestens 0,3 m zu betragen.
- (8) Einfriedungen, die die sichere Benützung der Straße beeinträchtigen und/oder das Sichtfenster einschränken, dürfen nicht errichtet werden.
- (9) Einfriedungen sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein/Beton auszuführen. Gabbionen, Sichtschutzfolien oder Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

## Empfehlung: Quartiersentwicklung

Im Zuge der Bearbeitung des neuen Bebauungsplans zeigte sich, dass gewisse Gebiete einer Quartiersentwicklung zur Klärung der zweckmäßigen Bebauung sowie Abstimmung der übergeordneten Ziele für das Gebiet benötigen.

Es besteht die Möglichkeit der Anwendung des gebietsbezogenen und umsetzungsorientierten Instruments „Quartiersentwicklungskonzept“. Dies beinhaltet die Dokumentation und Analyse des IST-Zustandes, dem Bezug zu übergeordneten Strategien, die Erarbeitung von Zielvorstellungen für das betreffende Quartier, ein städtebauliches Konzept und davon abgeleitete Maßnahmen für das Quartier sowie die Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte aus allen relevanten Fachgebieten (Verkehr, Freiraum, Naturvielfalt, Kultur etc.). Zusätzlich zu diesen Festlegungen ist der Einbezug der Bevölkerung oder bestimmter Gruppen sowie die enge Zusammenarbeit von Eigentümer:innen und der Gemeinde erwünscht. Wird um eine Förderung des Landes Vorarlberg angesucht, müssen gewisse Mindestanforderungen erfüllt sein<sup>10</sup>.

Für den Ortskern ist ein Gesamtkonzept in Abstimmung mit der Regio / den Nachbargemeinden anzustreben.

---

<sup>10</sup> Siehe dazu die Richtlinie über die Förderung raumplanerischer Konzepte und sonstiger Gemeinde- und Regionalentwicklungsplanungen (2021), Seite 16, abrufbar unter:  
<https://vorarlberg.at/documents/302033/472276/Richtlinie+der+Landesregierung+%C3%BCber+die+F%C3%B6rderung+raumplanerischer+Konzepte+und+sonstiger+Gemeinde-+und+Regionalentwicklungsplanungen+samt+Anh%C3%A4ngen+1+bis+7.pdf/6a3416e0-e121-61da-85c2-0944f06e0994>

## Q1: Dammweg – Erlenstraße (ca. 1,2 ha)

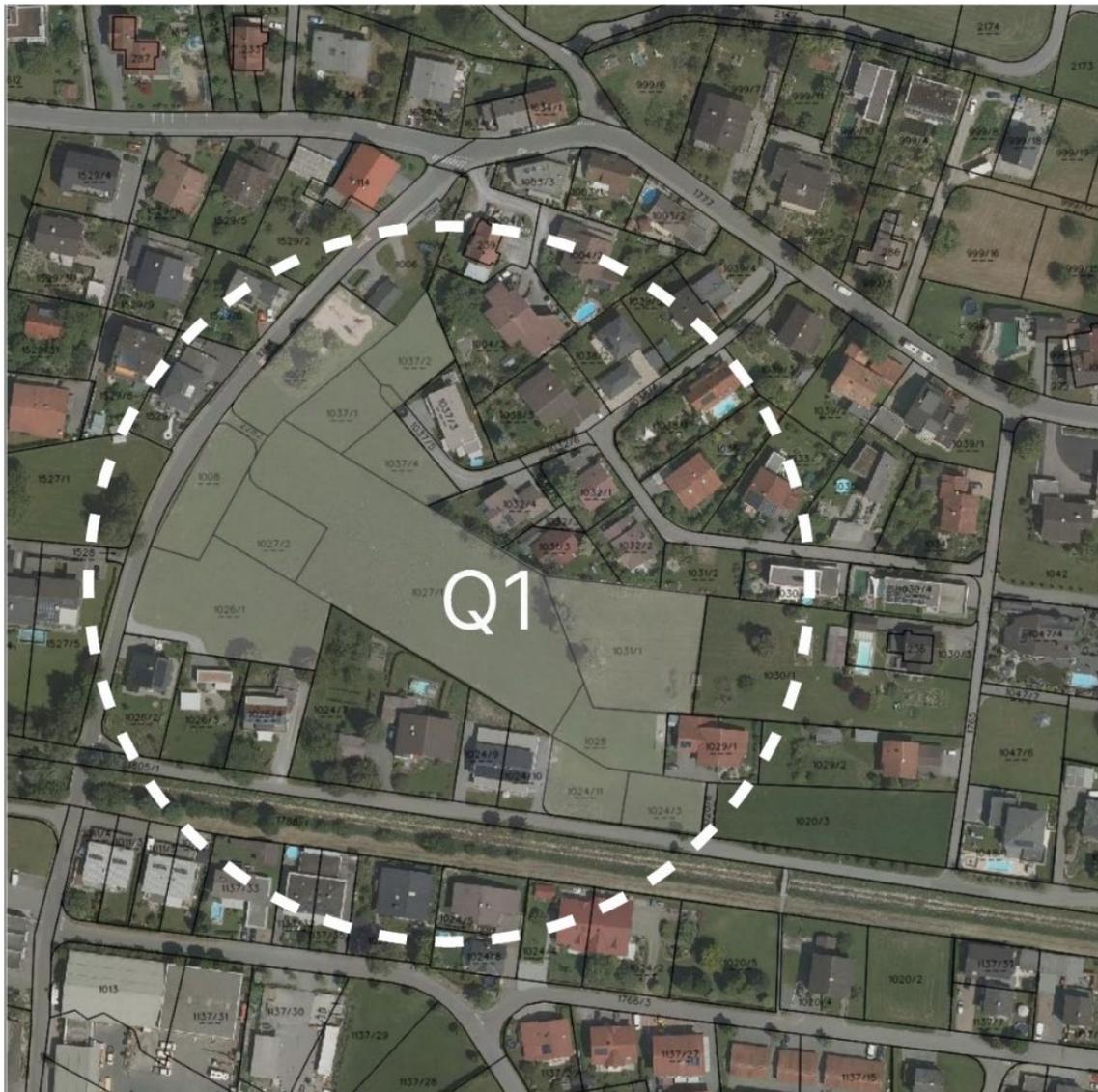


Abbildung 7: Q1 Erlenstraße - Dammweg

Das Gebiet zwischen Dammweg und Erlenstraße, welches insbesondere die als Baufläche Wohngebiet BW gewidmeten, derzeit noch unbebauten Grundstücke Nr. 1008, 1007, 1026/1, 1027/2, 1037/1, 1037/2, 1037/4, 1027/1, 1028, 1031/1, 1024/11, 1024/3 umfasst, bietet Potenzial für (verdichteten) Wohnbau. Eine gemeinsame Betrachtung von Eigentümer:innen und Baubehörde ermöglicht ein frühes Erkennen von Potenzialen und eine abgestimmte Weiterentwicklung des Gebiets. Insbesondere Themenstellungen wie Erschließung, Stellplätze, Lage und Qualität der Spiel- und Freiflächen, Durchwegung, Erhalt von Kaltluftschneisen, Vermeidung von Versiegelung und die Verbindung zum Dammweg bzw. Klausbach können über eine abgestimmte Quartiersentwicklung geklärt werden.

## Q2: Im Riesacker – Sägerstraße (ca. 2 ha)

Das Gebiet in der Zone III BW3 Wohngebiet – Talboden zwischen Im Riesacker und Sägerstraße, welches insbesondere die als Baufläche Wohngebiet BW gewidmeten, derzeit noch unbebauten Grundstücke Nr. 2258, 2245, 2223, 2257, 2239, 2238, 2254, 2259, 2236 und 2237 umfasst, bietet Potenzial für (verdichteten) Wohnbau. Eine gemeinsame Betrachtung von Eigentümer:innen und Baubehörde ermöglicht ein frühes Erkennen von Potenzialen und eine abgestimmte Weiterentwicklung des Gebiets. Das ggü. an der Sägerstraße liegende Gebiet mit den Parzellen Nr. 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104 wäre sinnvollerweise in die Betrachtung mit einzubeziehen. Insbesondere Themenstellungen wie Erschließung, Stellplätze, Lage und Qualität der Spiel- und Freiflächen, Durchwegung, Erhalt von Kaltluftschneisen und die Vermeidung von Versiegelung können über eine abgestimmte Quartiersentwicklung geklärt werden.

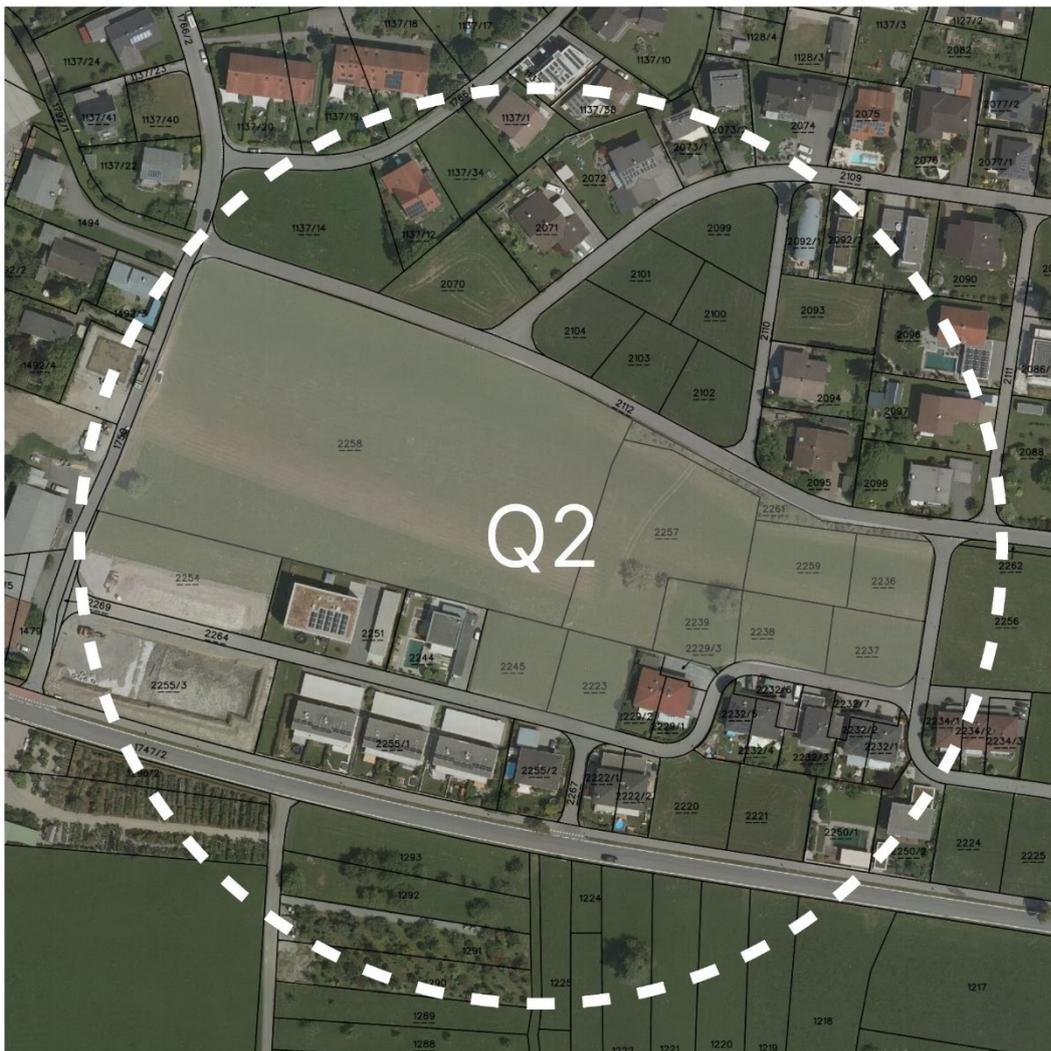


Abbildung 8: Q2 Im Riesacker – Sägerstraße

### Q3: Vorstadt (ca. 0,6 ha)

In der Zone I BM1 Zentrum Hauptstraße befindet sich nördlich der Treietstraße und westlich der Vorstadt ein ca. 0,56 ha großes Gebiet (Grundstücke Nr.488/1, 489/2, 490, 491/3, 495/1), für dessen Bebauung noch die wesentlichen Eckpfeiler (z.B. Erschließungsmöglichkeiten, sinnvolle Parzellenteilung) fehlen. Das Gebiet bietet Potenzial für (verdichteten) Wohnbau mit Zusatznutzungen wie kleinerer Gewerbeeinheiten oder Dienstleistung. Eine gemeinsame Betrachtung von Eigentümer:innen und Baubehörde ermöglicht ein frühes Erkennen von Potenzialen und eine abgestimmte Weiterentwicklung des Gebiets. Insbesondere Themenstellungen wie Erschließung, Stellplätze, Lage und Qualität der Spiel- und Freiflächen, Durchwegung, Nutzungsdurchmischung können über eine abgestimmte Quartiersentwicklung geklärt werden.



Abbildung 9: Q3 Vorstadt

#### Q4: Stutz (ca. 0,6 ha)

Die Parzellen 722/2, 392, 413/6, 413/7, 413/5, 413/1 sind als Baufläche Mischgebiet gewidmet und liegen in der Zone II BM2 Zentrum - alter Dorfkern. Das Gebiet befindet sich zum Teil in Hanglage. Sollte das Projekt Stutz 8 (für welches im Dezember 2021 eine Wettbewerbsentscheidung getroffen wurde, bisher jedoch keine weiteren Planungsschritte unternommen wurden), nicht realisiert werden, bestünde nun die Chance einer abgestimmten Entwicklung dieses Gebiets über eine Quartiersentwicklung. Wichtige Themen in diesem Gebiet sind etwa die Möglichkeiten der Erschließung, die Einbettung in die Umgebung, der Umgang mit der Topografie, oder die Dachlandschaft aufgrund der Sichtbarkeit von Oben (Kirche, Hangzone).

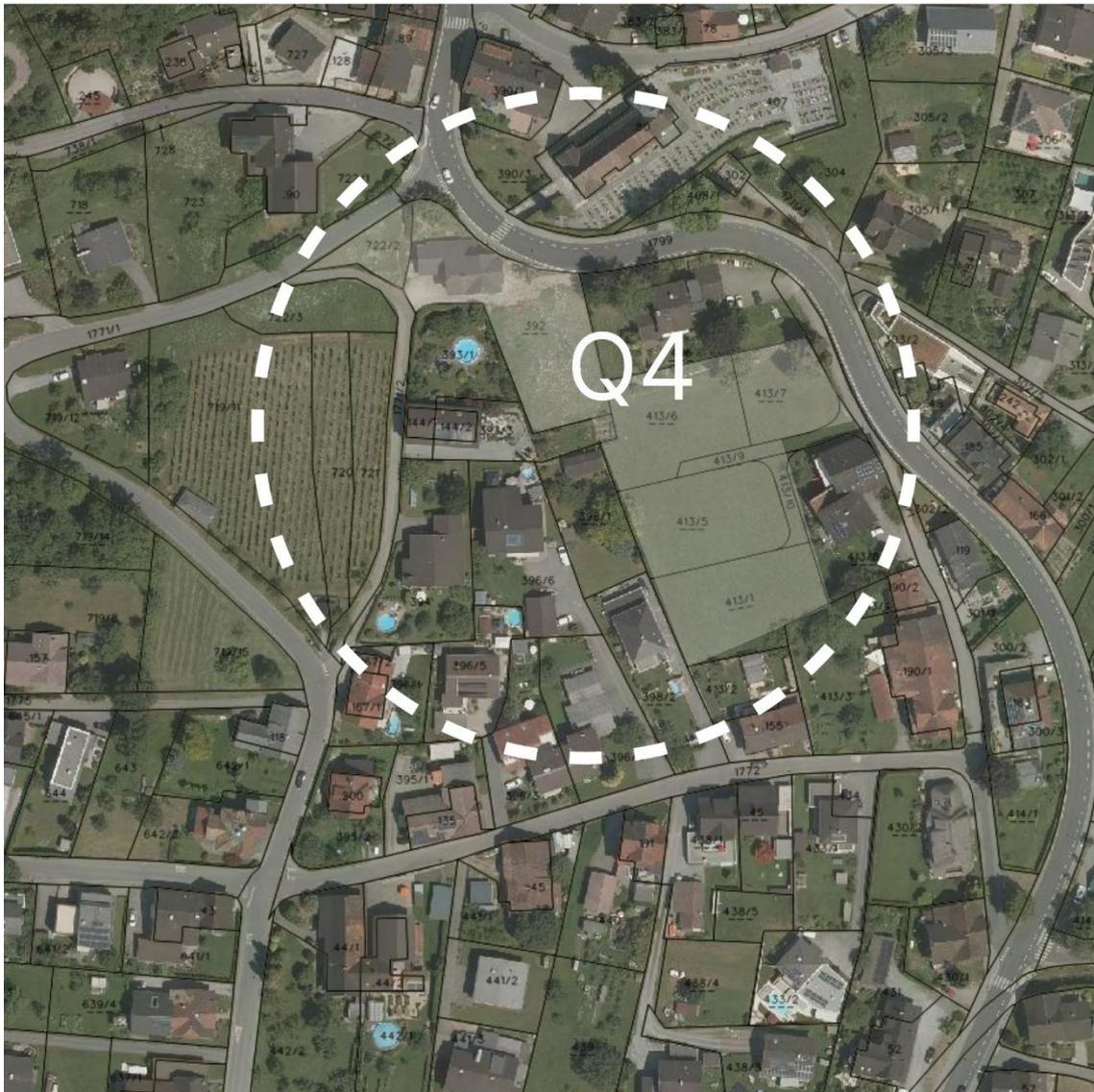


Abbildung 10: Q4 Stutz

### Q5: Riedle / Im Riesler (ca. 0,7 ha)

Die Parzellen 56, 57, 58/1, 58/2, 59/1, 59/2 und 60 sind als Bauerwartungsfläche Wohngebiet gewidmet. Sie befinden sich in der Zone IV BW4 Wohngebiet - Hügellage. Zur Prüfung einer zweckmäßigen Bebauung, eines Eigeninteresses der Gemeinde sowie weiterer grundlegender Rahmenbedingungen und Ziele für das Gebiet ist eine Quartiersentwicklung anzustreben.

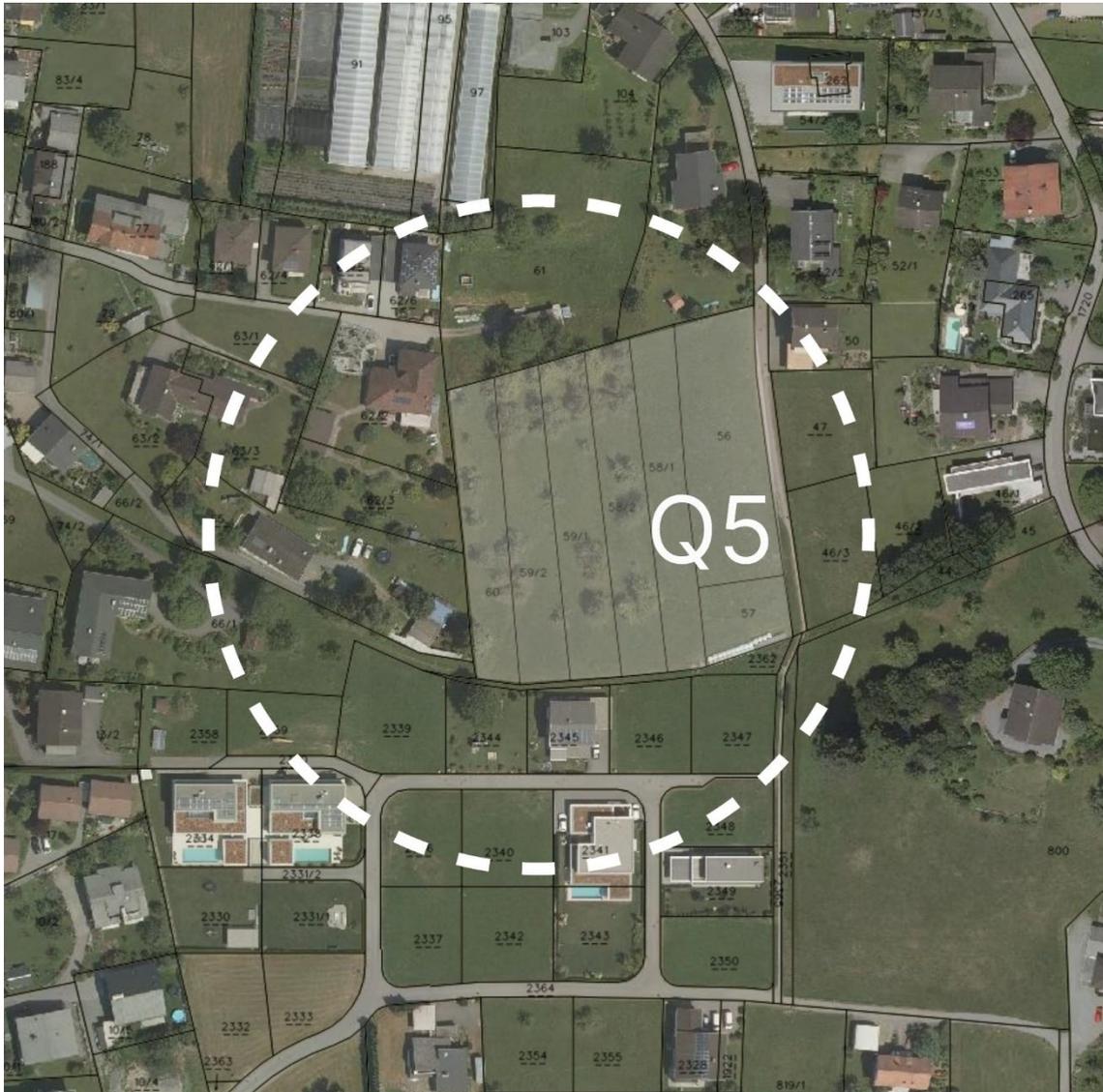


Abbildung 11: Q5 Riedle - Im Rieser

## Begriffsbestimmungen

**Arten der Bebauung:** laut dem Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung (§ 32 Abs. 2 VlbgrPG) wird die Art der Bebauung wie folgt definiert:

**Offene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „offen“, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet sind.

**Halboffene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „halboffen“, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut und sonst freistehend errichtet sind.

**Geschlossene Bebauung:** Eine Bebauung gilt als „geschlossen“, wenn die Gebäude in geschlossener Reihe beidseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut errichtet sind.

**Baugrundstück:** Als Baugrundstück wird laut Vorarlberger Baugesetz § 2 Abs. 1 lit c die Grundfläche bezeichnet, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück.

**Straße:** eine für den Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr bestimmte Landfläche samt den in ihrem Zuge befindlichen und diesem Verkehr dienenden baulichen Anlagen (vgl. § 2 Abs. 1 StVO)

Alle weiteren Begriffsbestimmungen sind der Baubemessungsverordnung entnommen (BBV LGBl. Nr. 29/2010 idgF):

**Bauflächenzahl:** Die Bauflächenzahl (BFZ) gibt das Verhältnis der zulässigen überbauten Fläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:

$$\text{Bauflächenzahl} = 100 \times \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$$

$$(\text{BFZ} = 100 \frac{\text{ÜBF}}{\text{NGF}})$$

### Baunutzungszahl:

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

$$\text{Baunutzungszahl} = 100 \times \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$$

$$(\text{BNZ} = 100 \frac{\text{GGF}}{\text{NGF}})$$

(2) Weist ein Gebäude ein Geschoss mit einer Geschosshöhe von mehr als 4,50 m oder mehrere Geschosse mit Geschosshöhen über 3,60 m auf, so ist nicht die Baunutzungszahl, sondern die Baumassenzahl anzuwenden; ist die Baumassenzahl nicht festgesetzt, so gilt das 3,6-fache der Baunutzungszahl als Baumassenzahl.

**Geschoss (G):** der Abschnitt eines Gebäudes zwischen den Oberflächen zweier übereinander liegender Fußböden oder zwischen einem Fußboden und der Oberfläche eines Daches; bei Lufträumen, Treppenhäusern, Schächten und dergleichen gelten die anstoßenden Fußböden als durchgehend;

**Geschosshöhe (GH):** der Höhenunterschied zwischen zwei übereinander liegenden Fußböden; bei einem Dachgeschoss mit geneigtem Dach ist die Geschosshöhe mit 2,5 m anzunehmen; bei einem Geschoss, dessen Fußboden ganzflächig unter Gelände liegt, gilt als Geschosshöhe der Höhenunterschied zwischen dem tiefsten Punkt des Geländes und dem über dem Geschoss liegenden Fußboden;

**ausbaubarer Teil des Dachgeschosses (ATD):** der Teil des Dachgeschosses, welcher sich nach den Bestimmungen der Bautechnikverordnung für den Ausbau zu Aufenthaltsräumen eignet;

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

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

**Dachgeschoss (DG):** das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss;

**Geschosszahl (GZ):**

(1) Die Geschosszahl gibt die Zahl der Geschosse an, die gemäß Abs. 4 anzurechnen sind (z.B.  $GZ = 2,5 G$ ). Die Geschosszahl kann auch nach Geschossarten aufgegliedert werden (z.B.  $GZ = 2 OG + 0,5 DG$ ).

(2) Die Geschosszahl kann angegeben werden als:

- a) Höchstgeschosszahl (HGZ), das ist die Zahl der höchstens zulässigen Geschosse;
- b) verbindliche Geschosszahl (VGZ), das ist die Zahl der Geschosse, die errichtet werden müssen;
- c) Mindestgeschosszahl (MGZ), das ist die Zahl der Geschosse, die mindestens errichtet werden müssen.

(3) Bei der Ermittlung der Geschosszahl ist vom tiefsten Geländepunkt am Gebäude auszugehen.

(4) Für die Ermittlung der Geschosszahl gilt:

- a) Fundamentmauern und ähnliche Bauteile von Gebäuden werden, sofern sie über Gelände aufragen, sinngemäß wie Geschosse gezählt;
- b) ein Geschoss bleibt unberücksichtigt, wenn der über ihm liegende Fußboden an keiner Stelle mehr als 0,75 m über dem Gelände liegt; ansonsten wird ein Geschoss je angefangener Geschosshöhe von 1,80 m als halbes Geschoss gezählt;
- c) weisen Geschosse eine Geschosshöhe von mehr als 3,60 m auf, so werden die über dieses Maß hinausgehenden Höhen zusammengezählt und je angefangene 1,80 m dieser Summe als ein halbes Geschoss der Zahl der tatsächlichen Geschosse zugezählt;
- d) ein Dachgeschoss wird als halbes Geschoss gezählt, wenn die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschosses zwischen 20 und 50 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt; ist die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoss als ganzes Geschoss gezählt; ist sie kleiner, bleibt das Dachgeschoss unberücksichtigt;
- e) wenn eine Mindestgeschosszahl festgelegt wird, kann auch bestimmt werden, bis zu welchem Ausmaß die Geschossfläche der einzelnen Geschosse kleiner sein darf als die Geschossfläche des größten Geschosses, um als ganzes Geschoss gezählt zu werden;

Geschosse, die eine geringere Geschossfläche aufweisen, sind als halbes Geschoss zu zählen; es kann weiters bestimmt werden, dass lit. b und lit. c keine Anwendung finden.

**Gelände:** die Erdoberfläche an der Außenwand; maßgebend ist das projektierte Gelände oder jenes Gelände, das aufgrund eines Bescheides nach §§ 3 Abs. 5 und 29 Abs. 2 des Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Abtiefungen vor Kellerfenstern und dergleichen) sind nicht zu berücksichtigen;

**Nettogrundfläche (NGF):** der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, zählen nicht als Nettogrundfläche;

**überbaute Fläche (ÜBF):** die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75 m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen;

**Gesamtgeschossfläche (GGF):** 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;

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schrägluftbild .....	1
Abbildung 2: Zonenplan .....	9
Abbildung 3: Zone I BM1 Zentrum Hauptstraße.....	10
Abbildung 4: Zone II BW/BM2 Wohngebiet/Mischgebiet – alter Dorfkern .....	11
Abbildung 5: Zone III BW/BM3 Wohngebiet/Mischgebiet – Talboden .....	12
Abbildung 6: Zone IV BW4 Wohngebiet – Hügellage.....	12
Abbildung 7: Zone V BW5 Wohngebiet – Hanglage.....	13
Abbildung 8: Abgleich Vorgaben aus Teilbebauungsplan Vorderer Tschütsch von 1997 (blaue Kontur) mit dem baulichen Bestand .....	14
Abbildung 9: Schemata .....	21
Abbildung 10: Q1 Erlenstraße - Dammweg.....	27
Abbildung 11: Q2 Im Riesacker – Sägerstraße.....	28
Abbildung 12: Q3 Vorstadt .....	29
Abbildung 13: Q4 Stutz .....	30
Abbildung 14: Q5 Riedle - Im Rieser.....	31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Festlegungen der baulichen Nutzung je Zone .....	18
---	----

Stand: 03.01.2025

Verantwortlich für Text und Planmaterial: Eva Lingg-Grabher, Stephan Grabher

Unterstützung bei Grundlagenerhebung sowie Publikumsveranstaltungen: Johannes Herburger