

**Teilbebauungsplan  
"BETRIEBSGEBIET TREIETSTRASSE"**  
Gemeinde KLAUS



**LEGENDE**

**Festlegungen**

■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Zone	BFZ M	GH H
A	50	20 m (25 m auf max. 20 % der Nettogrundfläche)
B	33	16 m
C	40	20 m

BFZ M: Bebauungsfläche mindestens  
GH H: Gestaltungsfläche höchst, maximal

**Art der Bebauung:** Für den Geltungsbereich wird eine offene Bebauung festgelegt.

**Höchstzahl und Gestaltung von Stellplätzen:**  
 1) Für Personenkraftwagen ist die notwendige Mindestzahl an Stellplätzen laut Stellplatzverordnung zu errichten. Über diese Mindestzahl hinausgehende neue Stellplätze sind ab dem dreifachen Stellplatz a) als Einstellplätze in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder b) als Einstellplätze in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten. In die Berechnung sind alle nach der Bauführung vorhandenen Stellplätze einzubeziehen. Bereits bestehende Stellplätze sind in der Berechnung zu berücksichtigen, aber weiterhin in der rechtmäßig bestehenden Ausführung zulässig. Als Bezugsfläche gilt das jeweilige Baugrundstück, wobei der Stellplatznachweis nach § 12 Abs. 1 Baugesetz auch in bis zu 200 m Entfernung erbracht werden kann.  
 2) Neue Abstellplätze, welche sich nicht in Gebäuden oder in unterirdischen Garagengeschossen befinden, sind mit Rasengittersteinen oder sonstigem Belag mit vergleichbarem oder geringerem Versiegelungsgrad auszuführen.

**Äußere Gestaltung der Bauwerke:**  
 1) Erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- und Landschaftsteilen sind insbesondere bei der Gliederung des Bauwerkes zu berücksichtigen.  
 2) Die Fassaden sind möglichst dezent zu gestalten. Zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke kann die Baubehörde die Einreichung von Farb- und Materialmustern verlangen.  
 3) Bei der Fassadengestaltung sind schall- und lichtreflektierende Materialien nach Möglichkeit zu vermeiden.  
 4) Aktiv leuchtende Fassadenelemente sind nicht zulässig. Für den betrieblichen Ablauf nicht erforderliche Beleuchtungen in Richtung der Wohngebiete sind nach Möglichkeit zu vermeiden und generell zwischen 22 Uhr und 6 Uhr zu deaktivieren.  
 5) Die Gestaltung von Werbeanlagen, Anklündigungen und dergleichen wird durch den Gestaltungsbeitrag, auch hinsichtlich der Gesamtwirkung auf die Umgebung, geprüft.

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

**Einfriedungen:** Einfriedungen müssen mindestens 0,5 m Abstand zur Grundgrenze von öffentlichen Straßen einhalten.

**Grüflächanteil, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen:**  
 1) Im Geltungsbereich ist eine Grüflächensatzung von mindestens 10 einzuhalten (Grüflächensatzung = 100 x anrechenbare Grünfläche / Nettogrundfläche). Die Mindestgrüflächensatzung darf unterschritten werden, wenn eine qualifizierte Planung mit Ersatzmaßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerung und Reduktion von Flächenversiegelung besteht.

**Anrechenbare Grünfläche sind:**  
 a) Ökologisch wertvoll gestaltete Freiflächen innerhalb der relevanten Nettogrundfläche.  
 b) Begrünte Flachdächer (extensive Dachbegrünung mit entsprechender Eigenschaft zur Rückhaltung von Niederschlag) und begrünte Freiflächen auf Tiefbauten auf dem Baugrundstück werden zur Hälfte angerechnet.  
 c) Sonstige begrünte Flächen (z.B. Abstandflächen mit Rasen, Abstellplätze mit Rasengittersteinen oder ähnlichem) werden zur Hälfte angerechnet.  
 2) Bauanträgen, die eine Nettogrundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> betreffen, ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung beizubringen. Bauanträgen in der Zone B und C ist weiters jedenfalls eine landschaftspflegerische Begleitplanung zur Minimierung von Belästigungen beizubringen, wenn Belästigungen durch Lärm, Geruch oder andere störende Einflüsse durch das Bauvorhaben zu erwarten sind.

**Erstlichmachungen**  
 —●— Gemeindegrenze      — Grundstücksgrenze

Beschluß der Gemeindevertretung gem. § 29 Abs. 1 und § 30 RPG vom 24.5.2023


Der Bürgermeister:   
 Entwurf aufgelegt gem. § 29 RPG vom 12.7.2023 bis 18.8.2023



Beschluss der Gemeindevertretung gem. § 29 Abs. 3 RPG vom .....

Genehmigung der Landesregierung gem. § 29 Abs. 3 RPG:

Kundmachung lt. § 32 Gemeindegesetz vom ..... bis .....

Der Bürgermeister: 

**BEMESSUNGSGRUNDLAGE**

- Baubemessungsverordnung LgBl. Nr. 29/2010 idgF

**PLANUNGSGRUNDLAGEN**

- Flächenwidmungsplan (Widmungsabgrenzung, Geodaten VOGIS)
- Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Klaus
- Ortsbauliche Funktions- und Rahmenplanung Betriebsgebiet Treietstraße Klaus (Konzept)
- DKM, Stand 01.10.2018

**PLANVERFASSER**

**FALCH**  
 Raumplanung  
 Raumwirtschaft

DI Andreas Falch Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
 Ziviltechniker staatlich befugt und beoidet  
 Bruggfeldstraße 23 · 6500 Landeck

Mitarbeit: DI Andrea Falch, DI Teresa Schwäniger, Florian Lehner BSc, DI Marianne Geisler  
 Proj.-Nr.: R15\_51813 Bpl. Betriebsgebiet Klaus  
 Plan-Nr.: KL-BBP-PB-024  
 Datum Ausgabe: 15.03.2023  
 rpg.klaus / TB 5, 8, 184, 171, PL 32