Anhang zum Verordnungstext

Marktgemeinde Fieberbrunn
STEMPELBESCHREIBUNG

Planausschnitte im Maßstab 1:5000

Entwicklungsflächen:	z1 unbebaut gewidmet:	hellgrau
	z1 neu, z0 neu:	blau
	zV (Bauverbot):	hellgrau
	zA	blau

Rote Linie mit Pfeilen:	Absolute Siedlungsgrenze
Rote Punktlinie:	Grenzen unterschiedlicher Festlegungen (auch Trennung zwischen den Stempelbereichen)
EPK	Erschließungs- und Parzellierungskonzept

Die Planausschnitte sind genordet dargestellt.

Das Gemeindegebiet teilt sich in verschiedene Orts- und Flurbereiche, welche in der Zählerstruktur teilweise erfasst sind. Davon ausgenommen sind alle Bereiche im Freiland.

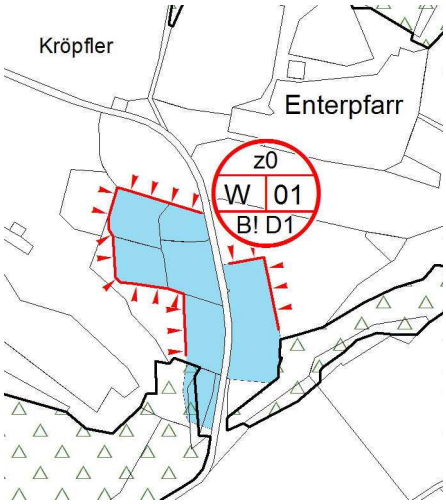
03/2020

W 01, z0, D1 - B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Peripherer Siedlungssplitter Enterpfarr Nord

Geordnete und geregelte Parzellenstrukturen. Neben Bauernhöfen im Freiland sind vier bebaute Grundstücke vorhanden, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Eine Geringe maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes ist möglich. Ausweisung eines neuen Entwicklungsbereiches z0 für die bestehenden Grundstücke und zwei neue Bereiche jeweils entlang der Erschließungsstraße.
Die Grundstücke sind nur zur Errichtung von Wohnhäusern für weichende Kinder der hier bestehenden Bauernhöfe zu verwenden. Der Verkauf der Grundstücke an Einheimische respektive die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern ist nicht zulässig.
Bebauungsplanpflicht auf Grund der Topographie. RO-Vertrag zur Herstellung der technischen Infrastruktur!

Verkehrserschließung ausreichend. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.

Bauland z0 neu: 8.225m2



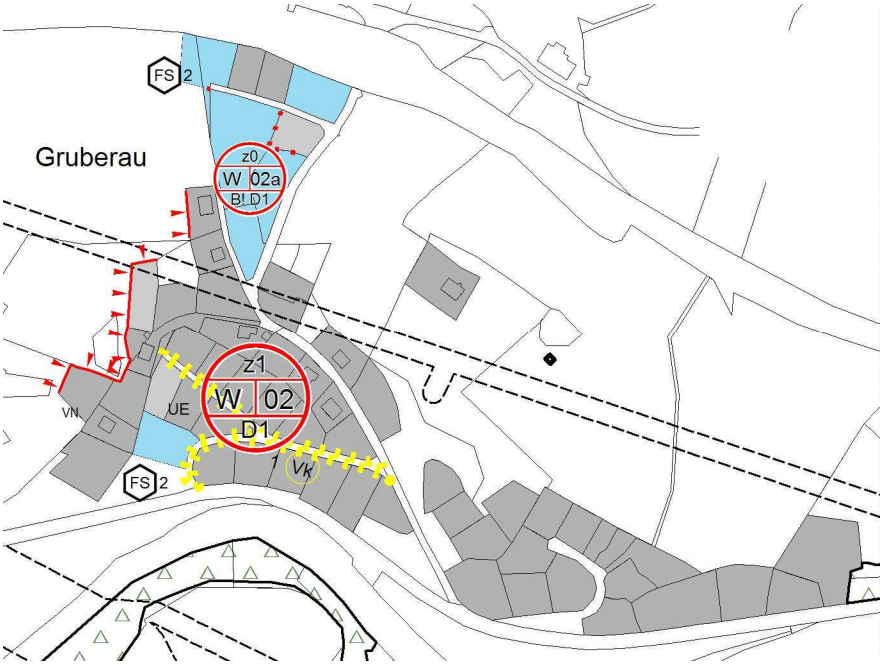
Südwestlicher Randbereich:
Es sind nur Baumaßnahmen außerhalb der Wildbach Roten Zone zulässig. Der Gebäudeabstand zur oberen Grabenkante hat mindestens 8 m zu betragen. Bei einem näheren Heranrücken an die Grabenläufe ist eine tiefere Fundierung der Gebäude erforderlich. Weiters ist ein Abstand von 5m zur oberen Grabeneinhangkante einzuhalten. Dieser Streifen muss traktorbefahrbar bleiben und darf nicht bebaut werden. Die Maßnahmen des geologischen Gutachtens sind einzuhalten.

W 02, z1, D1
Vorwiegend Wohnnutzung: Gruberau

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen. Hauptsächlich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Gute Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich.
Eine Freigabe der Entwicklungsflächen kann erst dann erfolgen, wenn eine gesamtheitliche Planung der Verkehrserschließung und Parzellierung vorliegt.

Vorraussetzung für die Umwidmungsverfahren der Grundstücke südlich der ÖBB ist ein positives lärmschutztechnisches Gutachten von einem hierzu befugten Ingenieurbüro.
Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	2.139m2
	z1 neu:	3.111m2



W 02a, z0, D1- B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Gruberau

Für das mittig gelegene Areal ist ein EPK vorzulegen. Der bestehende Entwurf aus dem Jahr 2008 ist auf Verträglichkeit zum neuen ÖRK zu prüfen. RO-Verträge sind mit den Grundeigentümern zu vereinbaren. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung.
Widmungsvoraussetzung für künftige Grundstücke ist eine positive Stellungnahme der WLV betreffend dem Braunen Hinweisbereich (Überflutung).
Ebenso ist eine neuerliche Überprüfung durch das Referat Umwelt der BH Kitzbühel betreffend dem südlichen Feldgehölz anzufordern.

Bauland	z0 neu:	4.448m2

W 03, z1, z0, D1, D2 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Wall

Geordnete und geregelte Parzellenstrukturen in Hanglage mit mehreren unbebauten Widmungsflächen. Es ist ein kompletter Wohngebäudemix ausgeprägt. Gute Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes möglich. Westlich absolute Siedlungsgrenzen einhalten.

Eine Freigabe von neuen Entwicklungsflächen kann erst dann erfolgen, wenn eine gesamtheitliche Planung der Verkehrserschließung und Parzellierung vorliegt, sowie die Trinkwasserversorgung gesichert ist – **Bebauungsplanpflicht** für z0. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen ausgewiesen werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	5.847m2
	z0 neu:	2.308m2

W 04, z1, z0, zA, D1 - B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Niederlehen - Schwefelbad

Unterschiedliche Parzellenstrukturen. Mehrere unbebaute gewidmete Bereiche wurden in zA-Flächen rückgestuft. Bestehende Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser. Eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes ist möglich. **Bebauungsplanpflicht** für die z0-Fläche zur Sicherung der Verkehrserschließung und der Festlegung von Höhenlagen auf Grund der Flussbaugefährdung.

Für den neuen Entwicklungsbereich z1 südlich:
Es ist für das Bauverfahren eine Stellungnahme der WLV anzufordern.
Eine Zufahrt zur Bewirtschaftung der angrenzenden Waldfläche (Traktorweg) muss erhalten werden. Die bestehende Verrohrung darf nicht überbaut werden. Eine Zusage zur Rodung muss bei der BFI Kitzbühel angefordert werden.
Eine geologische Untersuchung der Fläche hat projektbezogen zu erfolgen.

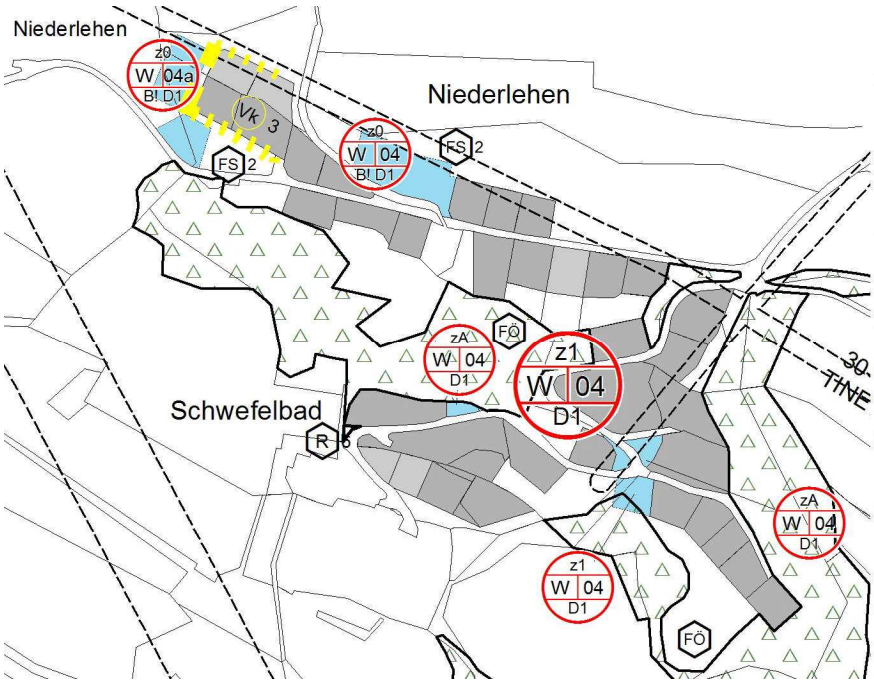
Verbesserung der Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	2.453m2
	z0 neu:	1.956m2
	z1 neu:	551m2
	zA:	595m2
	R 6:	40m2

W 04a, z0, D1 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Niederlehen West

Für die drei Grundstücke ist ein Teilungsplan eines Geometers vorzulegen. Widmungsvoraussetzung ist die Bildung von Grundstücken mit bodensparenden Ausmaßen, die Vorlage eines schlüssigen Erschließungskonzeptes mit Einbeziehung der Gst.Nr. 1511/11, 1511/12, 1514/3 und 1514/4, sowie Vorlage der vertraglichen Regelung hinsichtlich der Wasserversorgung und Kanal.
Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung. Eine Ablagerungsfläche für Schnee ist zu sichern.
Im Bereich der Flussbau FB-Zone ist die Ausweisung von Bauland unzulässig. Stellungnahmen der WLV sind für die Bauverfahren anzufordern.

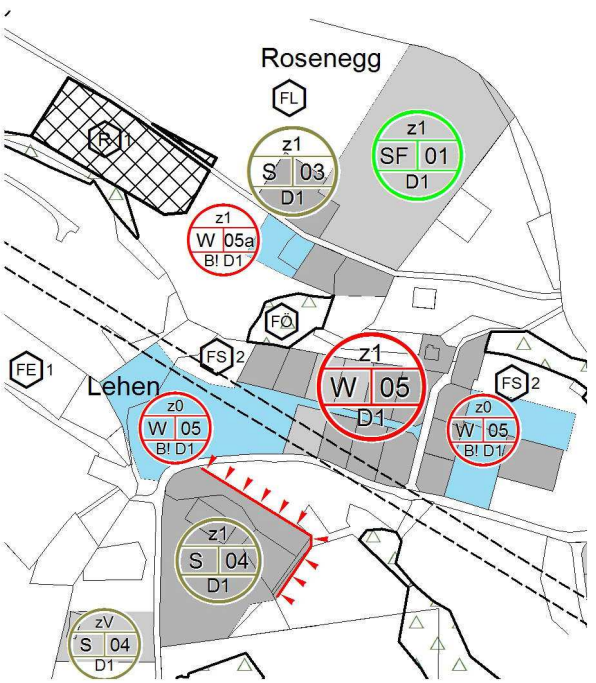
Bauland z0 neu: 1.835m2



W 05, z1, z0, D1 - B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Lehen – Am Berg

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen. Hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Es wurden Entwicklungsbereiche z0 östlich und westlich des Siedlungskörpers vorgesehen. Widmungsvoraussetzung ist die Bildung von Grundstücken mit bodensparenden Ausmaßen, sowie die Vorlage von schlüssigen Erschließungskonzepten mit Einbeziehung der bestehenden Grundstücke - **Bebauungsplanpflicht**. Vertragsraumordnung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.
Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.927m2
	z0 neu:	10.207m2
	R1:	5.058m2



W 05a, z1, D1 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Rosenegg

Widmungsvoraussetzung ist die Bildung von Grundstücken mit bodensparenden Ausmaßen. **Bebauungsplanpflicht** zur Festlegung von Höhenlagen auf Grund der Flussbaugefährdung.
Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland z1 neu: 1.010m2

S 03, z1, D1	Appartementhausanlage
S 04, z1, D1	Hotel mit Neben- und Freizeitanlagen
SF 01, z1, D1	Sportplatz Rosenegg
S 04, zV, D1	3 Ferienhäuser Gasthof Am Berg – gewidmete unbebaute Fläche Das Bauverbot ist aufzuheben, wenn ein Grundstück entsprechend der Widmungsfläche gebildet wurde.

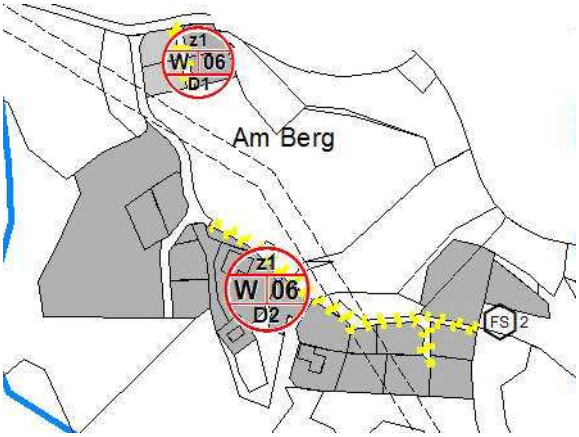
W 06, z1, D1, D2
Vorwiegend Wohnnutzung: Am Berg - Stallhäusl

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, peripher gelegen, mit zwei unbebauten Widmungsflächen. Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser, eine Wohnhausanlage, ein Bauernhof. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich.

Nach Verwendung der noch unbebauten Grundstücke ist keine Erweiterung dieses Siedlungsgebietes vorgesehen.

Verbesserung der Verkehrserschließung erforderlich. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 1.036m2



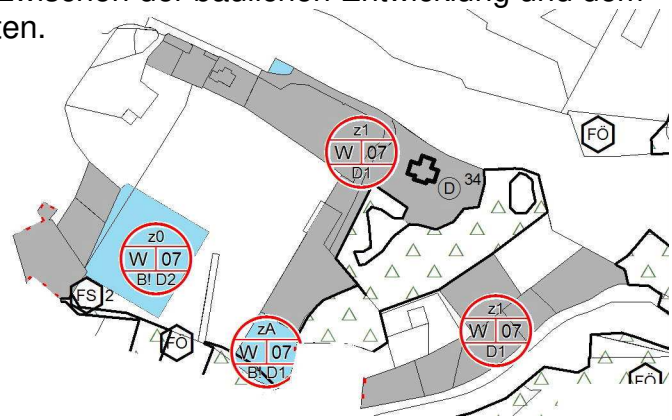
W 07, z1, z0, zA, D1, D2 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Bahnhofbichl

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit hauptsächlich Einfamilienwohnhäusern. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Keine unbebauten Widmungsflächen. Das Potential des Entwicklungsbereiches wird durch ein Vorkaufsrecht eines Anrainers beeinträchtigt, sodass vorerst nur ein Eigenbedarf für 3 Grundstücke für den Eigentümer nachgewiesen werden kann. EPK erforderlich. RO-Vertrag. Sonst derzeit keine weitere Entwicklung vorgesehen. Es wurde ein Grundstück in eine zA-Fläche rückgestuft. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Für den neuen Entwicklungsbereich ist eine neue Erschließungsstraße zu errichten. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.
Die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen, sind vorzuschreiben.

Ein 5m breiter Abstandsbereich zwischen der baulichen Entwicklung und dem südlichen Waldrand ist einzuhalten.

Bauland
z1 neu: 111m2
z0 neu: 4.056m2
zA: 1.388m2

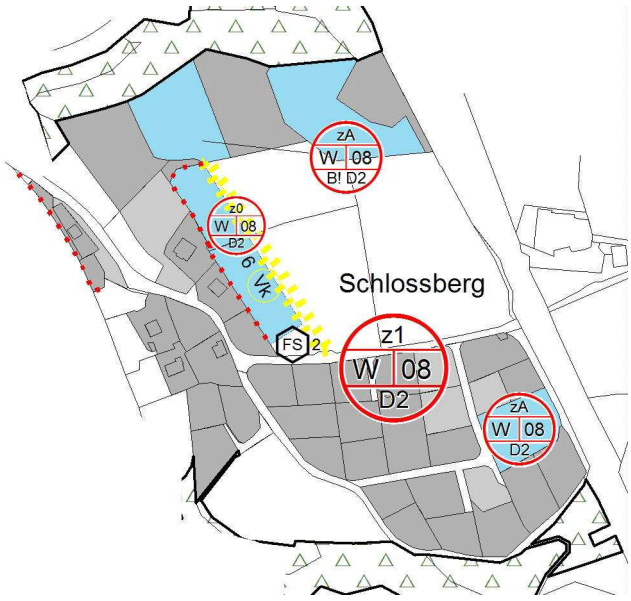


W 08, z1, z0, zA, D2
Vorwiegend Wohnnutzung: Schlossberg

Geordnete Parzellenstrukturen, teilweise in Hanglage. Mehrere unbebaute Widmungsflächen, hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Entwicklungsfläche z0 vorhanden. RO-Vertrag. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundstücke und der Erweiterungsflächen ist keine Ausweitung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Es wurden mehrere gewidmete Grundstücke in zA-Flächen rückgestuft, wobei gleichzeitig eine **Bebauungsplanpflicht** zur Bildung von Grundstücken mit boden-sparenden Ausmaßen festgelegt wurde.

Verbesserung der Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.
Die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen, ist vorzuschreiben.

Bauland
z1 unbebaut gewidmet: 6.749m2
z0 neu: 3.224m2
zA: 8.230m2



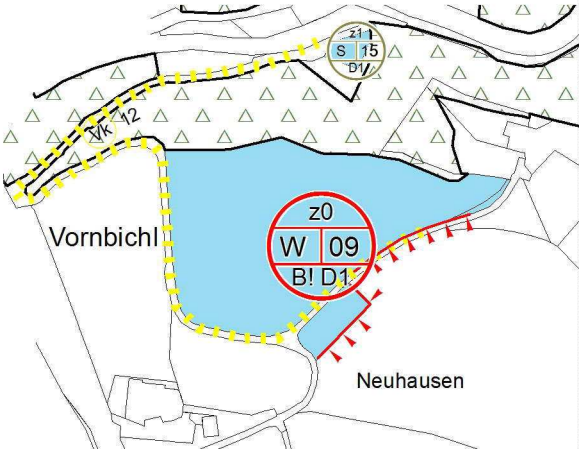
W 09, z0, D1 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Vornbichl/ Neuhausen

Großer Entwicklungsbereich z0 vorgesehen. Voraussetzung für Umwidmungs-verfahren im Ortsbereich sind die Erstellung eines EPK, die Herstellung der weiteren technischen Infrastruktur, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Haupter-schließung von der nördlich gelegenen Landesstraße aus. Ebenso ist ein positives lärmschutztechnisches Gutachten von einem hiezu befugten Ingenieurbüro ausarbeiten zu lassen (Nähe zur ÖBB-Hauptstrecke).
Die Umsetzung einer Vertragsraumordnung zur Errichtung von Wohnhäusern mit mittlerer Verdichtung für Einheimische zu günstigen Konditionen wird angestrebt.
Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung und Umsetzung der Vorgaben der Bebauungsstudie.

Die bestehende Haupterschließungsstraße ist jedenfalls zu verbreitern (RVS). Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden. Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!
Die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen, ist vorzuschreiben.

Ein 4m breiter Abstandsbereich zwischen der baulichen Entwicklung und dem nördlichen Waldrand ist einzuhalten. Ein geologisches Gutachten ist zur Bebauungsplanung einzuholen.

Bauland	z0 neu:	18.781m2



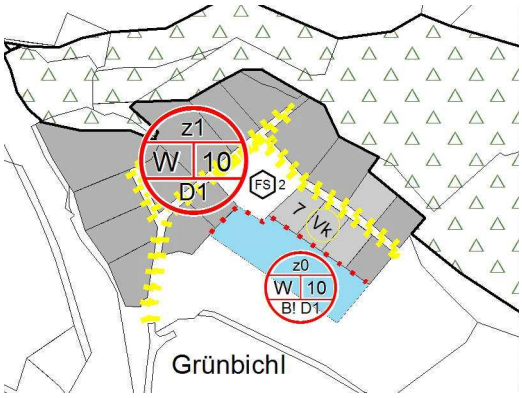
S 15, z1, D1 Überdachte PKW-Abstellplätze

W 10, z1, z0, D1 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Grünbichl

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, teilweise in Hanglage, mit mehreren unbebauten Widmungsflächen. Hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser.
Ein Entwicklungsbereich vorhanden, EPK erforderlich. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Vertragsraumordnung.
Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung für die z0-Fläche.

Verbesserung der Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.
Die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen, ist vorzuschreiben.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	2.321m2
	z0 neu:	3.221m2

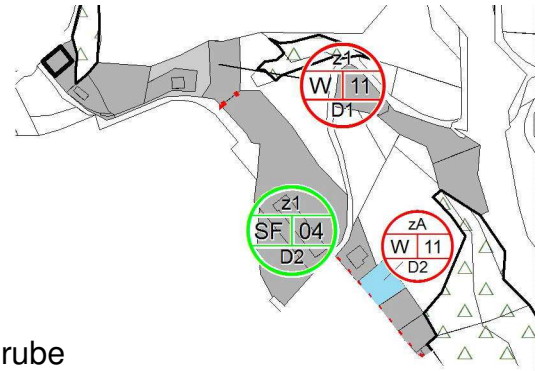


W 11, z1, zA, D1, D2
Vorwiegend Wohnnutzung: Grünbichl Süd

Gewachsene Parzellenstrukturen, teilweise in Hanglage, eine unbebaute Widmungsfläche. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Südlich anschließend befindet sich das Hauptschulareal, bzw. südwestlich das Schwimmbad. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundfläche ist keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Es wurde ein Grundstück in eine zA-Fläche rückgestuft.

Ausreichende Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen.

Bauland
z1 unbebaut gewidmet: 722m2
zA: 520m2



SF 04, z1, D2 Schwimmbad Lehmgrube

W 12, z1, z0, zA, zV, D1, D2 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung:
Gesamtsiedlung Lehmgrube, Mittermoos, Neumoos

Geordnete Parzellenstrukturen, teilweise in Hanglage, sowie teilweise mit Defiziten betreffend Verkehrserschließung. Mehrere unbebaute Widmungsflächen. Ein Grundstück wurde in eine zA-Fläche rückgestuft.
Es ist ein kompletter Wohngebäudemix ausgeprägt: Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Wohnhausanlagen. Es sind mehrere neue Entwicklungsbereiche vorgesehen, für die jeweils ein EPK, sowie ein RO-Vertrag erforderlich sind.
Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	4.633m2
	z1 neu:	10.044m2
	z0 neu:	7.238m2
	zV:	2.002m2
	zA:	789m2
	R3:	3.575m2

Das Bauverbot **zV** im <u>südwestlichen Bereich</u> ist aufzuheben, wenn die rechtlich gesicherte verkehrsmäßige Erschließung nachgewiesen werden kann.

Für die Grundstücke im Nahbereich der gelben Wildbachgefährdung sind zum Widmungsverfahren Stellungnahmen der WLV anzufordern.

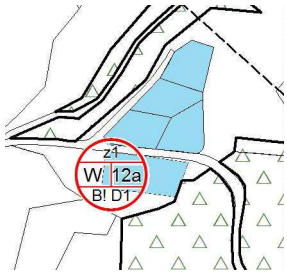
Beim nördlichsten Entwicklungsbereich (Siorpaes) ist ein 4m breiter Abstandsbereich zum nordöstlichen Waldrand einzuhalten. Zusätzliche Widmungsvoraussetzung ist die Vorlage eines positiven geologischen Gutachtens.

SF 02, z1, D1 Sportplatz und Stocksport Lehmgrube

W 12a, z1, D1 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Weißachgraben

Ausweisung eines neuen Entwicklungsbereiches z1 für die vier bestehenden Grundstücke nördlich der Straße, sowie für zwei neue Grundparzellen südlich der Straße. Die bereits bebauten Grundstücke liegen außerhalb der Wildbachgefährdung „Rote Zone“, werden teilweise von einer Wildbachgefährdung „Gelbe Zone“ und einem Rutschgebiet berührt. RO-Vertrag.
Bebauungsplanpflicht zur Sicherung / Verbesserung der Verkehrserschließung.

Bauland z1 neu: 4.173 m2



W 13, z1, D1
Vorwiegend Wohnnutzung: Peripherer Siedlungssplitter Weißach

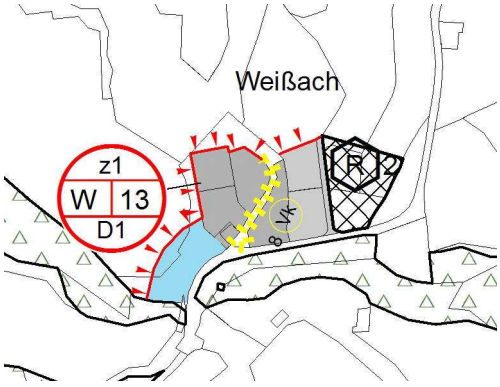
Geregelte Parzellenstrukturen, unterschiedliche Grundstücksgrößen. Zentrumsfern. Unbebaute, naturkundefachlich problematische Widmungsflächen vorhanden, welche gegen zwei neue Grundstücke getauscht werden sollen. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen und der Entwicklungsfläche ist keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen, zu Gunsten von Bebauungsmöglichkeiten im zentralen Siedlungsgebiet. Ausweisung einer absoluten Siedlungsgrenze.

Teilweise gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.743m2
	z1 neu:	1.490m2
	R2:	2.145m2

Widmungsvoraussetzung:
Zwischen dem südlichen Waldrand und dem baulichen Entwicklungsbereich ist eine gesicherte 5m breite Zufahrt zum landwirtschaftlichen Grund herzustellen. Entlang der orografisch linken Uferseite des Gerinnes ist ein 10m breiter Streifen von einer

künftigen Bebauung freizuhalten. Eine zusätzliche Stellungnahme der WLV ist anzufordern. Das Gerinne ist einmessen zu lassen.



W 14, z1, z0, D2 – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Gesamtsiedlung Reitlliftweg

Im unteren Bereich (Lehmgrube) relativ große Grundstücke vorhanden, gewachsene Parzellenstruktur mit Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern. Ein größerer unbebauter gewidmeter Bereich, wie auch südlich des Reitlliftweges ein Entwicklungsbereich z0. Am Hang und oberhalb davon geordnete und geregelte Parzellenstrukturen mit hauptsächlich Einfamilienwohnhäusern. Mehrere unbebaute Widmungsflächen sind vorhanden, großteils in Gemeindebesitz zum Verkauf an Einheimische. Generell sind Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich. Ein größerer Entwicklungsbereich am südlichen Rand z1.

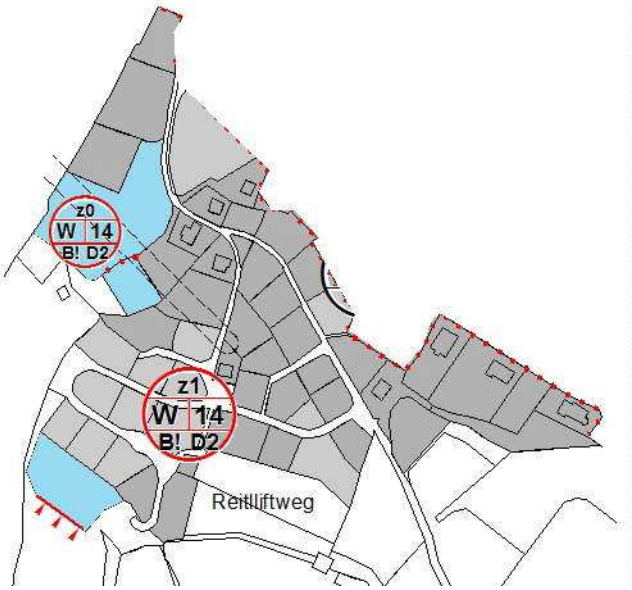
Die Erstellung eines EPK im Bereich der z0-Fläche ist erforderlich. **Bebauungsplanpflicht**. Die Umsetzung einer Vertragsraumordnung zur Errichtung von Wohnhäusern mit mittlerer Verdichtung für Einheimische zu günstigen Konditionen wird angestrebt.

Unzureichende Straßenbreiten im mittleren Bereich des Reitlliftweges, im nördlichen und südlichen Bereich gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	11.082m2
	z1 neu:	2.929m2
	z0 neu:	4.655m2

Im Bereich des nördlichen Entwicklungsbereiches (z0) ist eine gesicherte LKW-Zufahrt für die Bewirtschaftung der südwestlichen Waldflächen herzustellen.

Zwischen dem südlichen baulichen Entwicklungsbereich und der westlichen Waldfläche ist ein 4m breiter Abstandsbereich einzuhalten. Weiters ist hier ein geologisches Gutachten zur Bebauungsplanung einzuholen.



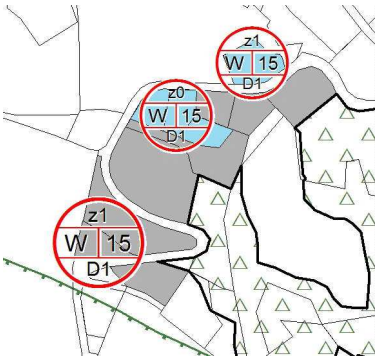
W 15, z1, z0, zA, D1 - B!
Vorwiegend Wohnnutzung: beide Teile Lauchseestraße, peripher

Im unteren nördlichen Teil gewachsene, jedoch geordnete Parzellenstruktur, relativ große Grundstücke vorhanden, hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser. Kleinere Entwicklungsbereiche z0 und Korrekturen z1.

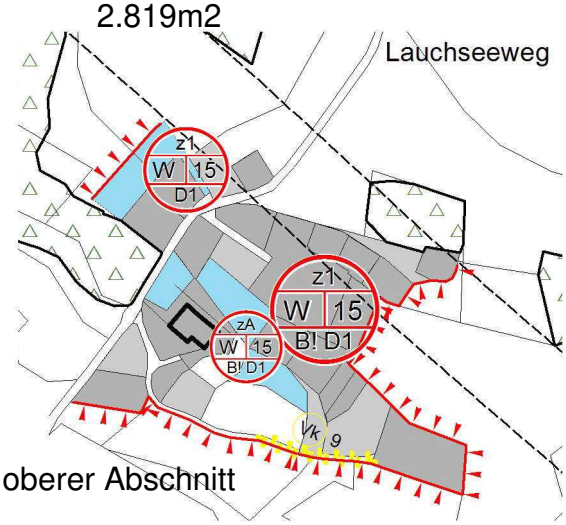
Im oberen südlichen Teil gewachsene Parzellenstruktur im bäuerlichen Kontext. Der Großteil der unbebauten gewidmeten Grundstücke wurde in zA-Flächen rückgestuft. **Bebauungsplanpflicht** zwecks Bildung von bebaubaren Grundstücken und Verbesserung der Verkehrserschließung. Nordwestlich wurde ein kleiner Entwicklungsbereich (zwei Grundstücke) z1 hinzugenommen. Eine Erweiterung der Siedlungssplitter ist danach nicht möglich.

Verbesserung der Verkehrserschließung Lauchseestraße und interne Erschließungs-straßen. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	5.392m2
	z1 neu:	2.447m2
	z0 neu:	1.395m2
	zA:	2.819m2



unterer Abschnitt



oberer Abschnitt

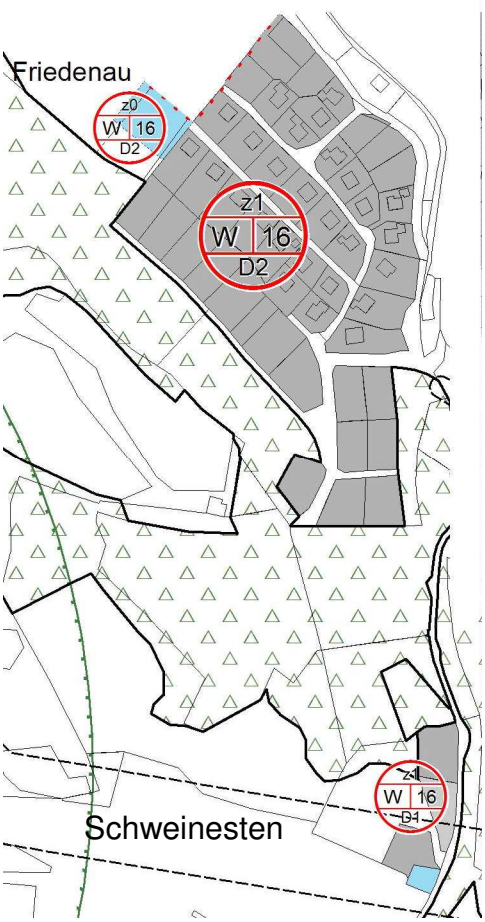
Oberer Abschnitt:
Widmungsvoraussetzung der z1-Fläche ist die Vorlage eines positiven geologischen Gutachtens.

W 16, z1, z0, D1, D2
Vorwiegend Wohnnutzung: Friedenau mit Siedlungssplitter Schweinesten

Geordnete und geregelte Parzellenstrukturen mit hauptsächlich Einfamilienwohnhäusern. Eine unbebaute Widmungsfläche vorhanden (Schweinesten), sowie kleinere Entwicklungsflächen nordwestlich und südlich. Generell sind Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundfläche und der Entwicklungsfläche ist keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen.

Gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	728m2
	z1 neu:	282m2
	z0 neu:	1.379m2



Im Bereich des Entwicklungsbereiches z0 ist eine gesicherte LKW-Zufahrt für die Bewirtschaftung der südwestlichen Waldflächen herzustellen.

W 17, z1, zA, D2
Vorwiegend Wohnnutzung: Schönauweg und Achenpromenade

Gewachsene, jedoch großteils geordnete Parzellenstrukturen mit Ausnahme im südöstlichen Randbereich. Keine unbebauten Widmungsflächen. Es wurde ein Grundstücksteil in eine zA-Fläche rückgestuft. Hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser, einzelne touristische Nutzungen (Zimmervermietung), zwei landwirtschaftliche Betriebe. Generell sind Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich. Die Entwicklungsflächen sind bereits bebaut und als Korrekturflächen zu werten.
Es ist keine Erweiterung dieses bandartigen Siedlungsbereiches vorgesehen.

Verbesserung der Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

Bauland	z1 neu:	2.834m2
	zA:	286m2

Für Zubauten im Bereich der bebauten Grundstücke am Schönauweg z1 ist ein geologisches Gutachten einzuholen.

W 18, z1, z0, zA, D2
Vorwiegend Wohnnutzung: Brunnau, Koglehen, Lindau

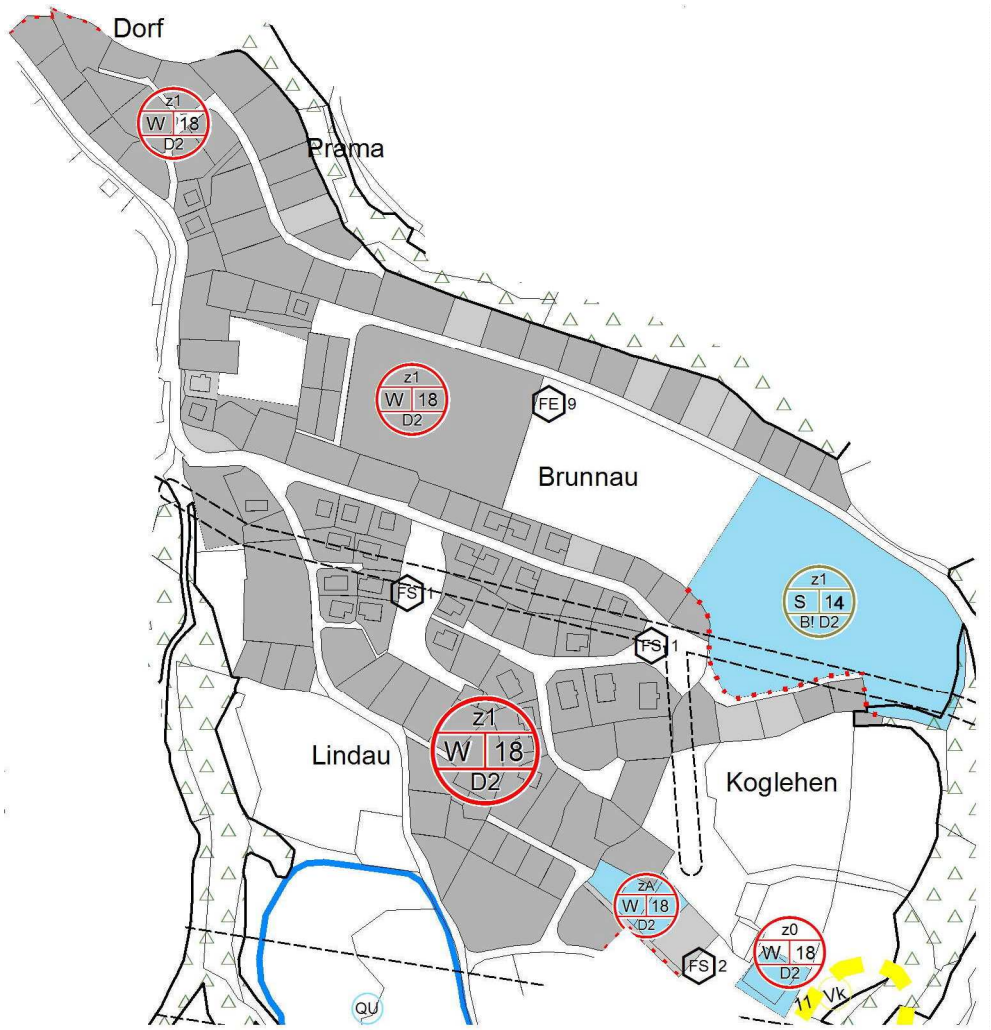
Unterschiedliche Parzellenstrukturen, teilweise in leichter Hanglage, in einem zusammenhängenden Siedlungskörper. Mehrere unbebaute Widmungsflächen, wobei auch gewidmete Grundstücke in zA-Flächen rückgestuft wurden. Es ist ein

kompletter Wohngebäudemix ausgeprägt. Generell sind Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich.

Verbesserung der Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

z0-Fläche: Eine neue Zufahrtsstraße zum Liftareal ist geplant (VK11). Nach Herstellung dieser Verkehrserschließung ist die Umwidmung des Gst.Nr. 373/5 in Bauland möglich.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	6.601m2
	z0 neu:	1.224m2
	zA:	1.712m2



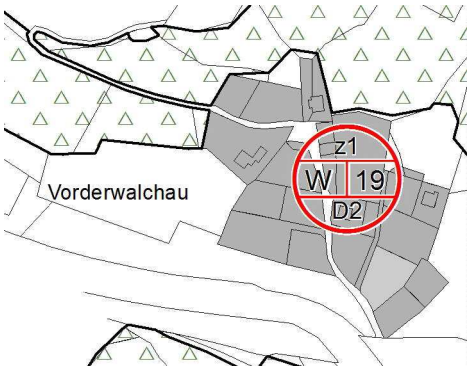
S 14, z1, D2 – B! Hotelanlage Brunnau

W 19, z1, D2
Vorwiegend Wohnnutzung: Siedlungssplitter Vorderwalchau, peripher

Gewachsene Parzellenstrukturen teilweise in Hanglage, mit hauptsächlich Einfamilienwohnhäusern. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen ist keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen, zu Gunsten von Bebauungsmöglichkeiten im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde.

Verbesserung der Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 893m2



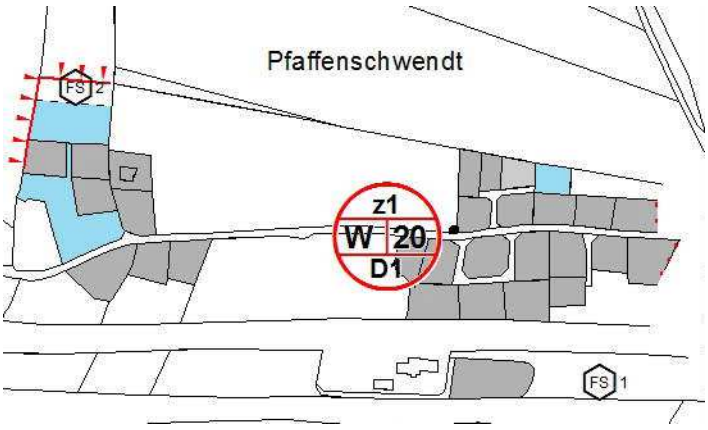
W 20, z1, D1
Vorwiegend Wohnnutzung: Pfaffenschwendt, nördlich der Bahnlinie

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, teilweise in leichter Hanglage, mit einer unbebauten Widmungsfläche. Hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser.
Das Siedlungsgebiet teilt sich in einen westlichen und östlichen Abschnitt. Für den Mittelteil ist derzeit keine Entwicklung abzusehen. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundfläche und der Entwicklungsflächen ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen, zu Gunsten von Bebauungsmöglichkeiten im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde.

Verbesserung der Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.
Die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen, ist vorzuschreiben.

Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 421m2
z1 neu: 3.792m2



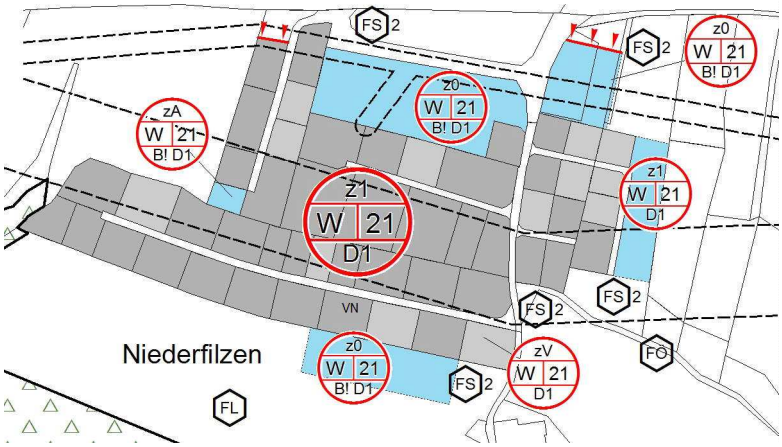
W 21, z1, z0, zA, zV, D1, – B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Niederfilzen

Geordnete und geregelte Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen, wobei auch ein Grundstück in eine zA-Flächen rückgestuft wurde.
Es ist ein Wohngebäudemix bestehend aus Einfamilienwohnhäusern und Wohnhausanlagen ausgeprägt, ein Bauernhof in der Nähe (Niederfilzen).
Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Erschließungs- und Parzellierungskonzepte (EPK) sind vorzulegen. **Bebauungsplanpflicht** für die z0-Flächen. Die nordöstliche z0-Fläche ist gem. Lärmgutachten in Gemischtes Wohngebiet Wg § 38.2 TROG zu widmen. Die Umsetzung einer Vertragsraumordnung zur Errichtung von Wohnhäusern mit vorwiegend lockerer Baudichte für Einheimische zu günstigen Konditionen muss sichergestellt werden. Günstige Grundflächen für die Weichenden der Hofstelle „Mühl“ sind hier anzubieten.

Vorraussetzung für das Umwidmungsverfahren der nördlichen neuen Entwicklungsflächen ist ein positives lärmschutztechnisches Gutachten von einem hierzu befugten Ingenieurbüro, bzw. die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen.

Gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren. Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	7.018m2
	z1 neu:	2.121m2
	z0:	11.479m2
	zV:	909m2
	zA:	374m2



zV: Das Bauverbot ist aufzuheben, wenn die Zufahrt zum südlichen Entwicklungsbereich z0 rechtlich gesichert ist.

Für alle neuen Entwicklungsbereiche sind zum Widmungsverfahren Stellungnahmen der WLV anzufordern.

W 22, z1, z0, zA, zV, D1 - B!
Vorwiegend Wohnnutzung: Pfaffenschwendt südlich der Bahnlinie

Geordnete und geregelte Parzellenstrukturen mit hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser, periphere Lage. Mehrere unbebaute Widmungsflächen sind vorhanden, wobei ein größeres gewidmetes Grundstück in eine zA-Fläche rückgestuft wurde. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich.
Ein kleiner Entwicklungsbereich z0 (**Bebauungsplanpflicht,** EPK erforderlich) und eine Korrekturfläche.
Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen und der westlichen Entwicklungsfläche ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen, zu Gunsten von Bebauungsmöglichkeiten im zentraleren Siedlungsgebiet.

Ausreichende Verkehrserschließung. Neue Zufahrt zu z0-Fläche ist durch Bachverbauungsmaßnahmen und einer neuen Brücke, bzw. mit einer entsprechenden Verrohrung gem. WLV möglich.
Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen.
Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren. Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.816m2
	z1 neu:	679m2
	z0:	3.440m2
	zV:	2.773m2
	zA:	2.393m2

Ein 4m breiter Abstandsbereich zwischen dem baulichen Entwicklungsbereich z0 und dem östlichen Waldrand ist einzuhalten.

Vorraussetzung für das Umwidmungsverfahren der neuen Entwicklungsflächen ist ein positives lärmschutztechnisches Gutachten von einem hiezu befugten Ingenieurbüro betreffend Immissionen der ÖBB und der Landesstraße B 164 Hochkönig Straße.

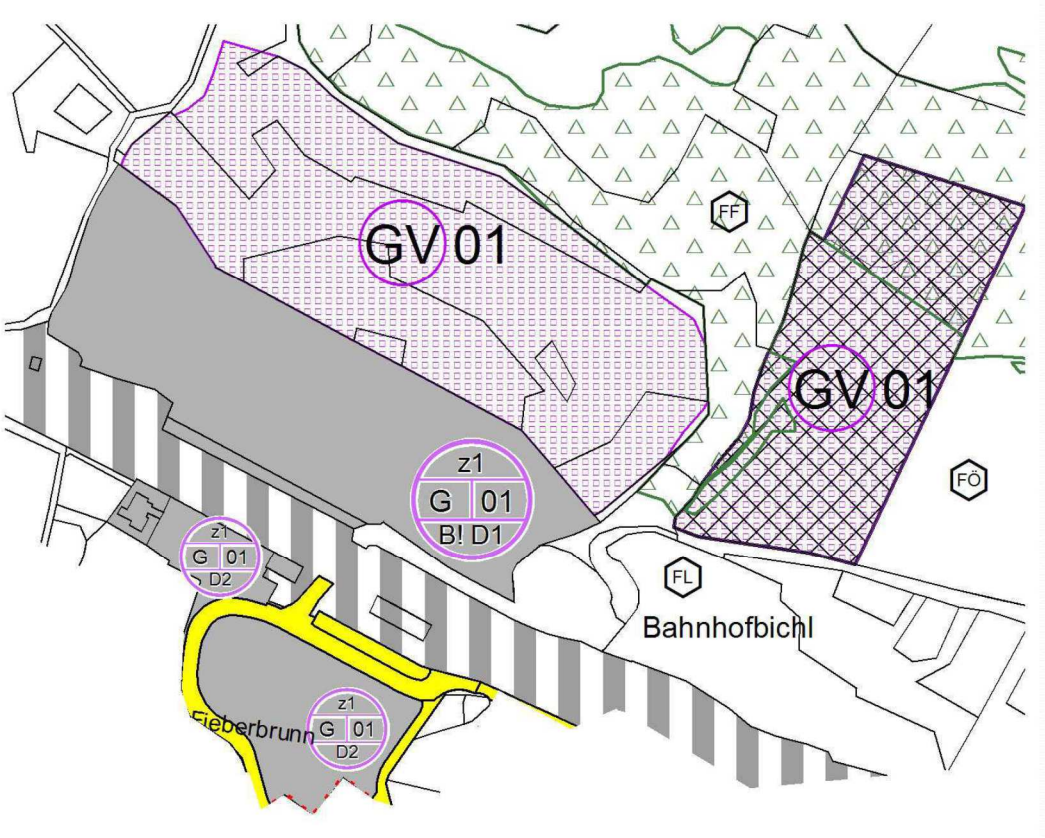
zV: Die Bauverbote sind aufzuheben, wenn die verkehrsmäßige Erschließung rechtlich gesichert ist und für die östliche Fläche ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept vorgelegt wurde. Der tatsächliche Bedarf ist jeweils nachzuweisen.

G 01, z1, D1 - B!
Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Bahnhof - Gebro

Klar strukturierte Gewerbezone nördlich und südlich der Bahnanlagen. Maßvolle Nachverdichtungen der bestehenden Betriebsfläche sind möglich. Nördlich des Bahnhofes: **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung, sowie zur Steuerung der Baudichten und Gebäudehöhen. Landschaftspflegerische Begleitpläne sind zu erstellen.
Betriebsfremde Transportunternehmen zur Gebro Pharma sind nicht zulässig.
Die unbebaute Grundfläche östlich des Bestandes wurde als Rückwidmungsfläche R5 ausgewiesen und wird in eine Gewerbliche Vorsorgefläche GV 01 aufgenommen.

Ausreichende Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen.

Bauland R5: 24.400 m2



GV 01
Regionale gewerbliche Vorsorgefläche (Erweiterungsfläche) für Gebro Pharma nördlich und nordöstlich der Gewerbezone G01. EPK oder Geometerentwurf notwendig. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung, sowie zur Steuerung der Baudichten und Gebäudehöhen. Landschaftspflegerische Begleitpläne sind zu erstellen. Betriebsfremde Transportunternehmen zur Gebro Pharma sind nicht zulässig.

Erweiterungsfläche maximal 66.122m2

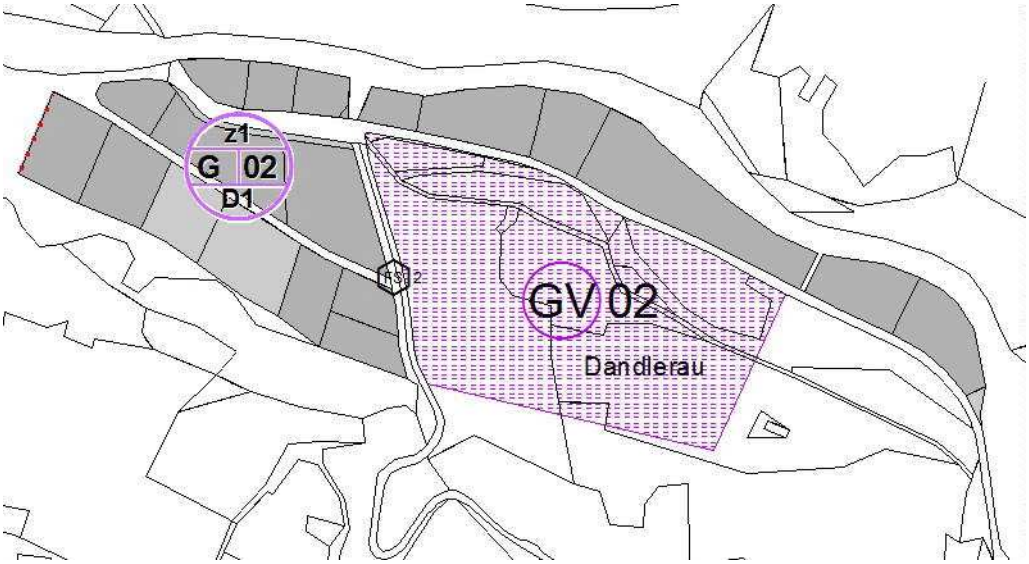
G 02, z1, D1
Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Dandlerau

Klar strukturierte Gewerbezone. Unbebaute Widmungsflächen sind vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen.

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 5.084m2

Nicht zulässig sind:
Transportunternehmen; Betriebe mit reiner Lagerhaltung. Die Einschränkung gilt nicht für bestehende ortsansässige Betriebe.

GV 02
Regionale gewerbliche Vorsorgefläche (Erweiterungsfläche) Dandlerau südöstlich des gewidmeten Bereiches. EPK oder Geometerentwurf notwendig. Landschaftspflegerische Begleitpläne sind zu erstellen.



Erweiterungsfläche maximal 34.638m2

Nicht zulässig sind:
Transportunternehmen; Betriebe mit reiner Lagerhaltung. Die Einschränkung gilt nicht für bestehende ortsansässige Betriebe.

G 03, z1, D1 und **G 04, z1, D1**
Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Pfaffenschwendt West

Zwei strukturierte Grundstücke. Maßvolle Nachverdichtungen der bestehenden Gewerbeflächen sind möglich. Erweiterungen der Entwicklungsbereiche sind in Form von Arrondierungen möglich. Gute
Verkehrserschließung, Stellungnahme BBA notwendig.

M 01, z1, z0, D2
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Gruberau - Rosenegg

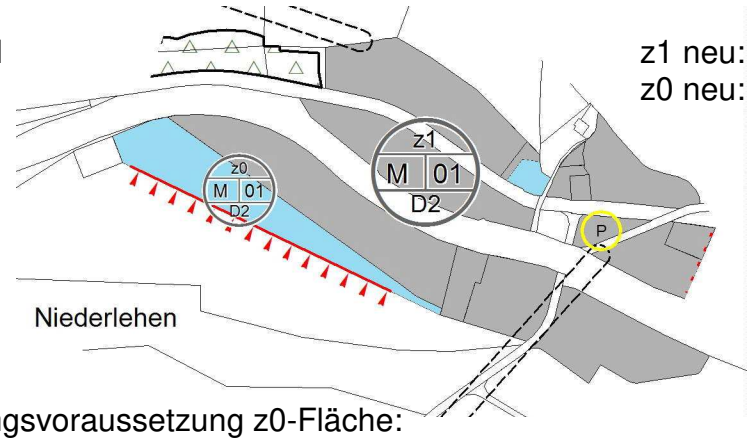
Geregelte Parzellenstrukturen, größere Grundstücke auf Grund der Betriebsansiedlung. Keine unbebauten Widmungsflächen vorhanden. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich.

Kleingewerbebetriebe mit Betriebswohnungen, Einfamilienwohnhäuser, Tourismus- und Handelsbetriebe. Entwicklungs-flächen z1 und z0. Genau definierte Wohn-nutzungen (z.B. Sonderfläche Personalhaus) sind in diesem Bereich zulässig, wenn dadurch Nutzungskonflikte zu bestehenden Betrieben hintangehalten werden und keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftverunreinigung, Geruch, Erschütterungen oder sonstige Immissionen vorliegen. In den Erdgeschoßzonen entlang der B 164 ist jedenfalls die Wohn-nutzung gemäß § 40 (6) TROG einzuschränken.

Gute Verkehrserschließung. Betriebserweiterungsfläche vorgesehen. Eventuell Verkehrserschließung neu regeln. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen.

Bauland

z1 neu: 419m2
z0 neu: 5.187m2

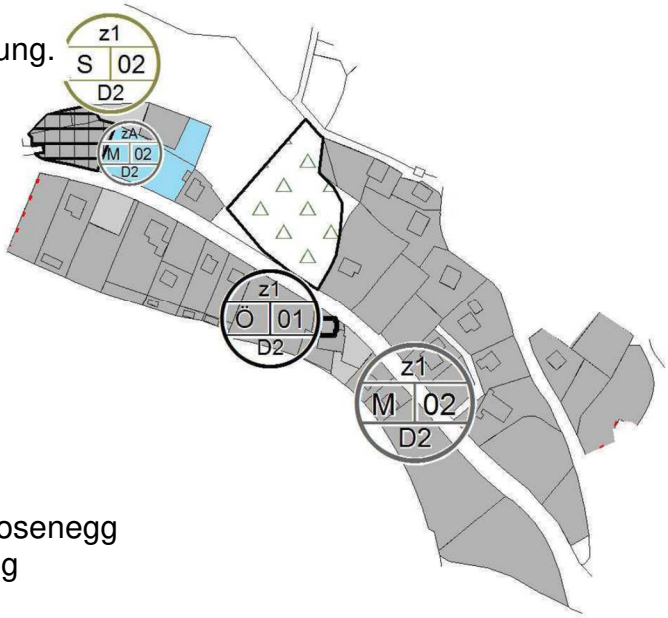


Widmungsvoraussetzung z0-Fläche:
Positive Stellungnahme des BBA Kufstein Wasserwirtschaft

M 02, z1, zA, D2
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Bahnhofbichl - Rosenegg

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen, wobei größere Grundstücksteile zu zA-Flächen rückgestuft wurden. Nachver-dichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Einzelhandels- und Tourismusbetriebe, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grund-stücke zu parzellieren.



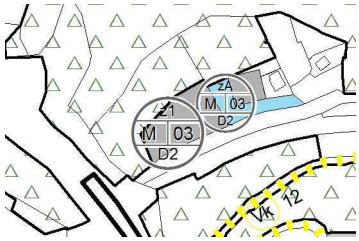
Bauland:
z1 unbebaut gewidmet: 1.298m2
zA: 1.755m2

S 02, z1, D2 Kraftwek Gruberau-Rosenegg
Ö 01, z1, D2 Volksschule Rosenegg

M 03, z1, zA, D2
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Siedlungssplitter Pillerseestraße

Gewachsene Parzellenstrukturen. Eine gewidmete Grundstücksfläche wurde als zA-Fläche rückgestuft. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Ausreichende Verkehrserschließung.

Bauland zA: 671m2



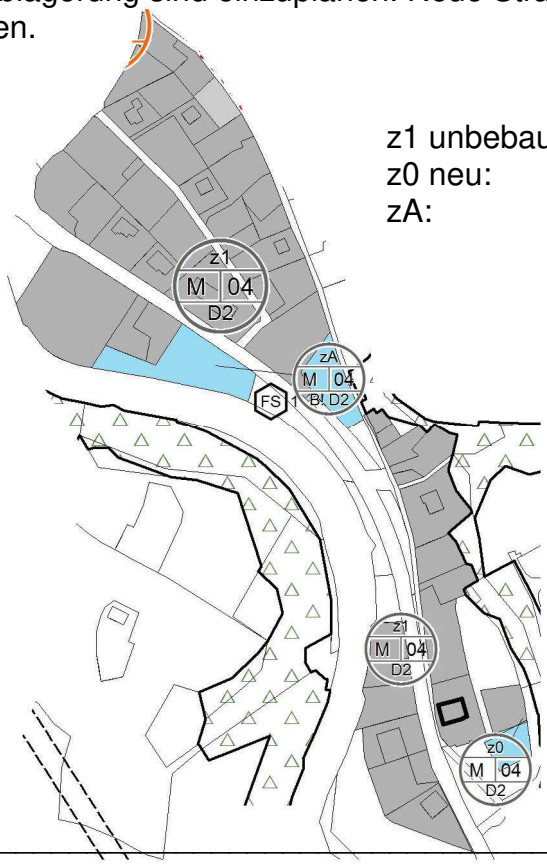
M 04, z1, z0, zA, D2 - B!
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Rosenegg bis Drahtzug

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit einer unbebauten Widmungsfläche, wobei zwei Grundstücke davon zu zA-Flächen rückgestuft wurden. **Bebauungsplanplicht** für diese Grundstücke. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Kleingewerbe-, Einzelhandels- und Tourismusbetriebe, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Eine Erweiterungsfläche z0 südöstlich.
Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen und der Entwicklungsfläche ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

Bauland

z1 unbebaut gewidmet:	524m2
z0 neu:	578m2
zA:	3.479m2



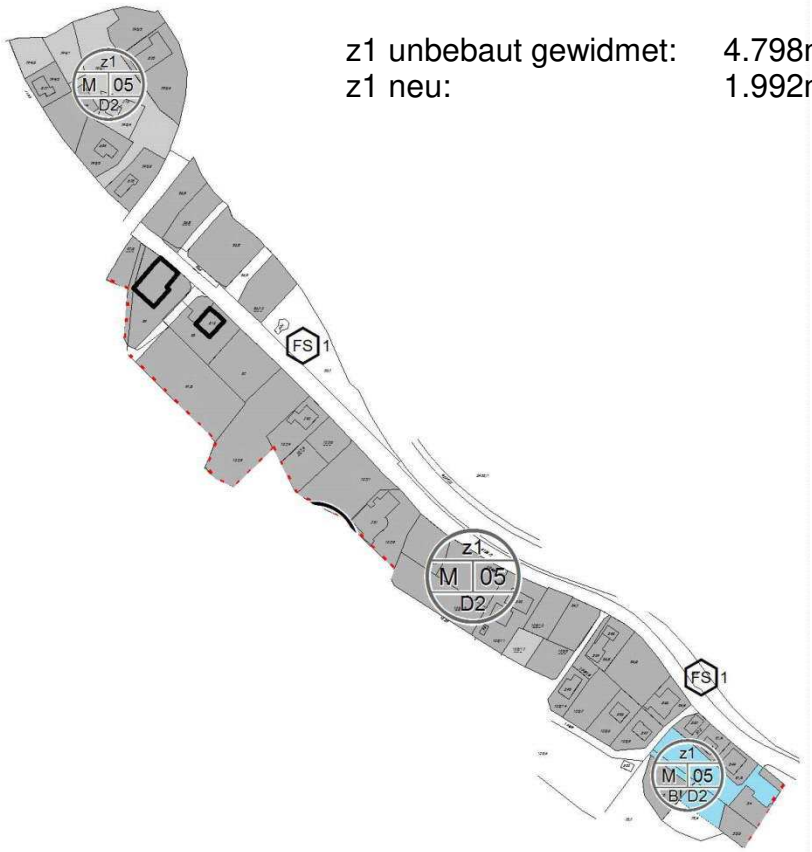
M 05, z1, D2 – B!
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Lehmgrube bis Dorf West

Gewachsene Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Kleingewerbe-, Einzelhandels- und Tourismusbetriebe, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Ein Entwicklungsbereich südöstlich. **Bebauungsplanpflicht** für die neue z1-Fläche zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

Bauland

z1 unbebaut gewidmet:	4.798m2
z1 neu:	1.992m2

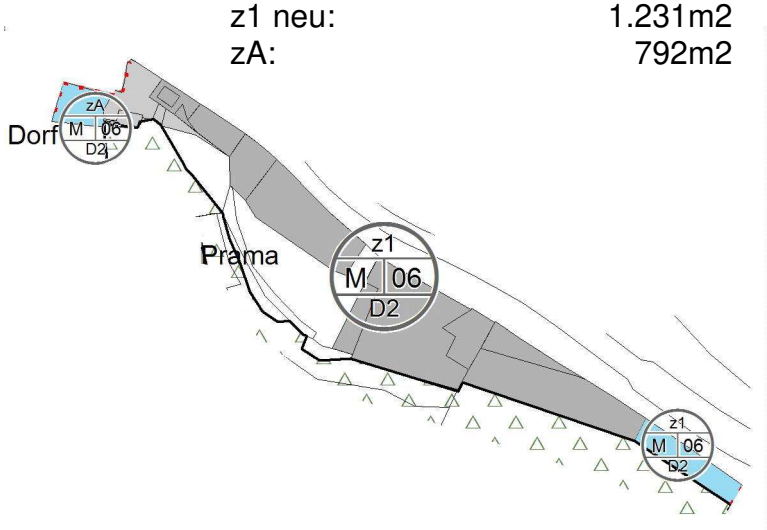


M 06, z1, zA, D2
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Spielbergstraße

Gewachsene Parzellenstrukturen. Eine unbebaute Widmungsfläche, sowie eine zA-Fläche. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Landwirtschaftliche-, Einzelhandels- und Tourismusbetriebe, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Eine Entwicklungsfläche z1 zur Betriebserweiterung. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen und der Entwicklungsfläche ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.288m2
	z1 neu:	1.231m2
	zA:	792m2



Widmungsvoraussetzung südliche Fläche:
Positive Stellungnahmen der WLV, BBA Kufstein Straßenbau und Wasserwirtschaft, BFI Kitzbühel, Geologie

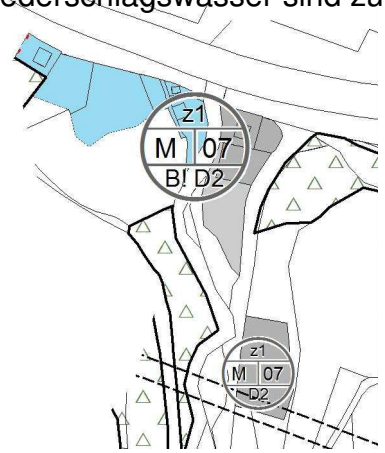
---

M 07, z1, D2 – B!
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Liftkreuzung

Unterschiedliche Parzellenstrukturen. Eine unbebaute Widmungsfläche. Einfamilienwohnhäuser und Kleingewerbebetriebe. Eine Entwicklungsfläche wurde ausgewiesen, Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung vor Gefährdungen und Einhaltung der Abstände zur Landesstraße B 164 Hochkönig Straße. Widmungsvoraussetzung ist eine positive Stellungnahme der WLV. Eine Wohnnutzung ist straßenseitig nur im untergeordneten Ausmaß zulässig (im FWP ist Mb § 40 (2) u. (6) zu widmen). Auf der südlichen Seite kann diese Einschränkung Wohnungen unterbleiben.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden. Ein Gehsteig ist herzustellen, und diese Flächen sind an das Öffentliche Gut abzutreten.
Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland	
z1 unbebaut gewidmet:	1.366m2
z1 neu:	4.424m2

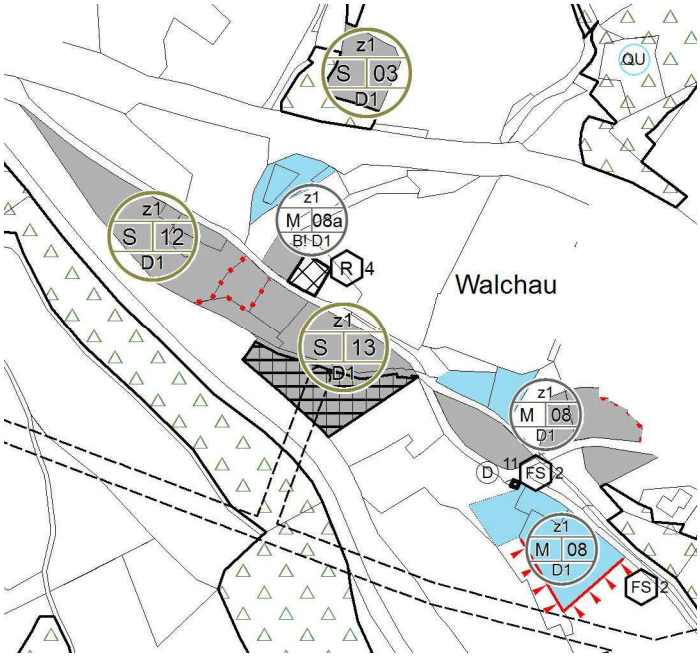


M 08, z1, D1
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Walchau

Gewachsene Parzellenstrukturen mit Einfamilienwohnhäusern, ein Tourismusbetrieb und dazwischenliegende Flächen mit Sondernutzungen. Zwei neue Entwicklungsbereiche. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Nach Verwendung der Entwicklungsflächen ist keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. EPK sind erforderlich.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

Bauland z1 neu: 5.047m2



S 03, z1, D1 Appartementhausanlage
S 12, z1, D1 Bauhof Walchau
S 13, z1, D1 Wasserkraftwerk Walchau

M 08a, z1, D1 – B!
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Walchau West

Bestehende bebaute Grundstücke und ein neuer Entwicklungsbereich zwischen Gemeindestraße und Ache, bzw. Gemeindestraße und Landesstraße B 164 . Im östlichen Bereich (Soder) wurde die Widmungsfläche, auf welcher der dort bestehende Teich liegt, als Rückwidmungsfläche R 4 ausgewiesen und in eine Ökologisch wertvolle Fläche aufgenommen.

Neuer Entwicklungsbereich:
Es sind nur Baumaßnahmen außerhalb der Wildbach Roten Zone zulässig. Hierzu gilt **Bebauungsplanpflicht.** Eine Widmung als Wohngebiet ist gem. vorliegendem lärmtechnischen Gutachten nicht zulässig, eine Widmung als Allgemeines Mischgebiet wird empfohlen.
Widmungsvoraussetzung ist der Abschluss von Raumordnungsverträgen, sowie die Vorlage eines positiven geologischen Gutachtens. Eine Stellungnahme der WLV ist zur Bebauungsplanung anzufordern.

Bauland	z1 neu:	1211m2
	R 4:	425m2

M 08b, z1, D2

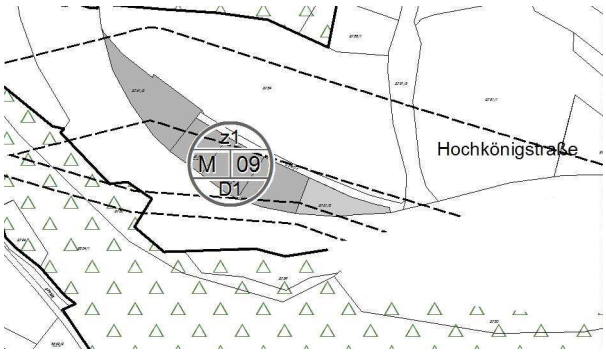
Neuer Entwicklungsbereich Walchau Südwest für vorwiegend gewerblich-gemischte Nutzung. Eine bestehende bebaute und eine unbebaute Entwicklungsfläche im Bereich südlich der Gemeindestraße. Auf den Parzellen sind Gebäude mit mittleren Baudichten D2 möglich. Stellungnahmen der WLV und des BBA Kufstein Wasserwirtschaft sind zur Widmungsänderung bzw. zu allfälligen Bauverfahren anzufordern.
(Anmerkung: im Bild nicht dargestellt)

M 09, z1, D1
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Hochkönigstraße

Gewachsene Parzellenstrukturen mit drei Wohnhäusern und einem Gewerbebetrieb. Nach Verwendung des noch unbebauten Grundstückes ist keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen.

Ausreichende Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

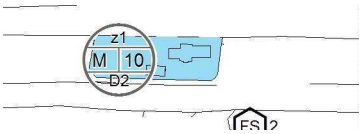
Bauland
z1 unbebaut gewidmet: 819m2



M 10, z1, D2
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Pfaffenschwendt

Die Ausweisung eines neuen Entwicklungsbereiches wurde erforderlich, da die ÖBB beabsichtigt, diesen Grundflächenteil zu veräußern. Auf Grund der Lage zwischen Eisenbahn und Landesstraße B ist die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben mit Betriebswohnungen zulässig. Die Erschließung hat über die Gemeindestraße zu erfolgen. Widmungsvoraussetzung ist die Vorlage eines positiven lärmtechnischen Gutachtens.

Bauland
z1 neu: 2.344m2



<u>Festlegung Flächenwidmungsplan:</u>

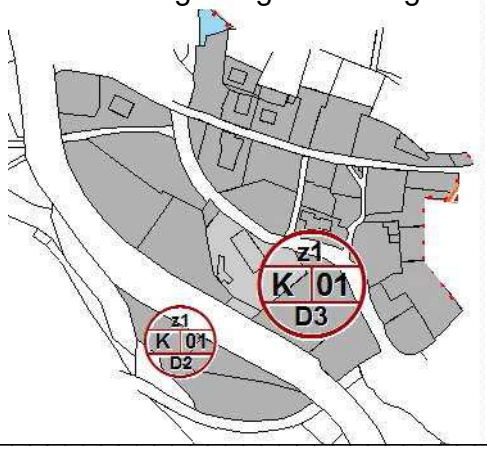
Allgemeines Mischgebiet, eingeschränkt auf Wohnungen, § 40 (2) und (6).

K 01, z1, D2, D3
Vorwiegend zentrumstypische Nutzung: Rosenegg Kernbereich.

Deutlich gewachsene Parzellenstrukturen, zentrumstypische gemischte Nutzungen. Eine größere unbebaute Widmungsfläche vorhanden, eine Korrekturfläche. Generell gute Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung, teilweise Servitute. Parkplatzflächen, Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

Bauland
z1 unbebaut gewidmet: 2.578m2
z1 neu: 291m2

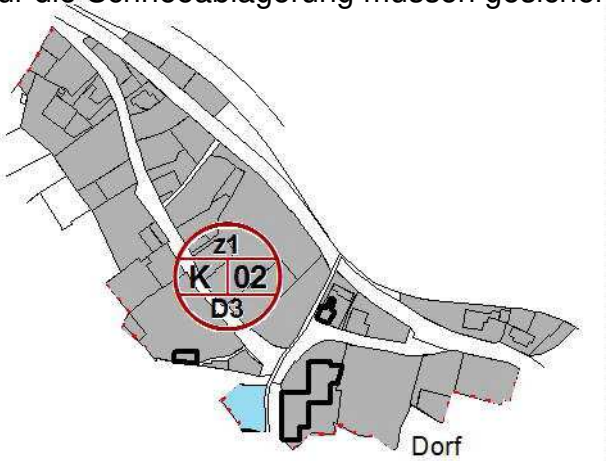


K 02, z1, D3
Vorwiegend zentrumstypische Nutzung: Dorf Kernbereich.

Gewachsene, jedoch geregelte Parzellenstrukturen, verschiedene Grundstücksgrößen, zentrumstypische gemischte Nutzungen. Eine Korrekturfläche. Generell sind gute Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung, teilweise Servitute. Parkplatzflächen, Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

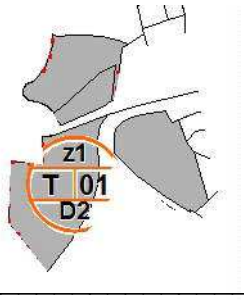
Bauland z1 neu: 698m2



T 01, z1, D2
Vorwiegend touristische Nutzung: Schloss – Schlossberg

Gewachsene Parzellenstrukturen, verschiedene Grundstücksgrößen.
Keine unbebaute Widmungsflächen vorhanden. Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Keine weitere Entwicklung vorgesehen.

Gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

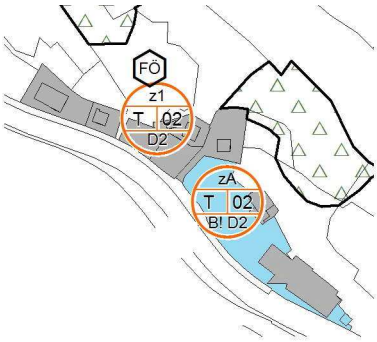


T 02, z1, zA, D2 – B!
Vorwiegend touristische Nutzung: Schulweg

Gewachsene, jedoch geordnete Parzellenstrukturen, verschiedene Grundstücksgrößen. Eine große unbebaute Widmungsfläche wurde in eine zA-Fläche rückgestuft. Bestehende Wohnhäuser und touristisch genutzte Gebäude. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Für künftige Baumaßnahmen sind geologische Gutachten anzufordern. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung und Festlegung von Höhenlagen auf Grund der Flussbau Gelben Zone.

Die Verkehrserschließung ist unzureichend. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden. Neue Straßen sind gemäß RVS zu errichten.

Bauland zA: 2.892m2



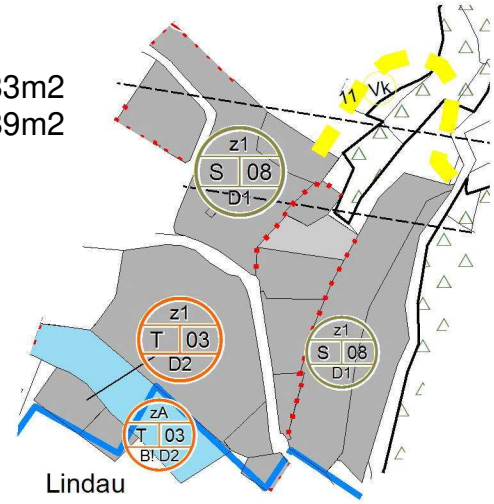
T 03, z1, zA, D2 – B!
Vorwiegend touristische Nutzung: Lindau - Bergbahnen

Gewachsene Parzellenstrukturen, verschiedene Grundstücksgrößen. Eine unbebaute Widmungsfläche und eine Fläche, die in eine zA-Fläche rückgestuft wurde.

Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich.
Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Verkehrserschließung ausreichend, Verbesserungen einplanen. Eine neue Erschließungsstraße ist am nördlichen Rand des Stempel-Einflussbereiches geplant. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.233m2
	zA:	4.589m2



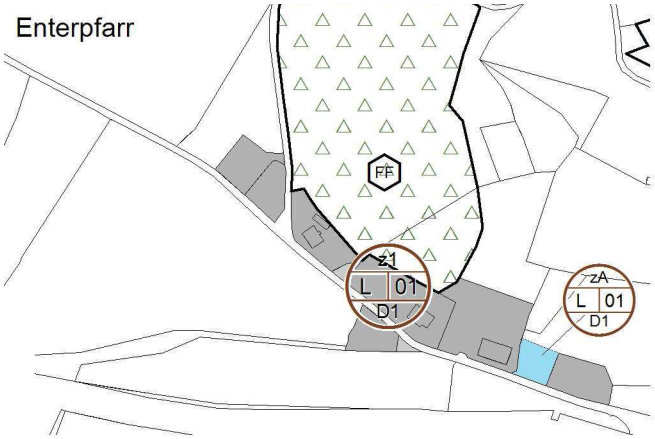
S 08, z1, D1 Parkplätze Lindau Bergbahnen

L 01, z1, zA, D1
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Enterpfarr

Gewachsene Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnhäuser. Eine unbebaute Widmungsfläche wurde in eine zA-Fläche rückgestuft. Maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes möglich. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundfläche ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen, zu Gunsten von Bebauungsmöglichkeiten im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde.

Gute Verkehrserschließung, Straßenbreite erweitern. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	183m2
	zA:	570m2

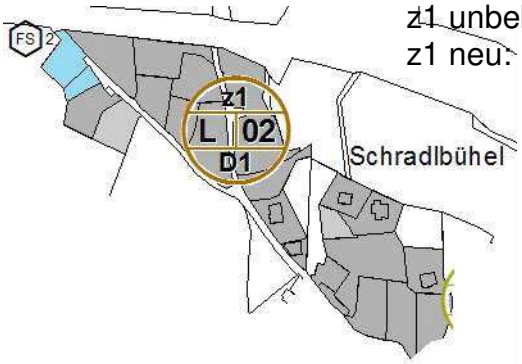


L 02, z1, D1
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Schradlbühel

Gewachsene Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnhäuser. Zwei unbebaute Widmungsflächen, eine Korrekturfläche. Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes möglich. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Vorraussetzung für die Umwidmungsverfahren der Grundstücke südlich der ÖBB ist ein positives lärmtechnisches Gutachten von einem hierzu befugten Ingenieurbüro, bzw. die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen.

Ausreichende Verkehrserschließung, Servitute vorhanden. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.

Bauland



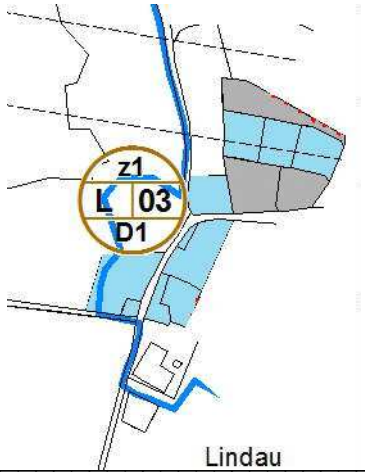
z1 unbebaut gewidmet: 1.012m2
z1 neu: 892m2

L 03, z1, D1
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Lindau Irling und nördliche Grundstücke

Gewachsene, teilweise geordnete Parzellenstrukturen, verschiedene Grundstücksgrößen. Einfamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude. Ausweisung eines neuen Entwicklungsbereiches z1 südlich, sowie Beibehaltung der drei Grundstücke nördlich. Die Erstellung von EPK ist grundsätzlich erforderlich.

Verkehrserschließung verbessern (Straßenbreiten). Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden. Neue Straßen sind als eigene Grundstücke zu parzellieren.

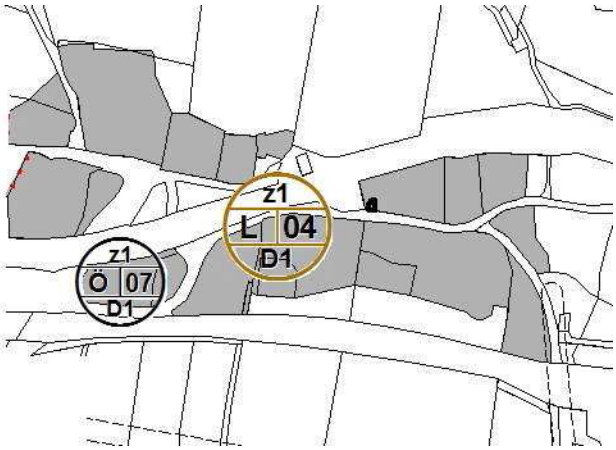
Bauland z1 neu: 6.420m2



L 04, z1, D1
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Pfaffenschwendt

Deutlich gewachsene Parzellenstrukturen, unterschiedliche Grundstücksgrößen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnhäuser.
Keine unbebauten Widmungsflächen vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich.

Gute Verkehrserschließung. Im FWP Ausweisung von Hofstellen möglich (SLH).



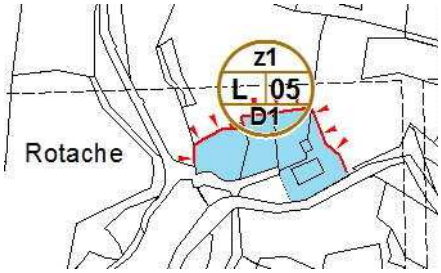
Ö 07, z1, D1 Volksschule Pfaffenschwendt

L 05, z1, D1
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: peripherer Splitter Rotache

Ausweisung eines neuen Entwicklungsbereiches für weichende Kinder. Gewachsene Parzellenstrukturen, unterschiedliche Grundstücksgrößen. Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude. Nach Verwendung der Entwicklungsflächen ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen.

Ausreichende Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen sichergestellt werden.

Bauland z1 neu: 3.669m2

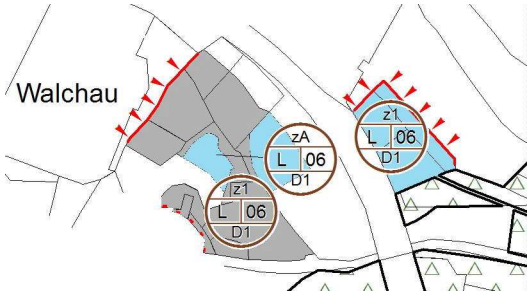


L 06, z1, zA, D1
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Walchau - Hochkönigstraße

Gewachsene Parzellenstrukturen mit Einfamilienwohnhäusern, einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem Gewerbebetrieb. Ein neuer Entwicklungsbereich z1 östliche der Landesstraße B 164. Hier ist eine eingeschränkte Wohnnutzung zulässig. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Sonst ist keine weitere Entwicklung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Mehrere gewidmete Flächenteile wurden in zA-Flächen rückgestuft.
Die Herstellung lärmschutztechnischer Einrichtungen bzw. baulicher Maßnahmen, die zur Reduzierung von einwirkendem Lärm beitragen, ist vorzuschreiben.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

Bauland	z1 neu:	2.462 m2
	zA:	1.837 m2



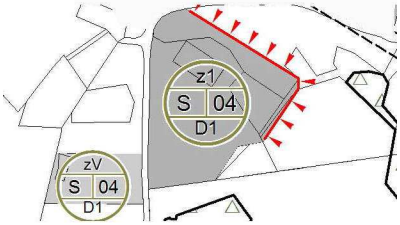
L 07, z1, D1

Neuer baulicher Entwicklungsbereich für vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung.
Es muss eine Parzelle gebildet werden und sämtliche Gebäude des Hofverbandes müssen rechtlich eine Einheit bilden, bzw. sind in derselben Einlagezahl zu verbüchern.
Bestehendes Hofgebäude, ein neues Wohnhaus ist geplant. Gute Verkehrserschließung über die Neuhausen-Straße.
(Anmerkung: Übersichtsbild fehlt)

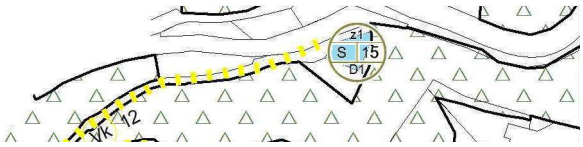
Bauland	z1 neu:	5.457 m2

Sondernutzungen S

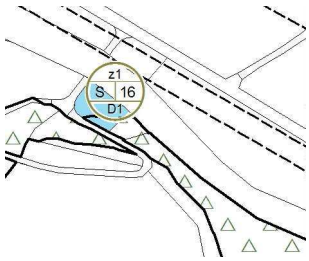
S 01 Klärwerkareal, z1, D1
S 02 Kraftwerk Gruberau Rosenegg, z1, D2
S 03 Appartementhausanlage, z1, D1
S 04 Hotel mit Neben- und Freizeitanlagen, z1, zV, D1
zV-Fläche: 3 Ferienhäuser Gasthof Am Berg
Das Bauverbot ist aufzuheben, wenn ein Grundstück entsprechend der Widmungsfläche gebildet wurde.



S 05 Resort Tragstätt mit allen Nebengebäuden, z1, D1
S 06 Widum Dorf, z1, D1
S 07 Pfarrkirche und Friedhof, z1, D1
S 08 Parkplätze Lindau Bergbahnen, z1, D1
S 09 Touristische Einrichtungen und Bauten Lindau, z1, D2
S 10 Resort Doischberg, z1, D1
S 11 Camping und Hoteldorf, z1,D1
S 12 Bauhof Walchau, z1, D1
S 13 Wasserkraftwerk Walchau, z1, D1
S 14 Hotelanlage, Brunnau, z1, D2, B!
S 15 Überdachte PKW-Abstellplätze, z1, D1
Widmungsvoraussetzung:
Positive Stellungnahmen der WLV, BBA Kufstein Straßenbau, Geologie



S 16 Forstwirtschaftliche Lagerhalle, z1, D1
Widmungsvoraussetzung ist eine Stellungnahme des BBA Kufstein Wasserwirtschaft für bauliche Maßnahmen, sowie eine Zusage zur Rodung der BFI Kitzbühel.



S 17 Personalwohnhaus, z1, D2
S 18 Hofstelle: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Zuhaus mit landwirtschaftliche Garagen, gewerbliche Vermietung von höchstens 22 Gästebetten z1, D1
S 19 Bienenhaus mit als 20m² Nutzfläche, z1, D1
S 20 Parkplatz, z1, D1
S 21 Personalwohnhaus mit zusätzlichen Festlegungen, Lindau, z1, D2, B!

Öffentliche Nutzungen Ö

Ö 01, z1, D2 VS-Rosenegg
Ö 02, z1, D2 HS+MS Lehmgrube
Ö 03, z1, D2 Kindergarten+Pavillon Lehmgrube
Ö 04, z1, D2 Kindergarten+VS+Altenheim Dorf

Ö 05, z1, D2	Sozialeinrichtungen
Ö 06, z1, D1	Recyclinghof Dandlerau
Ö 07, z1, D1	VS-Pfaffenschwendt

Sport und Erholung SF

SF 01, z1, D1	Sportplatz Rosenegg
SF 02, z1, D1	Sportplatz+Stocksport Lehmgrube
SF 03, z1, D1	Tennisplatz Lauchsee
SF 04, z1, D1	Schwimmbad Lehmgrube

Sondernutzungen, Öffentliche Nutzungen und Nutzungen für Sport und Erholung sind im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen zu widmen. Dabei ist der jeweilige Verwendungszweck der Widmung genau festzulegen.

Freiraumschutz Erholung FE

FE 1	Rodelbahn
FE 2	Kleintierzoo Am Berg
FE 3	Hochseilgarten Am Berg
FE 4	Lauchsee Liegewiese
FE 5	Sprungschanzen und Langlauf
FE 6	Schipisten Streuböden Großraum Saalbach
FE 7	Alpine Coaster (Rodelbahn)
FE 8	Hundeabrichteplatz
FE 9	Kinderspielplatz Brunnau

Teilweise sind für die FE-Bereiche im Flächenwidmungsplan Sonderflächen zu widmen. Dabei ist der jeweilige Verwendungszweck der Widmung genau festzulegen.

Rückwidmungsflächen R

R 1	Kartbahnareal, Teilflächen der Gst.Nr. 922/3 und 919/1; ca. 5060m2
R 2	Weißach, Grundstücke 709/8 ff, ca. 2145m2
R 3	Mittermoos, Teilfläche d. Gst.Nr. 808, ca. 3575m2
R 4	Walchau, Teilfläche d. Gst.Nr. 2658, ca. 425m2
R 5	Bahnhofbichl, Gst.Nr. 2245/2, ca. 24399m2
R 6	Schwefelbad, Gst.Nr. 1485/2, ca. 40m2
R 7	Großlehen West, Gst.Nr. 941 u. 942, ca. 2000m2

FA- und FÖ-Flächen wurden vom Büro REVITAL nicht nummeriert.