

Marktgemeinde

Kundl



Erste Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept

VERORDNUNG

März 2013



ARCHITEKT DR. GEORG CERNUSCA

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
ARCHITEKTUR- und RAUMPLANUNGSBÜRO

SYLVESTER-JORDAN-STRASSE 5 – 6094 AXAMS, TEL. 05238 / 688 73, FAX DW -20, EMAIL arch.cernusca@cernusca.at

Marktgemeinde

Kundl

Erste Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept

Dem Gemeinderatsbeschluss

vom zugrunde gelegen

Aufsichtsbehördliche Genehmigung

gem. § 67 Abs. 5 TROG 2011

Zur allgemeinen Einsicht aufgelegt

gem. § 64 Abs. 1 TROG 2011

vom

bis

Kundmachung gem. § 68 Abs. 1 TROG 2011

vom

bis

**Erste Fortschreibung
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT**

VERORDNUNG

**Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Kundl vom,
mit der die Erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts
erlassen wird:**

Aufgrund der §§ 110, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56/2011 in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt der örtlichen Raumordnungskonzepte erlassen werden, LGBl. Nr. 122/1994, wird verordnet:

§ 1

Allgemeines

- (1) Die Erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die Erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Der Bürgermeister hat dem Gemeinderat nach Ablauf von längstens 5 Jahren ab dem Inkrafttreten der Ersten Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes einen Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen vorzulegen. Die Festlegungen sind entsprechend diesem Bericht fortzuschreiben, wobei auch eine Überprüfung des Baulandbedarfes an Hand einer Baulandbilanz vorzunehmen ist.
- (3) Der Plan ÖRK/12/11-01 (Fortschreibung des ÖRK) sowie die Bestandsaufnahme und der Erläuterungsbericht bilden einen wesentlichen Bestandteil der Verordnung. Die Pläne ÖRK/12/11-02 (Ansuchen um Baulanderweiterungen und Freihalteflächen zur Fortschreibung des ÖRK), ÖRK/12/11-03 (Infrastrukturen zur Fortschreibung des ÖRK) und ÖRK/12/11-04 (Flächen- und Gebäudenutzungen zur Fortschreibung des ÖRK) bilden eine wesentliche Entscheidungsgrundlage der Verordnung.
- (4) Die Erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 2

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

- (1) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 des TROG 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:
- a) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit in dieser Verordnung nichts anderes bestimmt ist.
 - b) Für die bestehenden bäuerlichen Betriebe sind die derzeitigen Standorte zu sichern, die Errichtung von Aussiedlerhöfen ist nur im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet zulässig.
 - c) Die anzustrebende Einwohnerzahl innerhalb des Planungszeitraumes von 10 Jahren soll maximal 4250 Einwohner betragen. Im Hinblick auf die angestrebte Einwohnerzahl von maximal 4250 Einwohnern und aufgrund der bestehenden Baulandreserven im Ausmaß von 22,8 ha und der zusätzlich ausgewiesenen Baulanderweiterungen sind künftige Planungsmaßnahmen auf die anzustrebende Bevölkerungsentwicklung abzustellen.
 - d) Das Ausmaß des für den Wohnbedarf der Bevölkerung im Planungszeitraum erforderlichen Baulands wird mit 4 ha festgelegt.
 - e) Das für die wirtschaftliche Entwicklung erforderliche Bauland wird für den Planungszeitraum mit 5,5 ha festgelegt.
 - f) Die bestehenden Tourismusbetriebe sind im derzeitigen Bestand zu erhalten, Widmungen für Großformen des Tourismus sind nicht zulässig.
 - g) Die bestehenden Betriebe im Ortsgebiet sind – soweit durch deren Bestand keine Nutzungskonflikte gegeben sind – zu sichern. Künftig sind vor allem Betriebe, von welchen überwiegend Emissionen in Form von Lärm oder Erschütterungen ausgehen, in den Gewerbevorsorgeflächen G_V-01, G_V-02 und G_V-03 im Osten der KG Liesfeld anzusiedeln.
 - h) Für den Handel sind die bestehenden Standorte im Ortsgebiet zu sichern. Die Ausweisung von Sonderflächen für Einkaufszentren ist nicht zulässig. Die Neuansiedlung von Handelsbetrieben am Ortsrand ist nicht erwünscht und es werden hierfür keine Neuwidmungen vorgenommen.
 - i) Die in den Plänen ÖRK/12/11-01 und ÖRK/12/11-03 dargestellten Verkehrswege sind entsprechend auszubauen und zu verbessern. Zur Verbesserung der verkehrsmäßigen Erschließung der Katastralgemeinden Kundl und Liesfeld ist neben der Bahntrasse der ÖBB eine Brücke über die Kundler Ache vorzusehen. Im Westen des Gemeindegebietes wird die Errichtung einer Umfahrungsstraße zwischen der Tiroler Bundesstraße B 171 und der Breitenbacher Innbrücke (L 48) angestrebt, weiters soll ein Vollanschluß an die Inntalautobahn A 12 verwirklicht werden. In Abstimmung mit dem örtlichen Verkehrskonzept sind für den Fußgänger- und Radfahrverkehr entsprechende Verkehrsmaßnahmen zu setzen, um Gefahrensituationen zu vermeiden. Unter der gleichen Voraussetzung sind im Interesse der

Verkehrsberuhigung und der Verkehrsfreimachung im innerörtlichen Bereich Teile von jeglichem Verkehr freizuhalten. Zur Verbesserung der Parkplatzsituation sind entsprechende Parkplätze und bei Wohnanlagen, sowie bei der Fa. Sandoz, Tiefgaragen vorzusehen.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die in den Plänen ÖRK/12/11-01 und -02 dargestellten Freihalteflächen FL, FF, FÖ, FG, FA und FE sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch besonders wertvoller Flächen, ökologisch wertvoller Gewässerteile, natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sowie zusammenhängender Erholungsräume von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Die Ausweisung von Bauland ist jedenfalls unzulässig. Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den Freihalteflächen errichtet werden.

Je nach Klassifizierung der Freihalteflächen sind folgende bauliche Maßnahmen erlaubt:

- a) **FL, FF:** bezeichnet land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die Ausweisung von Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie Hofstellen, Austraghäuser und Wirtschaftsgebäude, Bienenhäuser, der Wildhege und Jagdausübung dienende Gebäude sowie für geringfügige, betriebswirtschaftlich notwendige Erweiterungen von bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung rechtmäßig bestehenden Betrieben ist nach Maßgabe des Abs. 2 zulässig. In forstwirtschaftlichen Flächen sollen nur Sonderflächen zulässig sein, wenn der besondere Nutzungszweck die Situierung Wald erfordert, wie bei Jagd-, oder Forsthütten.
- b) **FÖ, FG:** bezeichnet Flächen von großer ökologischer Bedeutung. Bei ökologischen Freihalteflächen ist die Koordination mit der Naturschutzbehörde erforderlich.
- c) **FA:** bezeichnet landschaftlich wertvolle Flächen. Darüber hinaus sind in den landschaftlich wertvollen Flächen Sonderflächen gem. §§ 43, 44, 46 und 47 TROG 2011 zulässig, soweit dadurch dem Ziel des Schutzes des Landschaftsbildes nicht widersprochen wird.
- d) **FE:** bezeichnet ein stark genutztes Erholungsgebiet. Hier sind Widmungen für Sport- bzw. Erholungszwecke nach Maßgabe des Abs. 2 erlaubt.
- (2) Widmungen für nach Abs. 1 lit. a) und d) zulässige bauliche Anlagen dürfen nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. h), i), und j) TROG 2011 erfolgen. Soweit die Flächen in den überörtlichen Grünzonen gelegen sind, darf die Umwidmung erst nach einer entsprechenden Änderung der Grünzonen erfolgen, soweit diese erforderlich ist. Sonderflächen für die Neuerrichtung von Hofstellen dürfen zudem nur im Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet ausgewiesen werden.

- (3) Der überwiegende Bereich von Saulueg gilt als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche. Im Bereich des Zählers W-01 wird jedoch Bauland für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorgesehen.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten, bereits gewidmeten und unbebauten Flächen heranzuziehen.
- (2) Für den darüber hinausgehenden Wohnbedarf sind primär die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten Siedlungserweiterungsflächen (Zähler W-13) für die bauliche Entwicklung nach Maßgabe des konkreten Bedarfes für den geförderten sozialen Wohnbau heranzuziehen.
- (3) Die Siedlungsentwicklung ist primär auf den Hauptort und den verbleibenden und unverbauten Flächen zu konzentrieren. Für den Ortsteil Liesfeld sind die in den Plänen ausgewiesenen Flächen heranzuziehen. Im Ortsteil Saulueg ist die Ausweisung von Bauland mit Ausnahme des Bereiches lt. § 3 Abs. (3) nicht zulässig. Weiters sind die im Plan ÖRK/12/11-01 ausgewiesenen Siedlungsflächen nach Maßgabe der angeführten Fristigkeiten und unter Berücksichtigung der jeweils angegebenen Hauptnutzungen sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten Baulandgrenzen dürfen in der Regel nicht überschritten werden. Arrondierungsmaßnahmen, unter Bezugnahme auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen, sind allerdings bei Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes zulässig, soweit dadurch keine zusätzlichen Bautiefen geschaffen werden.
- (4) Die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten Zeitzonen sind bei der Widmung einzuhalten. Die Flächen der Zeitzone Z0 dienen dem unmittelbaren Bedarf, die Flächen der Zeitzone Z1 einem Bedarfszeitraum von 3 bis 10 Jahren. Diese zeitlichen Vorgaben für die Widmung gelten für derzeit bereits gewidmete, jedoch unbebaute Grundstücke (Zeitzone Z-) nicht. Bereits gewidmete jedoch, unbebaute Grundstücke dürfen unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 8 und 9 dieser Verordnung bebaut werden. Im Übrigen richtet sich der maßgebliche Zeitpunkt für eine Widmung nach der jeweils vorgesehenen Zeitzone.
Ein Vorgriff auf Grundflächen mit einer späteren Zeitzone darf nur dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone im Eigentum des Flächenwidmungswerbers nicht zur Verfügung stehen und mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine zusätzlichen infrastrukturellen Kosten verursacht werden. Bei diesen Vorgriffen muss ein unmittelbarer tatsächlicher Bedarf nachgewiesen werden und die Bebauung mit dem Wachstum der Gemeinde und der Bevölkerungsentwicklung zu vereinbaren sein.

Das Vorliegen eines Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:

- Eigenbedarf, auch für Kinder und sonstige Verwandte/Verschwägerte.
- Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden und Betrieben oder zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden für den Eigenbedarf.
- Weitergabe von Grundstücken zur Erfüllung der Erbauseinandersetzung.

- (5) Die jeweilige Baudichte (siehe § 8 Abs. 5) ist unter Berücksichtigung der Entfernung vom Ortszentrum, der vorhandenen Nahversorgung und der öffentlichen Einrichtungen sowie der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und im Hinblick auf die gebietstypische Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine, dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen. Die Festlegung D1 bedeutet überwiegend freistehende Objekte (Einfamilienhausbebauung) mit einer maximalen Baumassendichte (BMD) von 1,35 bzw. Bebauungsdichte (BBD) von 0,30. Der Festlegung D2 kommt die Bedeutung überwiegend verdichtete Flachbauweise (Doppel-Reihenhausbebauung) mit einer maximalen Baumassendichte (BMD) von 1,80 bzw. Bebauungsdichte (BBD) von 0,35 zu. D3 bedeutet überwiegend mehrgeschossige Objekte (Geschoßwohnungsbau) mit einer Baumassendichte (BMD) ab 1,80 bzw. einer maximalen Bebauungsdichte (BBD) von 0,50. In den im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten bereits gewidmeten und bebauten Bereichen sind im Interesse einer bodensparenden Bebauung Nachverdichtungen, insbesondere durch Dachgeschoßausbau bzw. durch allenfalls notwendige Maßnahmen der Sanierung bestehender Bausubstanzen, anzustreben.
- (6) Die Widmung von Baulandflächen, die als künftige Baulanderweiterungen vorgesehen sind, ist nur dann zulässig, wenn durch eine privatrechtliche Vereinbarung die widmungsgemäße Verwendung festgelegt ist. Dies gilt auch für jene Flächen, welche gem. ÖRK 2001 innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsgrenzen lagen, aber bisher noch nicht gewidmet wurden.
- (7) Im Bereich des Ortszentrums ist, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der TBO 2011 idgF, bei Baumaßnahmen auf die besondere Erhaltung der Gebäudestruktur und der Bausubstanz zu achten. Der Abbruch eines Gebäudes oder von Gebäudeteilen unzulässig, wenn nach § 42 Abs. 3 TBO idgF dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung wegen der Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildes ein öffentliches Interesse besteht.
- (8) Im gesamten Ortsgebiet sind Gewerbe-, Industrie-, Tourismus- und Geschäftsbauten so zu planen und auszuführen, dass sie sich dem Orts- und Straßenbild anpassen, landwirtschaftliche Bauten im Dorf sind unter Beibehaltung der dörflichen Baustruktur zu erhalten, die bestehenden Bausubstanzen sind zu erhalten und zu sanieren. Durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Gemeindestraßen und Ortseinfahrten ist nach Möglichkeit ein optimales Orts- und Straßenbild zu sichern.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Der Überhang des im Flächenwidmungsplan als allgemeines Mischgebiet (siehe Plan ÖRK/12/11-01) ausgewiesenen Baulandes ist zu reduzieren. Bereits gewidmete Grundstücke sind daher vorrangig der Bebauung zuzuführen.
- (2) Die derzeitigen Standorte der bestehenden Handelsbetriebe sind zu sichern und es ist für die künftige Nahversorgung durch entsprechende Widmungsmaßnahmen sicherzustellen, dass Standorte für Handelsbetriebe, die der täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen, im Ortsbereich gewährleistet bleiben.
- (3) Für die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben und für die Aussiedlung nicht arbeitsplatzintensiver Betriebe aus ungünstigen Innerortslagen

sowie jener Betriebe, die überwiegend Emissionen in Form von Lärm oder Erschütterungen verursachen, sind die im Plan ÖRK/12/11-01 ausgewiesenen gewerblich industriellen Vorsorgeflächen G_V-01, G_V-02 und G_V-03 vorzusehen.

- (4) Die Widmung der Vorsorgeflächen G_V-01 und G_V-03 ist nur möglich, wenn die Vorsorgefläche G_V-02 bereits voll erschlossen und bebaut ist. Es soll die Kompaktheit der Gewerbebestandorte erhalten bleiben.
- (5) Die im innerörtlichen Bereich vorhandenen emissionsarmen gewerblichen Betriebe und die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten gewidmeten und unbebauten Flächen sind langfristig als Betriebsstandorte zu sichern.
- (6) Die bestehenden touristischen Betriebe sollen erhalten und Qualitätsverbesserungen ermöglicht werden. Bei Betriebsneuansiedlungen ist auf die Dorfstruktur sowie auf die Standorteignung Bedacht zu nehmen.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Im Westen des Gemeindegebietes soll eine neue Umfahrungsstraße durch das Land Tirol errichtet werden, die Marktgemeinde Kundl unternimmt alle möglichen Schritte zur Unterstützung dieses Vorhabens.
- (2) Im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Sandoz sind vermehrt Tiefgaragenabstellplätze vorzusehen.
- (3) Seitens der Marktgemeinde Kundl werden alle Schritte unternommen, um die Errichtung eines neuen Vollanschlusses an die Autobahn A 12 zu erreichen.
- (4) Die bestehenden Rad- und Fußwege sind weiter auszubauen, fehlende Abschnitte sind zu komplettieren.
- (5) Im Zentrum von Kundl ist zwischen der Biochemiekurve und dem Gemeindeamt die verkehrsberuhigte Zone noch zu erweitern.
- (6) Über die Kundler Ache ist im Bereich südlich der ÖBB-Bahntrasse eine neue Brücke zu errichten. Für diese zukünftige Brücke ist eine entsprechende Verkehrsfläche vorzusehen.
- (7) Die erforderlichen zukünftigen und bestehenden Straßenbreiten sind im Bebauungsplan in Abstimmung mit dem örtlichen Verkehrskonzept zu ergänzen.
- (8) Für den Neubau von Straßen sind zur besseren Erschließung von bebauten Gebieten entsprechende Trassen auszubilden.

§ 7

Technische und sonstige Infrastruktur

- (1) Die derzeit noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossenen Objekte (Gebäude) und die an das Gemeindefrunkwassernetz noch nicht angeschlossenen Objekte (Gebäude) werden auch künftig nicht an diese öffentlichen Anlagen angeschlossen, da sie außerhalb des Anschlußbereiches der Gemeinde liegen. Eine dem Wasserrechtsgesetz entsprechende Abwasserbeseitigungs- und Trinkwasserversorgungsanlage ist sicherzustellen.
- (2) Die für die Siedlungserweiterungsflächen erforderlichen verkehrsmäßigen Erschließungen sowie Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sind sicherzustellen.
- (3) Für die neu ausgewiesene Vorsorgefläche für Gewerbe und Industrie (G_V-03) im Osten der KG Liesfeld ist für eine rechtzeitige Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Vorsorge zu treffen.
- (4) Für die Siedlungserweiterung im Weiler Saulueg muss zum Zwecke der Abwasserbeseitigung eine biologische Kläranlage errichtet werden.
- (5) Die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten Bereiche Ö-01, Ö-02, Ö-03 und Ö-04 sind im Interesse der Erweiterung des Kindergartens und der Schule (Ö-01), des Kinderhortes (Ö-02), der Feuerwehr und Spielplatz (Ö-03), sowie des Bauhofs (Ö-04) gem. § 52 TROG 2011 als Vorbehaltsflächen auszuweisen.
- (6) Der Panoramaweg Kundl-West und Kundl-Ost ist als Talwanderweg entsprechend auszubauen.
- (7) Im Nord-Westen des Ortsgebiets der KG Kundl und südlich des Inns werden Hochwasserschutzbauten errichtet. In weiterer Folge sind die ursprünglich für Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen im Zähler R-01 in Freiland rückzuwidmen.
- (8) Die Widmung Grünanlage und Spielplatz nahe dem Ortszentrum ist gem. § 52 TROG 2011 als Vorbehaltsfläche Grünanlage und Spielplatz vorzusehen (SF-03).
- (9) Unter Berücksichtigung des e5-Programmes einer energieeffizienten Gemeinde sind die neu ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen an die bestehende Fernwärme anzuschließen.

§ 8

Behördliche Maßnahmen

- (1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Ersten Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts ist der Flächenwidmungsplan neu zu erlassen bzw. in Anlehnung an die Festlegungen in der Ersten Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts zu überarbeiten.
- (2) Jedenfalls sind bei der Neuerlassung bzw. Anpassung des Flächenwidmungsplanes folgende Festlegungen zu treffen:

- a) Die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten derzeit als Bauland, Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen gewidmeten und bebauten Flächen sind wiederum in die Widmungskategorien Bauland, Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen aufzunehmen, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Die gewidmeten unbebauten Baulandflächen sind, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, entsprechend der jeweiligen Zeitzone wieder als Bauland auszuweisen.
- b) Die im Osten vorgesehenen Gewerbevorsorgeflächen (G_V-01, G_V-02, G_V-03) dürfen nur dann gewidmet werden, wenn die Bestimmungen des § 5 Abs. 4 und die Festlegungen in der Stempelbeschreibung erfüllt sind, ein konkreter Bedarf vorliegt und durch privatrechtliche Vereinbarungen hingewirkt wird, dass diese Grundstücke im Interesse der Gemeinde genützt werden.
- c) Der für den sozialen Wohnbau vorgesehene Zähler W-13 ist nach Maßgabe des konkreten Bedarfs gem. § 52a TROG 2011 in eine Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau zu widmen.
- d) Bei Bedarf sind für das Projekt „Experimenteller Wohnbau“ Flächen auszuwählen und gem. § 52a TROG 2011 als Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau zu widmen.
- e) Das Mischgebiet mit dem Zähler M-04 darf nur im Anschluss an bestehende Objekte von Westen nach Osten hin bebaut werden. Eine Zersiedelung ist zu vermeiden.
- f) Die Flächen der Gst. 231 und 232/2, die sich östlich des Zählers M-04 befinden, sollen erst dann aus der überörtlichen Grünzone genommen und in das Raumordnungskonzept mit aufgenommen werden, wenn die Flächen des Mischgebiets M-04 bereits gewidmet und bebaut wurden. Somit soll eine kompakte Entwicklung des Siedlungsgebiets nach Osten hin gewährleistet werden. Die Gst. 231 und 232/2 dürfen in Zukunft ebenfalls nur im Anschluss an bestehende Objekte von Westen nach Osten hin bebaut werden.
- g) Der Hundeabrichteplatz mit dem Zähler S-11 wird nicht aus der überörtlichen Grünzone herausgenommen. Die bestehenden Objekte der Einrichtungen des Hundeabrichteplatzes sollen über eine Widmungsermächtigung gem. § 11 TROG 2011 einer Sonderflächenwidmung zugeführt werden.
- h) Die im Plan ÖRK/12/11-01 ausgewiesenen unbebauten und mit der Signatur R-01 versehenen Flächen sind in Freiland rückzuwidmen. Die Sonderfläche Schiübungswiese mit der Signatur R-02 ist ebenfalls in Freiland rückzuwidmen.
- i) Die Widmung der Flächen mit dem Zähler W-01 im Weiler Saulueg ist nur bei Vorliegen der Voraussetzungen lt. Zählerfestlegung zulässig.
- j) Die Widmung von Baulandflächen, die als künftige Baulanderweiterungen in der Zeitzone Z1 vorgesehen sind, ist nur dann zulässig, wenn ein konkreter Bedarf vorliegt und durch privatrechtliche Vereinbarungen auf eine widmungsgemäße Verwendung hingewirkt wird.
- k) Die Betriebsstandorte im innerörtlichen Bereich sind durch eine Flächenwidmung nach § 39 Abs. 2 oder § 40 Abs. 5 und 6 TROG 2011 zu

sichern und es ist jedenfalls durch die Widmung auszuschließen, dass in diesen Bereichen über den Bestand hinaus Wohnbauten errichtet werden.

- l) Die Widmung Sonderfläche Bauhof im Bereich der Kundler Klamm ist gem. § 40 TROG 2011 in allgemeines Mischgebiet zu ändern.
- (3) Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind grundsätzlich folgende Vorgaben einzuhalten:
- a) Bei der Erlassung der Bebauungspläne für das gewidmete unbebaute Bauland ist insbesondere sicherzustellen, daß eine bodensparende Bebauung erfolgt.
 - b) Bebauungspläne dürfen für das bereits gewidmete unverbaute Bauland insbesondere dann erstellt werden, wenn:
 - der konkrete Bedarf tatsächlich nachgewiesen ist,
 - durch privatrechtliche Vereinbarung sichergestellt ist, dass die Grundfläche an ortsansässige einheimische Bürger zur Verfügung gestellt wird, soweit nicht Eigenbedarf nachgewiesen ist,
 - die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind und
 - die im Plan ÖRK/12/11-01 vorgegebene Dichtefestlegung eingehalten werden.
 - c) Für die im Plan ÖRK/12/11-01 dargestellten bisher nicht gewidmeten Siedlungsflächen darf nach erfolgter Widmung gem. § 54 i.V.m. § 55 TROG 2006 der Bebauungsplan nur dann erstellt werden, wenn Wohnbedarf für Gemeindeglieder vorliegt und eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen wird.
 - d) Durch Erlassung von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften ist insbesondere sicherzustellen, dass innerhalb des Ortszentrums auf die besondere Erhaltung der Gebäudestruktur und der Bausubstanz Bedacht genommen wird und überdimensionierte Industrie- und Geschäftsbauten vermieden werden.
- (4) Entsprechend der Zählerlegende der Verordnungspläne sind Maßnahmen der Flächenwidmung und der Erstellung der Bebauungspläne nach den jeweils festgehaltenen Kriterien vorzunehmen.
- (5) Für alle im Plan ÖRK/12/11-01 enthaltenen Zähler sind die folgend angeführten konkreten Festlegungen verbindlich zu übernehmen:
- a) Zeitzonen
 - „Z0“ – unmittelbarer Bedarf, Widmung hat sofort zu erfolgen
 - „Z1“ – kein unmittelbarer Bedarf, Widmung bei später auftretendem nachgewiesenen Bedarf möglich
 - „Z-“ – keine Zeitzone; bereits gewidmete, aber noch unbebaute Flächen

b) Dichtezonen

- „D1“ – geringe Baudichte durch überwiegend freistehende Objekte; Bauplatzgröße max. 750 m²; Richtwert Baumassendichte (BMD): 1,35 bzw. Bebauungsdichte oberirdisch (BBD) 0,30.
- „D2“ – mittlere Baudichte, z.B. durch Reihenhäuser etc.; Bauplatzgröße max. 750 m², Bebauung über Bebauungsplan regeln; Richtwert Baumassendichte (BMD): bis 1,80 bzw. Bebauungsdichte oberirdisch (BBD) 0,35.
- „D3“ – höhere Baudichte, z.B. durch Geschosswohnungsbau; Bebauung über Bebauungsplan regeln; Richtwert Baumassendichte (BMD): ab 1,80 bzw. Bebauungsdichte oberirdisch (BBD) 0,50.
- „D-“, - keine Vorgaben der Baudichte erforderlich

c) Überwiegend **Kerngebietsnutzung****K-01 Kerngebiet – Kundl Ortszentrum (Z- / D3)**

Die restlichen bereits gewidmeten Einzelflächen im Ortszentrum von Kundl werden unter dem neuen Zähler K-01 erfasst. Es handelt sich dabei um dem Zentrumsbereich in der Marktgemeinde Kundl, welcher im Westen von der L 48, beginnend ab dem Schulareal im Süden, sich bis zur Biochemie-Kurve und weiterführend den Mühlbachweg und die Siglgasse, sodann querend die Dorfstraße bis hin zur Dr.-Franz-Stumpfstraße erstreckt. In diesem Areal eingebettet, ist die Pfarrkirche St. Maria mit dem Widum im Westen und dem Gemeindeamt im Nordosten. Diese Gebäude liegen unmittelbar an der Dörferstraße. Bei diesem Gebiet handelt es sich um altgewachsene Strukturen, welche zwischenzeitlich auch teilweise mit Neubaumaßnahmen versehen wurden. Die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude weisen häufig geminderte Grenzabstände und teilweise auch höhere Baudichten auf. Die vorhandenen Gebäude sind teilweise öffentlichen Nutzungen, Geschäfts- aber auch Wohnnutzungen zuzuordnen. Auch landwirtschaftliche Bereiche sind gem. den alten Baustrukturen noch vorhanden. Bei Erneuerungsmaßnahmen ist auf die Einbindung in das Orts- und Straßenbild besonders zu achten. Besondere oder geschlossene Bauweisen sind zulässig, wenn der kerntypische Charakter in diesem Bereich erhalten werden soll. Dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude und den Proportionen der Baukörper ist besondere Beachtung zu schenken. Hinsichtlich der Bebauungsdichten sind jedenfalls die Mindestwerte einzuhalten. Verdichtete Bauformen sind grundsätzlich in diesem Bereich zu befürworten. Eine Bebauung ist mit Bebauungsplan möglich.
Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserentsorgung: Anschluss an Bestand möglich.

d) Überwiegend **Wohnnutzung****W-01 Siedlungserweiterungsbereich – Saulueg (Z1 / D1)**

Die Fläche liegt im Weiler Saulueg. Die Errichtung von Freizeitwohnsitzen in diesem Bereich ist jedenfalls auszuschließen. Die geplanten Neubaumaßnahmen müssen die Maßstäblichkeit der dort vorherrschenden traditionellen Gebäude berücksichtigen. Wohnanlagen dürfen jedenfalls nicht errichtet werden. Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuserbebauungen sind aber möglich. Wegen der Einschränkung der Widmung für ausschließlich Weichende bzw. Angesiedelte des Weilers Saulueg ist eine Widmung

nur bei konkretem Bedarf und mit privatrechtlicher Vereinbarung mit der Gemeinde möglich. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: HAUPTERSCHLIEßUNG durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserentsorgung: Errichtung einer biologischen Kläranlage unter Anschluss des Bestands erforderlich.

W-02 Siedlungsbereich – Kundl Süd-West (Z1 / D2)

Im westlichen Bereich des Ortsgebiets, südlich der Bundesstraße liegen die Zähler W-09 W-10, W-11 und W-12 aus dem ÖRK 2001. Diese werden unter dem neuen Zähler W-02 zusammengefasst. Die im bereits besiedelten Bereich noch nicht verbauten Grundstücke können auch in einer etwas dichteren Verbauung genützt werden. Bei den jetzt noch zum Freiland hin nach Westen ausgewiesenen Baulandreservflächen handelt es sich um große Grundstücksflächen, welche einer lockeren Bebauung zugeführt werden sollen. Es ist darauf zu achten, dass genügend Grünraumflächen erhalten bleiben, weshalb bei Mehrfamilienwohnhäusern vermehrt auf die Errichtung von Tiefgaragen zu achten ist. Größere Wohnanlagen sollten in diesem Bereich nicht errichtet werden. Zum Freiland hin ist weiterhin eine Reduzierung der Bauhöhen auf max. 10 m zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: HAUPTERSCHLIEßUNG durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-03 Siedlungsbereich – Kundl Süd-West (Z- / D1)

Im Osten des neuen Zählers W-02 schließt der ebenfalls neue Zähler W-03 an und endet linksseitig der Kundler Ache. Die im Süden dieses Zählers noch nicht verbaute Fläche kann einer entsprechenden Wohnnutzung zugeführt werden. Auf die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauungen ist zu achten, wobei unter Einhaltung der Bestimmungen der TBO Nachverdichtungen bei bestehenden Wohnbauten möglich sein sollten. Die Bebauung des bereits gewidmeten Bauplatzes ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: HAUPTERSCHLIEßUNG durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-04 Siedlungserweiterungsbereich – Kundl Süd (Z-, Z1 / D1)

Die bereits gewidmeten, noch unbebauten Flächen des alten Zählers W-13 aus dem ÖRK 2001 liegen südlich der Bundesstraße, östlich der Kundler Ache. Ein neu hinzugekommenes Wohngebiet liegt östlich des alten Zählers W-13 und wird zusammen mit diesem unter dem neuen Zähler W-04 vereint. Dieses Gebiet ist geprägt von Einfamilien- und teilweise auch von Zweifamilienwohnhausbebauungen. Südlich des Kummerbruckerweges ist eine Reihenhäuseranlage vorhanden. Die in diesem Bereich vorgesehenen Siedlungsflächen sind im Anschluss an bereits bebautes Gebiet zu schließen. Die innere Erschließung ist mit neuen Wegen sicher zu stellen. Zur südlichen Baulandgrenze hin ist jedenfalls eine Reduzierung der Bauhöhen auf max. 10 m zu berücksichtigen. Auch im neu ausgewiesenen Siedlungsgebiet nordöstlich des Schlosses Margreiter sind vor einer allfälligen Bebauung

entsprechende Erschließungsstraßen vorzusehen. Die Kleinteiligkeit der im Westen vorhandenen Grundstücke sind zu berücksichtigen. Die Bebauungen sind, beginnend von bebautem Gebiet im Westen nach Osten hin, vorzusehen. Zu den anschließenden Freilandflächen hin sind die bereits erwähnten maximalen Bauhöhen zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben. Eine innere Erschließung durch neuen Weg sicherzustellen
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-05 Siedlungsbereich – Kundl Zentrum Ost (Z- / D3)

Hier werden einzelne verbliebene gewidmete, aber noch unbebaute Bauplätze im Ortsgebiet von Kundl zwischen der Kernzone und dem Mischgebiet zur Kundler Ache hin, mit dem Zähler W-05 zusammengefasst. Die beiden noch nicht vorhandenen bebauten Grundstücke schließen unmittelbar an Kerngebietswidmungen an und sind daher auch verdichtete Bauformen in diesem Bereich nicht grundsätzlich auszuschließen. Im Übrigen richten sich die Größenordnungen nach den dort schon in diesem Bereich vorhandenen Gebäudestrukturen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-06 Siedlungsbereich – Kundl Zentrum Nord-West (Z-, Z1 / D3)

Die alten Zähler W-02, W-05 und W-06 aus dem ÖRK 2001, die nördlich des Ortszentrums von Kundl, weiter östlich der L 48 und westlich der Hüttstraße liegen, werden unter dem neuen Zähler W-06 erfasst. Diese Flächen sind der überwiegenden Wohnnutzung zuzuordnen. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser prägen auch mit größeren Objekten das Orts- und Straßenbild. Südostseitig schließt im Bereich des ehemaligen Höckareals gemischtes Wohngebiet an. Nachverdichtungen im Bereich bestehender Objekte sind unter Einhaltung der dörflichen Strukturen möglich, jedoch ist auf bodensparende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Die Durchgrünung des Orts- und Straßenraumes stellt ein wichtiges Element dar und ist bei den Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-07 Siedlungsbereich – Kundl Nord (Z- / D3)

Die bereits gewidmeten, noch unbebauten Flächen der Zähler W-03 und W-04 aus dem ÖRK 2001, die nördlich des Ortszentrums von Kundl, östlich der Hüttstraße und westlich der Austraße liegen, werden im neuen Zähler W-07 zusammengefasst. Speziell nördlich des Ahornweges gibt es ostseitig des Kohlstattweges zahlreiche Einzelparzellen, welche noch nicht einer Bebauung zugeführt wurden. Darunter befinden sich auch größere Grundstücke, welche auch einer dichteren Verbauung zugeführt werden können. Die dann erforderlichen Stellplätze sind jedenfalls in Form von Tiefgaragen zu errichten. Auf die Erhaltung der durchgrüneten Bereiche ist besonders zu achten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-08 Siedlungsbereich – Kundl Nord-Ost (Z- / D3)

Die bereits gewidmeten, noch unbebauten Flächen des Zählers W-28 aus dem ÖRK 2001, der nördlich des Ortszentrums von Kundl liegt und nach Osten hin von der Kundler Ache und im Westen von der Austraße begrenzt ist, wird im neuen Zähler W-08 erfasst. Auch hier ist bei den vorhandenen Restflächen eine dichtere Wohnbebauung vertretbar, allerdings sollen die maximalen Bauhöhen das Maß von 10 m einhalten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-09 Siedlungsbereich – Liesfeld Nord-West (Z-, Z1 / D1)

Die Zähler W-21 bis W-26 aus dem ÖRK 2001, die östlich der Kundler Ache im Nordwesten von Liesfeld im Bereich Weitschön liegen, werden unter dem neuen Zähler W-09 zusammengefasst. Diese Flächen befinden sich in Weitschön und sind vom Ein- bzw. Zweifamilienwohnhausbau geprägt. Diese Strukturen sollen auch bei zukünftigen Baumaßnahmen eingehalten werden. Auf eine geringere Dichte ist jedenfalls zu achten. Auch auf die Einhaltung der maximalen Bauhöhen von 10 m zum Freiland hin wird verwiesen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-10 Siedlungsbereich – Liesfeld Nord-West (Z1 / D3)

Die Teile des alten Zählers W-22, die neben den gemeindeeigenen Flächen liegen (Ö-02), werden unter dem neuen Zähler W-10 erfasst. Diese Fläche schließt im Süden und Osten an die Vorbehaltsfläche für Kindergarten und Kinderkrippe an. Zur Abschirmung des Gebietes nach Süden und Westen sind hier auch verdichtete Bauformen vertretbar. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.
Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.
Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-11 Siedlungsbereich – Kundl Ost (Z-, Z1 / D1)

Der Zähler W-20 und der nördliche Bereich des Zählers W-17 aus dem ÖRK 2001 werden unter dem neuen Zähler W-11 erfasst und umfassen die Fläche zwischen der Dorfstraße im Norden und den Rofanweg im Süden. Die derzeit nicht bebauten Grundstücke sind mit Einzelparzellierungen zu versehen und nach den vorhandenen Gebäudestrukturen in diesem Bereich zu bebauen. Mehrgeschossige Wohnbauungen sind in diesem Bereich nicht vertretbar, da der Charakter der frei

stehenden Objekte erhalten bleiben soll. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-12 Siedlungserweiterungsbereich – Kundl Ost (Z-, Z0, Z1 / D2)

Das östliche Gemeindegebiet von Kundl mit den alten Zählern W-16, W-18, W-30 und dem südlichen Bereich von W-17 aus dem ÖRK 2001 werden unter dem neuen Zähler W-12 zusammengefasst. Die Flächen reichen von der Kundler Ache im Westen bis zur KG-Grenze nach Liesfeld. Die nördlich des Rofanweges derzeit noch nicht bebauten Flächen sind einer lockeren Wohnhausbebauung im Einfamilienwohnhauscharakter zuzuführen. Maßvolle Nachverdichtungen bei bestehenden Gebäuden sind aber möglich. Hingegen sind die derzeit nicht gewidmeten und verbauten Flächen südlich des Rofanweges und östlich bis zur KG-Grenze nach Liesfeld hin mit einer entsprechenden Verkehrserschließung zu versehen. Die Bebauungen können in diesem Bereich mit einer mittleren Dichte erfolgen und es sind damit auch verdichtete Bauformen in diesem Bereich möglich. Auf die Durchgrünung der Grundstücke untereinander ist grundsätzlich zu achten. Ebenso auf die Einhaltung der maximalen Bauhöhen von 10 m zu den Siedlungsgrenzen hin. Zudem sollen die Flächen von West nach Osten hin verbaut werden, um einer Zersiedelung in diesem Bereich vorzubeugen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich. Der Beginn der möglichen Bebauung hat von westlicher Richtung zu erfolgen.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-13 Vorbehaltsfläche geförderter Wohnbau (Z1 / D3)

Die Erweiterungsfläche befindet sich nördlich der Bundesstraße B 171 an der Dorfstraße im Osten von Kundl und der KG-Grenze zu Liesfeld. Diese Fläche mit dem alten Zähler W-19 aus dem ÖRK 2001 dient der Gemeinde als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG 2011. Hier handelt es sich um Reserveflächen für die Gemeinde, welche dem geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt werden kann. Im Flächenwidmungsplan sind diese Flächen nach Maßgabe des konkreten Bedarfes als Vorbehaltsfläche zu bebauen. Zu den Siedlungsgrenzen hin sind die maximalen Bauhöhen von 10 m zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-14 Siedlungsbereich – Liesfeld Ost (Z- / D1)

Der alte Zähler W-27 aus dem ÖRK 2001 liegt östlich des Ortsgebiets von Liesfeld und grenzt an das Mischgebiet bzw. das Gewerbe- und Industriegebiet an der Bundesstraße B 171 an und ist zum größten Teil von Freiland umgeben. Die dort ausgewiesenen Flächen sind einer typischen Ein- oder Zweifamilienwohnhausbebauung zuzuführen. Auf die Durchgrünung der Grundstücke ist besonders zu

achten. Ebenso auf das äußere Erscheinungsbild und den geplanten Bauhöhen, da dieser Bereich von der Straße Liesfeld aus orts- und straßenbildprägend in Erscheinung tritt. Die Grundstücke sind mit einer niedrigen Dichte zu bebauen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-15 Siedlungserweiterungsbereich – Liesfeld Ost (Z0 / D1)

Der Bereich liegt im Osten der KG Liesfeld, anschließend an ein bereits bestehendes Wohngebäude und ist von Freiland umgeben. Für die Deckung des persönlichen Wohnbedarfes ist hier die Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienwohnhauses vorgesehen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

W-16 Siedlungsbereich – gemischtes Wohngebiet Kundl Zentrum (Z- / D3)

Der Bereich liegt im Norden des Kerngebiets im Zentrum von Kundl. Bereits gewidmete Flächen des alten Zählers W-07 aus dem ÖRK 2001 werden unter dem neuen Zähler W-16 erfasst. Im Süden, Osten und Westen wird der Bereich von Wohngebiet umschlossen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

e) Überwiegend **Mischgebietsnutzung**

M-01 Mischgebiet – Kundl Süd-West (Z-, Z1 / D3)

Die alten Zähler M-02, M-04 und M-06 aus dem ÖRK 2001 liegen westlich der Kundler Ache im Norden der Bundesstraße B 171 und werden unter dem neuen Zähler M-01 zusammengefasst. Die Fläche westlich des Lebensmittelmarktes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen entlang der Bundesstraße B 171 sollten einer gemischten Nutzung für kleinere gewerbliche Betriebe zugeführt werden, welche auch einen entsprechenden Schallschutz für die weiter im Norden gelegenen Wohnanlagen bieten. Die unmittelbare Ausführung von Wohnanlagen entlang der Bundesstraße B 171 ist auszuschließen. Gleich verhält es sich mit der ausgewiesenen Mischgebietsfläche zum Turbinenweg hin. Auch diese Fläche ist nach Möglichkeit einer gemischten Nutzung zuzuführen. Auf Nachverdichtungen in bebauten Bereichen bzw. die Einhaltung der Maßstäblichkeit von Neubaumaßnahmen auf nicht bebauten Grundstücken wird ausdrücklich verwiesen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist die Errichtung von Wohnanlagen entlang der B 171 auszuschließen.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-02 Mischgebiet – Kundl Süd-West (Z1 / D3)

Der neue Zähler M-02 liegt westlich der Kundler Ache im Süden der Bundesstraße B 171. Dies beinhaltet auch die Fläche des ehemaligen Bauhofareals. Die derzeit noch nicht bebauten Flächen können einer gemischten Nutzung zugeführt werden, wobei auf die umliegenden Wohngebäude besonders zu achten ist. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-03 Mischgebiet – Kundl Süd-Ost (Z- / D3)

Die alten Zähler M-03 und W-15 liegen östlich der Kundler Ache und nördlich der Bundesstraße B 171 und werden unter dem neuen Zähler M-03 zusammengefasst. Hier befinden sich derzeit nicht bebaute Flächen westlich des Kundler Sitzmöbelwerks. Dieser Bereich ist für eine gemischte Nutzung sehr gut geeignet. Bei Baumaßnahmen ist allerdings auf die im Westen anschließende Wohnnutzung besonders zu achten. Auf die innere Erschließung der noch nicht bebauten Flächen wird verwiesen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-04 Mischgebietserweiterung – Kundl Süd-Ost (Z1 / D3)

Die neu hinzugekommene Mischgebietserweiterung liegt östlich der Kundler Ache und südlich der Bundesstraße B 171. Im Süden grenzt die neue Siedlungserweiterung W-04 an. Diese neu ausgewiesenen Flächen werden entlang der Bundesstraße auf eine Tiefe von ca. 60 m einer allgemeinen Mischgebietenutzung zugeführt, wobei in diesem Bereich nur betriebsbedingte Wohnungen zulässig sind. Bei der zukünftigen verkehrsmäßigen Erschließung ist darauf zu achten, dass keine Sackgassen entstehen und dass ein neutraler Kreuzungsbereich, beim Übergang Achenfeldweg zur Tiroler Bundesstraße B 171, vorgesehen wird. Begleitwege entlang der Tiroler Bundesstraße sind vorzusehen und zu sichern, damit eine ringförmige Erschließung des neu ausgewiesenen Gebietes möglich ist. Hinsichtlich der Baumaßnahmen wird darauf verwiesen, dass diese entsprechend dem Bedarf, von westlich bebautem Gebiet folgend, Richtung Osten ausgeführt werden soll. Damit wird die Situierung von Gebäuden in Einzellagen vorerst vermieden, bis das Gesamtareal bebaut ist. Südlich schließt Wohngebietswidmung an und dient damit das vorgelagerte allgemeine Mischgebiet mit seinen zukünftigen Betriebsobjekten auch als Schallschutz für das dahinter liegende geplante Wohngebiet. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-05 Mischgebiet – Kundl Nord (Z- / D1)

Der alte Zähler W-01 aus dem ÖRK 2001 wird unter dem neuen Zähler M-05 erfasst. Das Gebiet schließt westlich an die L 48 nach Breitenbach am Inn und südlich an die Eisenbahntrasse an. Das zwischenzeitlich bereinigte und als allgemeines

Mischgebiet ausgewiesene Gebiet kann in diesem Bereich mit einer gemischten Nutzung verbleiben. Auf die dort schon vorhandenen Wohngebäude ist bei Ausführung von Neubaumaßnahmen, welche dem Kleingewerbe dienen, besonders zu achten, da die Belastungen durch die Bahntrasse im Norden und die L 48 im Osten auch mit dem Verschiebgleis der Fa. Sandoz und der topografischen Lage im Gelände ohnedies schon übermäßigen Belastungen ausgesetzt sind. Bei ausgesprochener Wohnnutzung ist auf die erhöhten Schallschutzmaßnahmen Rücksicht zu nehmen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-06 Mischgebiet – Kundl Nord (Z- / D3)

Der alte Zähler M-01 aus dem ÖRK 2001 befindet sich östlich der L 48 nach Breitebach am Inn und südlich der Eisenbahntrasse. Die derzeit noch nicht verbauten Flächen können einer entsprechenden Kleingewerbenutzung zugeführt werden. Von allfälligen Wohnbebauungen ist in diesem Bereich Abstand zu nehmen, da im Westen die Wertstoffsammelstelle an die Bahntrasse anschließt. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-07 Mischgebiet – Kundl Nord (Z- / D3)

Der Bereich umfasst Teile des alten Zählers W-02 aus dem ÖRK 2001 und liegt südlich der Eisenbahntrasse zwischen der Bahnhofstraße im Westen und Hüttstraße im Osten. Die hier vorhandenen Bauformen sind im Mehrgeschosswohnbau bzw. vereinzelt auch im Ein- und Zweifamilienwohnbau vorhanden. Nachverdichtungen sind auf den unbebauten Grundstücken möglich. Auch auf besondere Schallschutzmaßnahmen ist wegen der vorhandenen ÖBB-Trasse zu achten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-08 Mischgebiet – Kundl Nord (Z- / D3)

Der Bereich umfasst den alten Zähler W-03 aus dem ÖRK 2001 und liegt südlich der Eisenbahntrasse zwischen der Hüttstraße im Westen und der Austraße im Osten. Auch dieses Gebiet ist geprägt von Mehrfamilienwohnbau bzw. auch von Wohnanlagen. Bei Verbauung der vorhandenen Baulandreserven sind verdichtete Bauformen möglich, allerdings die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen wegen der ÖBB-Trasse und der vorhandenen Eisengießerei im Osten besonders zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-09 Mischgebiet – Kundl Nord (Z- / D3)

Der alte Zähler M-05 aus dem ÖRK 2001 wird durch den neuen Zähler M-09 erfasst. Der Bereich liegt südlich der Eisenbahntrasse und wird im Osten von der Kundler Ache und im Westen von der Austraße begrenzt. Die derzeit noch un bebauten Flächen eignen sich sehr gut für eine gemischte Nutzung, wobei zur Bahntrasse hin Kleingewerbe angesiedelt werden sollte. Die verkehrsmäßige Erschließung ist, wie im Plan ausgewiesen, zu berücksichtigen, auch mit der neuen Brücke über die Kundler Ache nach Liesfeld. Auf die besonderen Schallschutzmaßnahmen zur ÖBB-Trasse hin wird deshalb auf Mischgebietsnutzung verwiesen. Die Restfläche kann entsprechend nachverdichtet genutzt werden. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

M-10 Mischgebiet – Kundl Ost (Z- / D3)

Südlich der Dorfstraße, östlich der Kundler Ache liegt das Mischgebiet mit dem neuen Zähler M-10 und ist von Wohngebieten im Bereich des Simon-Rabel-Weges umschlossen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

f) Überwiegend **landwirtschaftliche Nutzung**

L-01 Landwirtschaftliches Mischgebiet – Kundl West (Z1 / D1)

Der alte Zähler L-04 aus dem ÖRK 2001 wird hier erfasst. Die Flächen werden im Westen von Freiland begrenzt, das auch weiterhin erhalten bleiben soll. Im Süden und Westen werden die Flächen vom Gewerbegebiet der Fa. Sandoz, im Osten von der L 48 nach Breitenbach am Inn begrenzt. Diese Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt, stehen als allfällige Baulandreserven allerdings zur Verfügung. Zu berücksichtigen sind die landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Bereich und allfällige Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft. Vor allfälligen Baumaßnahmen ist auch die innere Erschließung des Gebietes vorzusehen. Die Bauhöhen sollten zum Freiland hin nicht mehr als 10 m betragen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

L-02 Landwirtschaftliches Mischgebiet – Kundl West (Z1 / D3)

Der alte Zähler L-03 aus dem ÖRK 2001 wird hier erfasst. Die Flächen werden im Westen von Freiland begrenzt, das auch weiterhin erhalten bleiben soll. Im Norden und Osten werden die Flächen von der L 48 nach Breitenbach am Inn begrenzt und schließen an landwirtschaftliches Mischgebiet im Süden an. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

L-03 Landwirtschaftliches Mischgebiet – Kundl Nord (Z1 / D1)

Die Flächen der alten Zähler L-01, L-02 und L-05 aus dem ÖRK 2001 befinden sich im Norden des Ortsgebietes nördlich der Bahntrasse. Im Westen werden sie durch das Gewerbegebiet, im Osten durch Sportanlagen begrenzt. Diese Flächen sind am Siedlungsrand zwischen Autobahn und Bahntrasse gelegen und eignen sich gut für landwirtschaftliche Betriebe und den dazu gehörenden Wohnbauten. Als reines Wohnsiedlungsgebiet sind diese Bereiche auszuschließen und überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung mit deren Bauten zuzuordnen. Auf die Trassenführung der BEG wird verwiesen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

L-04 Landwirtschaftliches Mischgebiet – Liesfeld (Z-, Z1 / D1)

Die alten Zähler L-06 bis L-11, L-13 und L-14 aus dem ÖRK 2001 werden zusammengefasst. Die Flächen des neuen Zählers L-04 befinden sich südlich der Durchfahrtsstraße in Liesfeld. Das Siedlungsgebiet in Liesfeld besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben. Die süd- und westseitigen nicht bebauten Siedlungserweiterungsflächen in der KG Liesfeld sind als Reserveflächen für die dort vorhandenen Gebäude anzusehen. Allfällige Wohnbauten sind mit den auftretenden Nutzungskonflikten mit der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Zu den Freilandgrenzen hin ist die Bauhöhe mit max. 10 m jedenfalls einzuhalten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

L-05 Landwirtschaftliches Mischgebiet – Liesfeld (Z-, Z0 / D1)

Der alte Zähler L-12 aus dem ÖRK 2001 und die neu hinzugekommenen Flächen werden unter dem neuen Zähler L-05 zusammengefasst. Die Flächen befinden sich nördlich der Durchfahrtsstraße in Liesfeld. Das Siedlungsgebiet in Liesfeld besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben. Das neu ausgewiesene Siedlungsgebiet westlich und östlich der Feuerwehr eignet sich gut als Standort für die Errichtung von lockereren Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauungen. Größere Anlagen sind in diesem Bereich jedenfalls auszuschließen. Die Bauhöhen zum anschließenden Freiland sind mit max. 10 m einzuhalten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

g) Überwiegend **gewerbliche Nutzung****G-01 Gewerbegebiet – Sandoz West (Z- / D2)**

Der alte Zähler G-09 (ÖRK 2001) wird mit dem neuen Zähler G-01 erfasst. Der alte Zähler G-09 befand sich zwischen den beiden Gießen im Gewerbegebiet im Nordwesten der Fa. Sandoz gelegen. Er grenzt im Westen an Freilandflächen an. Die Fläche liegt innerhalb des Hochwassereinflussbereichs. Das Gebiet zwischen den beiden Gießen eignet sich als Gewerbeerweiterungsfläche nur im untergeordneten Ausmaß, da aufgrund der exponierten Lage jedenfalls Höhenbeschränkungen von max. 12 m zu berücksichtigen sind. Allerdings sind die Baudichten auf eine mittlere Dichte herabgesetzt, sodass zum Anschluss an das Freiland auch zwischen allfälligen Gebäuden entsprechende Grünraumflächen auch nach außen hin deutlich in Erscheinung treten. Bei großflächigen Erweiterungsbaumaßnahmen ist jedenfalls daraufhin zu wirken, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze in unterirdischen Garagen oder auch in einem Parkhaus vorgesehen werden. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-02 Gewerbegebiet – Sandoz Mitte/West (Z- / D3)

Die aus dem ÖRK 2001 und bereits gewidmeten, noch unbebauten Zähler G-12 und G-17 werden zusammengefasst. Die Flächen liegen im Westen des Betriebsareals der Fa. Sandoz, nördlich der Ing.-Hermann-Lindner-Straße und liegen teilweise im Brunnenschutzgebiet. Hier sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen bis zu einer Höhe von 20 m möglich. Entsprechend dichte Verbauungen können hier auch vorgesehen werden. Die inneren Erschließungen sind werkseitig zu berücksichtigen. Zum Freiland hin sind die entsprechenden Abstände großzügig einzuhalten, um so einen besseren Übergang zum Freiland hin zu erhalten. Bei großflächigen Erweiterungsbaumaßnahmen ist jedenfalls daraufhin zu wirken, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze in unterirdischen Garagen oder auch in einem Parkhaus vorgesehen werden. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-03 Gewerbegebiet – Sandoz Nord (Z1 / D3)

Die beiden alten Zähler G-10 und G-11 aus dem ÖRK 2001 werden unter diesem Zähler zusammen gefasst. Der Bereich liegt nördlich des Geländes von der Fa. Sandoz und wird im Norden von Freiland bzw. landwirtschaftlichem Mischgebiet begrenzt. Die im Norden an das Betriebsareal der Fa. Sandoz anschließenden Flächen stehen als Baulandreserven für zukünftige Nutzungen zur Verfügung. Die Bauhöhen können in verdichteter Bauweise bis auf eine Höhe von 20 m ausgeführt werden. Zum Freiland hin sind entsprechende durchgrünte Abstände einzuhalten. Die Gebäude sind so anzuordnen, dass zwischen den Gebäuden deutliche Zäsuren erkennbar werden, da diese ortsbild- und straßenbildprägend, speziell von der Landesstraße L 48 aus Norden kommend nach Süden hin, äußerst dominant in Erscheinung treten und eine großzügige Freilandfläche nach Norden hin mit der bestehenden Hofstelle anschließt. Bei großflächigen Erweiterungsbaumaßnahmen ist jedenfalls daraufhin zu wirken, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze in

unterirdischen Garagen oder auch in einem Parkhaus vorgesehen werden. Zudem ist zu beachten, dass sich Teile der Erweiterungsflächen in den Auswirkungsbereichen von Explosionen und Unfällen im Betriebsgelände der Fa. Sandoz befinden. Mögliche Auswirkungen sind: Glasbruch. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-04 Gewerbegebiet – Kundl Nord (Z-, Z1 / D2)

Die alten Zähler G-01, G-02, G-05, G-06, G-07 und G-20 aus dem ÖRK 2001 werden zusammengefasst. Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Eisenbahntrasse beiderseitig der L 48 nach Breitenbach am Inn und wurde teilweise schon gewidmet. Der Großteil der Flächen liegt innerhalb des Hochwassereinflussbereichs. Die Flächen zwischen Inntalautobahn A 12 und ÖBB-Trasse eignen sich sehr gut für kleingewerbliche Ansiedlungen, bei großflächigen Verbauungen ist besonders auf die innere Erschließung zu achten. Verdichtete Bauweisen sind grundsätzlich in diesem Bereich möglich. Auf die Trassenführung der BEG wird verwiesen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-05 Gewerbegebiet – Kundl Nord (Z1 / D3)

Die Fläche des alten Zählers G-03 aus dem ÖRK 2001 liegt nördlich der Eisenbahntrasse und wird im Norden vom Gießen beschränkt. Das Gebiet kommt teilweise im Hochwassereinflussbereich zu liegen. Für die innere Erschließung sind entsprechende Wege vorzusehen bzw. eine Anbindung an die bestehenden Gemeindewege im Süden und Norden. Diese Fläche liegt ebenfalls im günstigen Einzugsbereich für Kleingewerbe. Bei einer allfälligen Bebauung ist eine entsprechende innere Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Wegenetz sicher zu stellen. Verdichtete Bauformen sind in diesem Bereich jedenfalls möglich. Die Auf die Trassenführung der BEG wird verwiesen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-06 Gewerbegebiet – Wimpissinger (Z1 / D3)

Unter diesem Zähler werden die Flächen des alten Zähler G-14 aus dem ÖRK 2001 beschrieben. Das Gebiet ist teilweise bewaldet und befindet sich südlich des Lunaweges und südlich des Pfeiffer-Areals. Die entsprechenden Flächen befinden sich westlich der ausgewiesenen Sonderfläche S-07 der Fa. Wimpissinger und sind derzeit als Abbauf Flächen genutzt. Für die zukünftige Entwicklung ist bei einem entsprechenden Bedarf eine Widmung als Gewerbegebiet nicht auszuschließen. Die Bauhöhen sind mit max. 20 m jedenfalls zu begrenzen. Nach Süden hin ist die Fläche entsprechend des Hangfußes begrenzt worden. Zum Freiland hin sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-07 Gewerbegebiet – Liesfeld Süd (Z- / D3)

Unter diesem Zähler werden die bereits gewidmeten Flächen des Zählers G-15 aus dem ÖRK 2001 beschrieben. Die Bereiche liegen südlich der Bundesstraße B 171. Die Flächen liegen im Anschluss an bereits gewidmetes Gewerbegebiet. Sie können einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Bei den derzeit nicht bebauten Flächen östlich des Pfeiffer-Areals ist auf eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zu achten. Zum Freiland hin sind die entsprechenden Sicherheitsabstände zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-08 Gewerbegebiet Liesfeld Süd (Z- / D3)

Die bereits gewidmeten, noch un bebauten Flächen nördlich der Bundesstraße B 171 werden unter dem neuen Zähler G-08 erfasst. Die derzeit nicht bebauten Flächen können einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf die Einhaltung der Sicherheitsabstände zum Gießen, der am Rande des Naturschutzgebiets „Söller Wiesen“ verläuft, wird ausdrücklich auf die Bestimmungen gem. § 7 Ufer- und Gewässerschutz TNSchG 2005 verwiesen. Die Gebäudehöhen sind mit max. 12 m begrenzt. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-09 Gewerbegebiet – Liesfeld Nord (Z- / D3)

Unter diesem Zähler werden die Flächen der Gewerbevorsorgefläche G_V-02 aus dem ÖRK 2001 erfasst, die bereits gewidmet, jedoch noch un bebaut sind. Die Flächen befinden sich im Norden von Liesfeld, südlich der Autobahn A 12. Die bereits gewidmeten Flächen nördlich der ÖBB-Trasse können einer entsprechenden Bebauung zugeführt werden. Allerdings sind die Sicherheitsabstände unter der 110 KV-ÖBB-Leitung zu berücksichtigen, sodass in diesem Bereich die Gebäudehöhen deutlich eingeschränkt sind. Für die innere Erschließung sind die entsprechenden Wege noch zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Haupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G-10 Gewerbegebiet – Sandoz Südwest (Z- / D2)

Der alte Zähler G-13 (ÖRK 2001) wird mit dem neuen Zähler G-10 erfasst. Das Gebiet des ursprünglichen Zählers G-13 liegt nördlich der Bundesstraße und südlich

der Ing.-Hermann-Lindner-Straße und ist nach Westen hin ebenfalls vom Freiland begrenzt. Ein Großteil der Fläche befindet sich in einem Brunnenschutzgebiet. Hier sind maximale Bauhöhen bis 20 m möglich. Allerdings sind die Baudichten auf eine mittlere Dichte herabgesetzt, sodass zum Anschluss an das Freiland auch zwischen allfälligen Gebäuden entsprechende Grünraumflächen auch nach außen hin deutlich in Erscheinung treten. Bei großflächigen Erweiterungsbaumaßnahmen ist jedenfalls daraufhin zu wirken, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze in unterirdischen Garagen oder auch in einem Parkhaus vorgesehen werden. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G_v-01 Gewerbevorsorgeflächen – Liesfeld Ost (Z1 / D3)

Gewerbliche Vorsorgeflächen östlich der KG Liesfeld. Die Fläche liegt im gelben Wildbachbereich, außerdem liegt der Großteil dieses Bereiches im Wasserschongebiet des Lahntales. Eine Widmung ist nur möglich, wenn die gewerbliche Erweiterungsfläche G_v-02 schon voll erschlossen und bebaut ist. Es sollen Einzelanlagen von Betrieben vermieden werden. Die Bauhöhen sind mit max. 12 m und zum Freiland hin sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G_v-02 Gewerbevorsorgeflächen – Liesfeld Nord-Ost (Z1 / D3)

Eine nach dem ÖRK 2001 bestehende gewerbliche Vorsorgefläche südlich der Autobahn im nordöstlichen Gewerbegebiet von Liesfeld. Das Gebiet liegt lt. LGBl. 36/2011 teilweise im Sanierungsgebiet (IG-L). Die Bauhöhen sind mit max. 20 m zu begrenzen. Für die Gewerbevorsorgeflächen G_v-02 und G_v-03 wird festgelegt, dass nur mehr eine zusätzliche NO_x-Emission von 1,4 t/a erreicht werden darf. Über diesem Wert sind erhebliche Umweltbelastungen zu erwarten. Diese Emissionsgrenze gilt für alle neu angesiedelten Betriebe auf den beiden Gewerbevorsorgeflächen. Bei einer Betriebsansiedlung ist im gewerblichen Verfahren die Irrelevanz der Erhöhung des Schadstoffniveaus nachzuweisen. Die anzusiedelnden Betriebe müssen dem Stand der Technik entsprechen, weitere emissionsverringende Maßnahmen werden empfohlen. Im Widmungsverfahren ist ein Gutachten über die voraussichtlichen Emissionsbelastungen beizubringen.

Grundsätzlich sollen nachfolgende Betriebe jedenfalls nicht auf den Gewerbevorsorgeflächen G_v-02 und G_v-03 ausgewiesen werden:

- Betonmisch- und Asphaltierungsanlagen
- Inertstoff- und Bauschuttdeponien
- Baumassenrest(zwischen)lager samt Aufbereitungslagen
- Großhandelsbetriebe und Speditionen inkl. deren Lagerhallen
- Großtankstellen

Die Schutzabstände zu den Bahnanlagen (110 KV-ÖBB-Leitungen) sind ebenfalls einzuhalten. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich, wobei für die nicht bebaubaren Grundstücke jedenfalls eine Baulandumlegung erforderlich ist.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hapterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

G_v-03 Gewerbevorsorgeflächen – Liesfeld Nord-Ost (Z1 / D3)

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets Liesfeld Ost westlich der bestehenden Gewerbevorsorgefläche Gv-02 mit der Gewerbevorsorgefläche Gv-03 zwischen der Autobahn im Norden und der Bahntrasse im Süden im Anschluss an bereits bebautes Gewerbegebiet im Osten im Ausmaß von ca. 5,3 ha. Das Gebiet liegt lt. LGBI. 36/2011 teilweise im Sanierungsgebiet (IG-L). Für die Gewerbevorsorgeflächen Gv-02 und Gv-03 wird festgelegt, dass nur mehr eine zusätzliche NO_x-Emission von 1,4 t/a erreicht werden darf. Über diesem Wert sind erhebliche Umweltbelastungen zu erwarten. Diese Emissionsgrenze gilt für alle neu angesiedelten Betriebe auf den beiden Gewerbevorsorgeflächen. Bei einer Betriebsansiedlung ist im gewerblichen Verfahren die Irrelevanz der Erhöhung des Schadstoffniveaus nachzuweisen. Die anzusiedelnden Betriebe müssen dem Stand der Technik entsprechen, weitere emissionsverringende Maßnahmen werden empfohlen. Im Widmungsverfahren ist ein Gutachten über die voraussichtlichen Emissionsbelastungen beizubringen.

Grundsätzlich sollen nachfolgende Betriebe jedenfalls nicht auf den Gewerbevorsorgeflächen Gv-02 und Gv-03 ausgewiesen werden:

- Betonmisch- und Asphaltierungsanlagen
- Inertstoff- und Bauschuttdeponien
- Baumassenrest(zwischen)lager samt Aufbereitungslagen
- Großhandelsbetriebe und Speditionen inkl. deren Lagerhallen
- Großtankstellen

Die Schutzabstände zu den Bahnanlagen (110 KV-ÖBB-Leitungen) sind ebenfalls einzuhalten. Eine Bebauung hat erst zu erfolgen, wenn die gewerbliche Erweiterungsfläche GV-02 bebaut ist. Die Bauhöhen sind mit max. 20 m zu begrenzen. Es sollen Einzellagen der Betriebe vermieden werden. Um eine sichtbare Siedlungsgrenze zum Freiland hin zu schaffen, soll an der Westseite der Gewerbevorsorgefläche eine hochstämmige Bepflanzung erfolgen und gegebenenfalls ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden. Die Bauhöhen sind zum Freiland hin auf max. 12 m zu begrenzen. Auf die Trassenführung der BEG wird verwiesen. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich, wobei für die nicht bebaubaren Grundstücke jedenfalls eine Baulandumlegung erforderlich ist.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hapterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

h) Überwiegend **öffentliche Nutzung**

Ö-01 Vorbehaltsfläche – Schule, Kindergarten, Altenheim (Sozialzentrum) und Sportanlagen für Schulzwecke (Z-, Z1 / D-)

Die Vorbehaltsfläche mit dem Zähler Ö-02 aus ÖRK 2001 liegt nördlich der Bundesstraße. Die Fläche grenzt an die Schule, den Kindergarten und das Altenheim an. Der Neubau des Altenheims wurde westlich der Schule festgelegt. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

Ö-02 Vorbehaltsfläche – Kindergarten/Kinderkrippe (Z1 / D-)

Der Zähler Ö-01 aus ÖRK 2001 soll als Vorbehaltsfläche für Kindergarten und Kinderkrippe dienen. Der Bereich grenzt an die KG Liesfeld und ist nach Osten hin begrenzt durch das Freiland. Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

Ö-03 Vorbehaltsfläche – Feuerwehr und Spielplatz (Z-, Z0 / D-)

Die Fläche liegt in der KG Liesfeld, schließt nördlich an das landwirtschaftliche Mischgebiet an und liegt südlich der Eisenbahntrasse. Das Gebäude der Feuerwehr ist in die Widmung Vorbehaltsfläche Feuerwehr aufzunehmen. Die nördlich daran angrenzende Grundfläche ist als Vorbehaltsfläche Spielplatz vorzusehen.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

Ö-04 Wertstoffsammelstelle der Gemeinde (Z- / D3)

Der alte Zähler M-01 aus dem ÖRK 2001 befindet sich östlich der L 48 nach Breitebach am Inn und südlich der Eisenbahntrasse. Der Bereich wird weiter als allgemeines Mischgebiet gewidmet (M-06), die neue Wertstoffsammelstelle allerdings ist in die Widmung Vorbehaltsfläche Wertstoffsammelstelle aufzunehmen.

Verkehrsmäßige Erschließung: Hupterschließung durch Bestand gegeben.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.

i) Überwiegend **Sondernutzung**

S-01 Sondernutzung – Hofstelle mit Sägewerk (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-02 Sondernutzung – Rasthaus und Kirche (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-03 Sondernutzung – Fernwärmeheizwerk (Z1 / D3)

Der Standort wird bei Bedarf als Vorbehaltsfläche für ein Fernwärmeheizwerk vorgesehen. Die Widmung hat gem. § 43 TROG 2011 zu erfolgen.

S-04 Sondernutzung – Kleingartenanlage (Z0 / D1)

Die bestehenden Kleingartenanlagen sind in die Widmung gem. § 43 TROG 2011 aufzunehmen.

S-05 Sondernutzung – Kläranlage und Kompostieranlage (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-06 Sondernutzung – Rückhaltebecken (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-07 Sondernutzung – Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe (Z- / D-)

Mit Ausnahme von: - Müllverbrennungsanlagen sowie Mülldeponien
 - Alt- und Wertstoffdeponien

S-08 Sondernutzung – Müllplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-09 Sondernutzung – Pkw-Parkplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-10 Sondernutzung – Retentionsbecken (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-11 Sondernutzung – Hundeabrichteplatz (Z0 / D-)

Die Gebäude des Hundeabrichteplatzes sollen einer Sonderflächenwidmung nach § 11 TROG 2011 zugeführt werden (siehe § 8 Abs. 2 lit. h). Die Flächen werden nicht aus der überörtlichen Grünzone genommen.

S-12 Sondernutzung – Schlammabsetzbecken (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-13 Sondernutzung – Schotterabbaugebiet (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

S-17 Sondernutzung – als Pkw- + Lkw-Parkplatz – ohne oberirdische und unterirdische Gebäude und baulichen Anlagen, die dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dienen (Z1 / D-)

Eine Sondernutzung als Pkw- + Lkw-Parkplatz ohne oberirdische und unterirdische Gebäude und baulichen Anlagen, die dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dienen mit der Zeitzone Z1 (unmittelbarer Bedarf) sowie keine Dichtefestlegung, da Gebäude auf dieser Fläche ausdrücklich nicht errichtet werden dürfen.

SF-01 Vorbehaltssnutzung – Reitsportanlage (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-02 Vorbehaltsfläche – Moto-Crossplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-03 Vorbehaltsfläche – Grünanlage und Spielplatz (Z1 / D-)

Der Bereich ist als Vorbehaltsfläche für Grünanlage und Spielplatz gem. § 52 TROG 2011 zu widmen.

SF-04 Vorbehaltsfläche – Spielplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-05 Vorbehaltsfläche – Tennisanlage (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-06 Vorbehaltsfläche – Schiübungswiese (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-07 Vorbehaltsfläche – Schießstand (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-08 Vorbehaltsfläche – Spielplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-09 Vorbehaltsfläche – Grünanlage und Spielplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-10 Vorbehaltsfläche – Spielplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-11 Vorbehaltsfläche – Freibad und Sportplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

SF-12 Vorbehaltsfläche – Modellflugplatz (Z- / D-)

Festlegung gem. Bestand.

j) **Rückwidmungsbereiche**

R-01 Rückwidmung – Gewerbegebiet Nord

Ein Teil der Flächen des alten Zählers G-20 aus dem ÖRK 2001 müssen aufgrund der Errichtung von Anlagen zum Hochwasserschutz im Freiland verbleiben und werden aus den Siedlungserweiterungsflächen des ÖRK 2001 wieder herausgenommen.

R-02 Rückwidmung – Sonderfläche Schiübungswiese

Die Sonderfläche Schiübungswiese ist aus der Widmung zu nehmen und in Freiland rückzuwidmen, da die Fläche nicht mehr benötigt wird.

R-03 Rückwidmung – Wimpissinger

Ein Teil der Fläche des alten Zählers G-14 aus dem ÖRK 2001 wurde aufgrund der Ausführungen der Bezirksforstinspektion und der vorgenommenen Abgrenzung des Gewerbegebiets G-13 entsprechend dem Bergfußes aus der zukünftigen baulichen Entwicklung herausgenommen.

§ 9**Privatwirtschaftliche Maßnahmen
bzw. Maßnahmen im Zusammenhang mit anderen
Planungsträgern und Behörden**

- (1) Im Zusammenhang mit der Widmung von Baulandflächen, die als Siedlungserweiterungsflächen vorgesehen sind, sind privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne des § 33 TROG 2011 über die Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung abzuschließen.
- (2) Für die beabsichtigten Baulanderweiterungen sind für die Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen die finanziellen Mittel rechtzeitig im Gemeindebudget zu berücksichtigen.
- (3) Die Errichtung des Panoramaweges ist innerhalb von 10 Jahren fertigzustellen.
- (4) Grundsätzlich sind privatrechtliche Vereinbarungen zur Regelung über den Mindestinhalt, z.B. Vorkaufsrecht oder Vorschlagsrecht der Gemeinde, zulässige Höchstpreise, Höchstfristen für Bebauung usw. zu erstellen.
- (5) Erforderlichenfalls ist bei der Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes und bei der Erlassung bzw. Änderung der Bebauungspläne der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen im Sinne des § 33 TROG 2011 anzustreben.

§ 10**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt entsprechend den Bestimmungen des § 68 Abs. 1 TROG 2011 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat der Marktgemeinde Kundl

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Kundl

Anton Hoflacher