

Anlage zur Verordnung des Gemeinderats der Gemeinde Kundl vom....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

# Erläuterung der Zähler

12.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Bauliche Entwicklung.....</b>	<b>2</b>
1.1	Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung .....	5
1.2	Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung.....	8
1.3	Gebiete mit vorwiegend gemischter Nutzung .....	9
1.4	Gebiete mit vorwiegend zentrumstypischer Nutzung.....	11
1.5	Gebiete mit vorwiegend öffentlicher Nutzung .....	12
1.6	Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung.....	12
	Sondernutzung .....	15
<b>2</b>	<b>Rückwidmungsflächen.....</b>	<b>18</b>



# 1 Bauliche Entwicklung

Die weitere bauliche Entwicklung muss zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Kundl beitragen. Maßstäblichkeit und Bauungsformen haben sich an der vorhandenen Bausubstanz zu orientieren.

Grundsätzlich sind zur Sicherstellung ausreichender Grundflächen für die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sowie wirtschaftliche Zwecke und zur Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele des Örtlichen Raumordnungskonzepts, die im Erläuterungsbericht unter Kapitel 9 „Steuerung der Örtlichen Raumordnung“ genannten Vorkehrungen nach TROG 2022 zu treffen.

Im gesamten Gemeindegebiet soll auf eine ortsbildangepasste Bebauung geachtet werden. Diese soll auch in den zu erlassenden Bebauungsplänen gegebenenfalls über ergänzende textliche Festlegungen bedacht werden.

Weitere Informationen zur baulichen Entwicklung der bestehenden Reserveflächen und der geplanten Siedlungserweiterungsgebiete mit Angaben zu Nutzung, Bauungsart und -zeitpunkt sind mittels entsprechender Rundsignatur im Plan zum Örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt:

## Definition der Zeitzonen:

- z1: unmittelbarer Bedarf: In Gebieten der Zeitzone z1 ist die Widmung von Bauland oder Sonderflächen bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs jederzeit möglich.
- z2: mittelfristiger Bedarf

Eine vorzeitige Ausweisung von Bauland ist möglich, wenn ansonsten eine Deckung des Bedarfs nicht erfolgen kann und die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

## Definition der Dichtezonen:

- D1: überwiegend lockere Baudichte
- D2: überwiegend mittlere Baudichte
- D3: überwiegend höhere Baudichte
- D4: gewerblich-industrielle Bebauung mit überwiegend hoher Dichte
- Bl: Gebiete mit Verpflichtung zur Bauungsplanung

Für Bereiche, für die keine Dichtefestlegung getroffen wird (Sondernutzungen), gilt eine auf den jeweiligen Verwendungszweck abgestimmte Baudichte.

Für Grundstücke, die als Bauland gemäß § 38, § 39 bzw. § 40 TROG 2022 oder als Sonderfläche gemäß § 51 TROG 2022 gewidmet sind und für die kein Bauungsplan besteht und keine Bauungsplanpflicht festgelegt ist, werden mit Verweis auf § 31b (2) TROG 2022 in Abhängigkeit der jeweiligen Dichtezone folgende Bauungsregeln festgelegt:

D1 – in den Bereichen der Dichtezone D1 gilt nachstehende Bebauungsregel BR1:

**BR1:**

Baumassendichte Höchst (BMD H): 2,20; Baumasse Höchst (BM H): 1.100 m<sup>3</sup>; Nutzflächendichte Mindest (NFD M): 0,25; Nutzfläche Höchst (NF H): 300 m<sup>2</sup>; unabhängig davon darf die rechtmäßige Baumasse von bestehenden Gebäuden, für die die Baubewilligung vor dem 24.10.2013 erteilt wurde, um 20% erhöht werden, wobei eine Erweiterung um 300 m<sup>3</sup> je Grundstück jedenfalls zulässig ist;

Höchstzahl der oberirdischen Geschosse (OG H): 3, höchster Gebäudepunkt bezogen auf das tiefst gelegene, an das Gebäude angrenzende Gelände nach Bauführung: 14 m, Baufluchtlinie: 5 m, zur B171 – Tiroler Straße: 10 m.

Über die genannte Bebauungsregel BR1 hinaus beabsichtigt die Gemeinde in Bereichen der Dichtezone 1 für Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

D2 – in den Bereichen der Dichtezone D2 gilt nachstehende Bebauungsregel BR2:

**BR2:**

Baumassendichte Höchst (BMD H): 2,40; Baumasse Höchst (BM H): 1.800 m<sup>3</sup>; Nutzflächendichte Mindest (NFD M): 0,30; Nutzfläche Höchst (NF H): 300 m<sup>2</sup>; unabhängig davon darf die rechtmäßige Baumasse von bestehenden Gebäuden, für die die Baubewilligung vor dem 24.10.2013 erteilt wurde, um 20% erhöht werden, wobei eine Erweiterung um 300 m<sup>3</sup> je Grundstück jedenfalls zulässig ist;

Höchstzahl der oberirdischen Geschosse (OG H): 3, höchster Gebäudepunkt bezogen auf das tiefst gelegene, an das Gebäude angrenzende Gelände nach Bauführung: 14 m; Baufluchtlinie: 5 m, zur B171 – Tiroler Straße: 10 m.

Über die genannte Bebauungsregel BR2 hinaus beabsichtigt die Gemeinde in Bereichen der Dichtezone 2 für Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 750 m<sup>2</sup> im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

D3 – in den Bereichen der Dichtezone D3 gilt nachstehende Bebauungsregel BR3:

**BR3:**

Baumassendichte Höchst (BMD H): 2,75; Baumasse Höchst (BM H): 2.060 m<sup>3</sup>; Nutzflächendichte Mindest (NFD M): 0,40; Nutzfläche Höchst (NF H): 400 m<sup>2</sup>; unabhängig davon darf die rechtmäßige Baumasse von bestehenden Gebäuden, für die die Baubewilligung vor dem 24.10.2013 erteilt wurde, um 20% erhöht werden, wobei eine Erweiterung um 300 m<sup>3</sup> je Grundstück jedenfalls zulässig ist;

Höchstzahl der oberirdischen Geschosse (OG H): 3; höchster Gebäudepunkt bezogen auf das tiefst gelegene, an das Gebäude angrenzende Gelände nach Bauführung: 14 m; Baufluchtlinie: 5 m, zur B171 – Tiroler Straße: 10 m, zur B171 – Tiroler Straße 10 m.

Über die genannte Bebauungsregel BR3 hinaus beabsichtigt die Gemeinde in Bereichen der Dichtezone 3 für Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 750 m<sup>2</sup> im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

D4 - in den Bereichen der Dichtezone D4 gilt nachstehende Bebauungsregel BR4:

**BR4:**

Gewerbe- und Industriegebiete: traufenseitige Wandhöhe: 12 m, Höchster Gebäudepunkt bezogen auf das tiefst gelegene, an das Gebäude angrenzende Gelände nach Bauführung: 15 m; Baufluchtlinie: 10 m zur B171 – Tiroler Straße, ansonsten gestaffelte Baufluchtlinie: bis 12 m Bauhöhe 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie, ab 12 m Bauhöhe 7 m Abstand zur Straßenfluchtlinie, wobei als jeweiliger Bezugspunkt der Bauhöhe das lotrecht zur Baufluchtlinie liegende Straßenniveau heranzuziehen ist.

## 1.1 Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung

W 1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Saulueg	Zeitzone	1
			Dichtezone	B! 1
<p>Der Bereich befindet sich im Norden des Weilers Saulueg. Aus raumordnungsfachlicher Sicht handelt es sich um eine Fehlentwicklung aus der Vergangenheit. Generell sind weitere Ausdehnungen der Siedlungsbereiche im Weiler sehr kritisch zu betrachten. Der Entwicklungsbereich W1 soll jedoch beibehalten werden und künftig weiterhin als Reservefläche zur Deckung des konkreten Wohnbedarfs der weileransässigen Bevölkerung dienen. Die diesbezügliche Verfügbarkeit der Flächen sowie die zeitnahe widmungsgemäße Verwendung der Flächen ist im Widmungsverfahren durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Zudem ist die Klärung der Erschließung und deren Kostentragung erforderlich. Auf den Charakter und das überörtliche bedeutsame Erscheinungsbild des Weilers ist besonders zu achten.</p>				

W 2	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Kundl Südwest	Zeitzone	1
			Dichtezone	B! 1
<p>In diesem Siedlungsrandbereich soll eine vorwiegend lockere bis leicht verdichtete Bebauung erfolgen. Als Voraussetzung für Umwidmungen in Bauland gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung. Dabei ist der Bebauung in der Reihenfolge von Nord nach Süd der Vorzug zu geben, um einzelne Inselwidmungen bzw. Inselbebauungen hintanzuhalten.</p> <p>Voraussetzung für die Umwidmung der derzeit noch als Freiland gewidmeten Bereiche ist weiters ein konkreter Eigenbedarf zur Wohnraumschaffung oder die Verfügbarkeit der Flächen vorwiegend zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Konditionen.</p> <p>Auf die Erhaltung ausreichender Grünraumflächen ist zu achten, weshalb bei Mehrparteienwohnhäusern vermehrt auf die Errichtung von Tiefgaragen zu achten ist. Im äußersten Süden ist bei konkretem Bedarf die Ausweisung einer Sonderfläche für eine Kleingartenanlage möglich.</p>				

W 3	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Kundl Südwest	Zeitzone	1
			Dichtezone	1 2
<p>Im Bereich unmittelbar an der B171 – Tiroler Straße können die Grundstücke einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Denkbar ist hier die Ansiedelung von kleingewerblichen Betrieben, wobei auf mögliche Nutzungskonflikte gegenüber der Wohnnutzung im Süden zu achten ist. Eine Intensivierung der Wohnnutzung direkt</p>				

	an der Landesstraße soll künftig möglichst vermieden werden. In den übrigen Bereichen soll die bestehende Struktur erhalten und bei Bedarf nachverdichtet werden.
--	---

<b>W 4</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – Kundl Süd</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 1</b>
Die Struktur in diesem Bereich ist vorwiegend geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, südlich des Kummerbruckerweges befindet sich eine Reihenanlage. Als Voraussetzung für eine Bebauung der gewidmeten, jedoch noch unbebauten Flächen im Südwesten gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung.				

<b>W 5</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – Kundl Zentrum West</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
Diese Flächen sind der überwiegenden Wohnnutzung zuzuordnen. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser prägen zusammen mit größeren Objekten das Orts- und Straßenbild. Nachverdichtungen im Bereich bestehender Objekte sind unter Einhaltung der dörflichen Strukturen möglich. Die Durchgrünung des Orts- und Straßenraumes stellt ein wichtiges Element dar und ist bei weiteren Planungen möglichst zu berücksichtigen. Als Voraussetzung für eine Bebauung der größeren noch unbebauten Flächen gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung.				

<b>W 6</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – Kundl Zentrum Ost</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
Der Bereich ist geprägt von einer dichteren Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Für die noch unbebauten Grundstücke im Nordosten ist ein Erschließungskonzept erforderlich. Auf die Erhaltung der durchgrüneten Bereiche ist besonders zu achten.				

<b>W 7</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – Weitschön Nord</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 1</b>
Der Bereich ist von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Diese Struktur soll auch in Zukunft weitergeführt werden. Als Voraussetzung für eine Bebauung der noch unbebauten Flächen im Osten sowie im Bereich des Grundstücks 290/29 gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung.				

<b>W 8</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – Weitschön Süd</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
<p>Der Bereich ist von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Diese Struktur soll auch in Zukunft weitergeführt werden. Für die noch nicht bebauten Grundstücke gilt die Bebauungsplanpflicht. Diese können einer dichteren Verbauung zugeführt werden.</p>				

<b>W 9</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – Kundl Ost</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
				<b>B! 3</b>
<p>Die noch nicht bebauten Grundstücke können in diesem Bereich einer etwas dichteren Bebauung (z.B. Doppel- und Reihenhausbauung) zugeführt werden. Als Voraussetzung für eine Umwidmung des ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichs im Südosten in Bauland gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung. Um einer Zersiedelung vorzubeugen, sollen die Flächen von Westen nach Osten in Bauland überführt werden. Die Fläche im Nordosten ist als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gem. § 31a TROG 2022 gewidmet und soll gem. einer derzeit vorliegenden Planung entsprechend dem Bedarf in mehreren Baustufen bebaut werden.</p>				

<b>W 10</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – nördlich Freibad / Sportplatz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>1</b>
<p>Die Flächen sind bereits als Wohngebiet gewidmet und bebaut. Eine Intensivierung von Wohnnutzung in diesem stark von Nutzungsbeschränkungen überlagerten Bereich soll nicht erfolgen bzw. soll diese langfristig betrachtet durch andere, besser mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbare Nutzungen ersetzt werden.</p>				

<b>W 11</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend Wohnnutzung – Lechen</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 1</b>
<p>Der Bereich liegt südöstlich des Gewerbegebiets Luna. Anschließend an ein bereits bestehendes Wohngebäude ist zur Deckung des persönlichen Wohnbedarfes die Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses vorgesehen. Im Falle einer diesbezüglichen Umwidmung ist die beabsichtigte und zeitnahe widmungsgemäße Nutzung und die ausschließliche Deckung des persönlichen Wohnbedarfs über privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Bei der Bebauung ist besonders auf eine sanfte Einbindung in das Landschaftsbild zu achten. Eine Erweiterung des Entwicklungsbereichs ist nicht vorgesehen.</p>				

## 1.2 Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L1	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung – Krumbacher	Zeitzone	1
			Dichtezone	B! 1
<p>Als Voraussetzung für eine Umwidmung des ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichs in Bauland gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung. Neuwidmungen sind unter der Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und dem im Südwesten angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet durchzuführen. Wohnnutzung ist im Randbereich zum Gewerbegebiet zu vermeiden.</p>				

L 2	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung – Schmelzerweg	Zeitzone	1
			Dichtezone	B! 1
<p>Der Bereich nördlich der Bahntrasse zwischen dem Gewerbegebiet und der Sportanlage unterliegt einer Vielzahl an Nutzungsbeschränkungen. Dies sowie eine geordnete innere Erschließung ist bei der weiteren Entwicklung des Bereichs zu berücksichtigen. Ebenso ist ein Erschließungskonzept erforderlich. Der Ausbau der südlich liegenden Verkehrsfläche ist weiter voranzutreiben. Aufgrund der Belastungen ist eine Forcierung von Wohnnutzung in diesem Gebiet abzulehnen. Längerfristig angedacht wird eine sich vom Westen her entwickelnde gewerbliche Nutzung des Bereichs.</p>				

L 3	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung – Weiler Liesfeld	Zeitzone	1
			Dichtezone	B! 1
<p>Der Weiler Liesfeld ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um die Zersiedelung einzudämmen, sollen Neuwidmungen im Weiler auf ein Minimum reduziert werden. Die noch nicht bebauten Entwicklungsflächen dienen vorwiegend zur Deckung des konkreten Wohnbedarfs der weileransässigen Bevölkerung. Dies, sowie die zeitnahe widmungsgemäße Nutzung ist gegebenenfalls über privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.</p> <p>Mit der Landwirtschaft einhergehende Nutzungskonflikte sind bei einer Wohnbebauung entsprechend zu berücksichtigen. Auf den Charakter und das überörtlich bedeutsame Erscheinungsbild des Weilers ist besonders zu achten.</p>				

## 1.3 Gebiete mit vorwiegend gemischter Nutzung

<b>M 1</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Kundl Süd-west</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 3</b>
Dieser Bereich liegt unmittelbar an der B171 und grenzt im Norden und Westen an Gewerbe- und Industriegebiet. Der Bereich soll einer gewerblich-gemischten Nutzung dienen, wobei mögliche Nutzungskonflikte mit zu berücksichtigen sind. Bei der Dimensionierung der Bebauung an der Landesstraße ist die bestehende Struktur des Bereichs zu beachten. Die dort entstehende Bebauung kann für die nördlich dahinter liegenden Gebiete einen gewissen Schallschutz bieten. Wohnnutzungen sind entlang der Landesstraße auszuschließen.				

<b>M 2</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Klammstraße / Arzenweg</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>2</b>
Der Bereich entlang der B171 – Tiroler Straße soll künftig einer kleingewerblichen Nutzung zugeführt werden. Wohnnutzungen sind entlang der Landesstraße auszuschließen. Die Bebauung soll sich im übrigen Bereich an der bestehenden Gebäudestruktur orientieren.				

<b>M 3</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – westlich des Zentrums – L48</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 1</b>
Die Bebauung entlang der Landesstraße L48 ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Gewerbliche Entwicklungen in den Erdgeschosszonen, wie speziell im Norden bereits im Bestand anzutreffen, werden weiterhin angestrebt und sollen unterstützt werden.				

<b>M 4</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Weinberg</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>1</b>
Der kleinräumige Bereich ist vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Aufgrund der erhöhten Belastung soll entsprechend der Widmung eine gemischte Nutzung erfolgen, Widmungen für reine Wohnnutzungen sind unzulässig. Auf Schallschutzmaßnahmen ist bei der Bebauung zu achten.				

<b>M 5</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Wertstoffsammelzentrum</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
Dieser Bereich umfasst das Wertstoffsammelzentrum sowie die Tankstelle und ist im Norden von der Bahntrasse und im Süden sowie Westen von der L48 – Breitenbacher Straße umschlossen. Widmungen für reine Wohnzwecke sind vor dem Hintergrund entstehender Nutzungskonflikte zu vermeiden. Auf besondere Schallschutzmaßnahmen ist zu achten.				

<b>M 6</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Kundl Nord</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 3</b>
Dieser Bereich ist geprägt von einer dichten Bebauung (Wohnanlagen im Osten) und Kleingewerben. Nachverdichtungen sind auf den unbebauten Grundstücken möglich. Im Bereich entlang der Trasse ist die Ansiedlung von Kleingewerben möglich. Aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden ist hier die Ansiedlung kleinerer, die Umwelt und das Wohngebiet möglichst wenig belastender Betriebe vorgesehen.				

<b>M 7</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Dorfstraße Ost</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
Der Bereich ist umschlossen von Wohngebiet, weshalb bei betrieblichen Nutzungen diese im Rahmen kleinerer, die angrenzenden Wohngebiete möglichst wenig belastender Betriebe erfolgen sollte.				

<b>M 8</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Kundl Südost / nördlich B171</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
Der Bereich entlang der B171 – Tiroler Straße ist für die Ansiedlung von Kleingewerben gut geeignet. Aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ist hier die Ansiedlung kleinerer, die Umwelt und das Wohngebiet wenig belastender Betriebe vorgesehen.				

<b>M 9</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Kundl Südost / südlich B171</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
Für die bereits bebauten Bereiche im Westen ist mit Blick auf die Nähe zur Landesstraße eine dichtere Bebauung denkbar, wobei nach Norden die Wohnnutzung nicht weiter forciert werden soll. Für den verhältnismäßig großflächigen Bereich östlich des Krummersbruckerwegs ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Dabei sind vor allem die vom nördlichen Verkehrsträger ausgehenden Belastungen in den weiteren Entwicklungen zu berücksichtigen. Unmittelbar an der Landesstraße sind				

	in diesem Zusammenhang reine Wohnnutzungen auszuschließen. Die Entwicklung hat auf Basis eines zweckmäßigen Erschließungs- und Parzellierungskonzepts und von den bereits bebauten Gebieten im Westen in Richtung Osten zu erfolgen.
--	--

<b>M 10</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – Luna</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 2</b>
	Bei einer baulichen Weiterentwicklung ist auf das äußere Erscheinungsbild besonders zu achten, da dieser Bereich von der Straße aus orts- und straßenbildprägend in Erscheinung tritt. Widmungen für reine Wohnzwecke sind vor dem Hintergrund entstehender Nutzungskonflikte auszuschließen. Auf besondere Schallschutzmaßnahmen ist zu achten. Künftig soll die Umwidmung in Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung erfolgen.			

<b>M 11</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gemischte Nutzung – nördlich des Schwimmbades</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 1</b>
	Der Bereich nördlich des Schwimmbades ist bereits zum größten Teil als Allgemeines Mischgebiet gewidmet. Der südliche Teil des Grundstücks 263/6 und das Grundstück .414 sind derzeit als Sonderfläche gewidmet, deren Befristung abgelaufen ist. Dieser Bereich soll daher bis auf Weiteres wieder als Allgemeines Mischgebiet gewidmet werden.			

#### 1.4 Gebiete mit vorwiegend zentrumstypischer Nutzung

<b>K 1</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend zentrumstypische Nutzung – Kundl Zentrum</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>3</b>
	Zur Stärkung der Zentrumsfunktion ist die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben im Dorfkern zu fördern. Bei Erneuerungsmaßnahmen ist auf die Einbindung in das Orts- und Straßenbild besonders zu achten. Dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude und den Proportionen der Baukörper ist besondere Beachtung zu schenken. Verdichtete Bauformen sind in diesem Bereich zu befürworten.			

## 1.5 Gebiete mit vorwiegend öffentlicher Nutzung

<b>Ö1</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend zentrumstypische Nutzung – Kundl Süd</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B!</b>
Im Norden befindet sich die Schule, der Kindergarten und das Sozialzentrum. Der noch nicht gewidmete Bereich im Süden dient als Reservefläche für weitere öffentliche Einrichtungen.				

<b>Ö2</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend zentrumstypische Nutzung – Weitschön</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B!</b>
Der Bereich soll als Vorbehaltsfläche für öffentliche Infrastruktureinrichtungen dienen.				

<b>Ö3</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend zentrumstypische Nutzung – Liesfeld</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B!</b>
Der Bereich umfasst das Feuerwehrgelände. Die nördlich daran angrenzende Grundfläche ist als Spielplatz vorgesehen.				

## 1.6 Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

<b>G 1</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Kundl West</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 4</b>
Das Gebiet eignet sich aufgrund der exponierten Lage nur im untergeordneten Ausmaß als Gewerbeerweiterungsfläche. Bei großflächigen Erweiterungen ist jedenfalls darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze in unterirdischen Garagen oder in Parkhäusern vorgesehen werden. Auf eine entsprechende Einbindung in den Landschaftsraum ist zu achten. Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Hochwassereinflussbereichs.				

<b>G 2</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Umfeld Betriebsareal Novartis / Sandoz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>4</b>
				<b>B! 4</b>
Die Flächen umfassen die Gebiete westlich, nördlich und südlich des Betriebsareals der Fa. Novartis / Sandoz. Die Bebauungen können hier in entsprechend hoher Dichte erfolgen. Die Flächen im Norden sind dabei für mögliche Erweiterungen der				

	<p>fa. Novartis vorgesehen. Die inneren Erschließungen sind jeweils werkseitig zu berücksichtigen. Zum Freiland in Richtung Südwesten sind die entsprechenden Abstände großzügig einzuhalten, um so einen besseren Übergang zu erreichen. Der Seveso-Gefährdungsbereich der Fa. Novartis ist zu beachten. Bei weiteren Entwicklungen zu berücksichtigen ist zudem die im Verkehrskonzept vorgesehene Trasse für die Umfahrung West, ebenso ist eine Zufahrtsmöglichkeit zur Entwicklungsfläche S6 sicherzustellen.</p> <p>Bei großflächigen Erweiterungsmaßnahmen ist jedenfalls darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen PKW-Stellplätze in Parkhäusern bzw. Parkdecks oder Tiefgaragen vorgesehen werden.</p>
--	--

<b>G 3</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Areal Novartis / Sandoz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>4</b>
<p>Der Zähler umfasst das Betriebsareal der Fa. Novartis / Sandoz mit dichter und höher bebauter. Die innere Erschließung erfolgt werkseitig. Bei großflächigen Erweiterungen ist jedenfalls darauf hinzuwirken, dass die erforderlichen Pkw-Stellplätze in unterirdischen Garagen oder in Parkhäusern bzw. Parkdecks vorgesehen werden. Zudem ist zu beachten, dass sich der Großteil des Zählerwirkungsbereichs im Seveso-Gefährdungsbereich der Fa. Novartis befindet.</p>				

<b>G 4</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Gewerbegebiet Nord</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>4</b>
				<b>B 4</b>
<p>Die Bereiche liegen südlich des Inn und zwischen Autobahn und ÖBB-Trasse. Das Gebiet dient der gewerblich-industriellen Nutzung. Weite Teile befinden sich innerhalb der Hochwasserabflussbereiche und unterliegen auch anderen Nutzungsbeschränkungen. Bei der weiteren Entwicklung ist auf eine zweckmäßige innere Erschließung zu achten.</p>				

<b>G 5</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Gewerbegebiet Luna</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>4</b>
<p>Das Gebiet dient einer gewerblich-industriellen Nutzung. In der weiteren Entwicklung sind das Naturschutzgebiet und die Bereiche am Gießen sowie die ausgewiesenen Gefährdungsbereiche zu beachten.</p>				

<b>G 6</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Liesfeld Nordost</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B! 4</b>
<p>Die Fläche liegt teilweise im gelben und teilweise im roten Gefahrenbereich Hochwasser. Eine Flächenwidmung kann erst bei Vorlage einer positiven wasserfachlichen</p>				

	<p>Stellungnahme erfolgen. Für die innere Erschließung sind entsprechende Wege zu berücksichtigen.</p> <p>Für nicht zweckmäßig bebaubare Grundstücke ist eine Baulandumlegung erforderlich. Umwidmungen dürfen jedenfalls einer sinnvollen Gesamterschließung des Gebietes nicht entgegenstehen.</p> <p>Nachfolgende Betriebe sollen in diesem Bereich über den Bestand hinaus jedenfalls nicht angesiedelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betonmisch- und Asphaltierungsanlagen</li> <li>- Inertstoff- und Bauschuttdeponien</li> <li>- Baumassenrest(zwischen)lager samt Aufbereitungslagen</li> <li>- Großhandelsbetriebe und Speditionen inkl. deren Lagerhallen</li> <li>- Großtankstellen</li> </ul>
--	--

G 7	Nutzung:	Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Gewerbegebiet Nordost	Zeitzone	1
			Dichtezone	B! 4
	<p>Die Fläche liegt teilweise im gelben und teilweise im roten Gefahrenbereich Hochwasser. Eine Flächenwidmung kann erst bei Vorlage einer positiven wasserfachlichen Stellungnahme erfolgen. Bei einer Bebauung sind die Sicherheitsabstände unter der ÖBB-Leitung zu berücksichtigen, sodass in diesem Bereich die Gebäudehöhen deutlich eingeschränkt sind. Für die innere Erschließung sind entsprechende Wege zu berücksichtigen.</p> <p>Für nicht zweckmäßig bebaubare Grundstücke ist eine Baulandumlegung erforderlich. Umwidmungen dürfen jedenfalls einer sinnvollen Gesamterschließung des Gebietes nicht entgegenstehen.</p> <p>Nachfolgende Betriebe sollen in diesem Bereich über den Bestand hinaus jedenfalls nicht angesiedelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betonmisch- und Asphaltierungsanlagen</li> <li>- Inertstoff- und Bauschuttdeponien</li> <li>- Baumassenrest(zwischen)lager samt Aufbereitungslagen</li> <li>- Großhandelsbetriebe und Speditionen inkl. deren Lagerhallen</li> <li>- Großtankstellen</li> </ul>			

G 8	Nutzung:	Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Gewerbegebiet Nordost	Zeitzone	1
			Dichtezone	B! 4
	<p>Im Falle einer Bebauung sind die Sicherheitsabstände unter der ÖBB-Leitung zu berücksichtigen, sodass in diesem Bereich die Gebäudehöhen deutlich eingeschränkt sind.</p> <p>Nachfolgende Betriebe sollen in diesem Bereich jedenfalls nicht angesiedelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betonmisch- und Asphaltierungsanlagen</li> <li>- Inertstoff- und Bauschuttdeponien</li> <li>- Baumassenrest(zwischen)lager samt Aufbereitungslagen</li> <li>- Großtankstellen</li> </ul>			

## Sondernutzung

Im Gemeindegebiet bestehen folgende, teilweise als Sonderflächen gewidmete Sondernutzungen. Diese Nutzungen sind hinsichtlich der Widmungsfestlegungen zu überprüfen, gegebenenfalls ist die Widmungskategorie im künftigen Flächenwidmungsplan neu zu bestimmen. Für die jeweiligen Entwicklungsbereiche ist eine dem Verwendungszweck entsprechende Baudichte vorgesehen.

<b>S 1</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Reitsportanlage</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Reitsportanlage				

<b>S 2</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Hofstelle mit Sägewerk</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Hofstelle mit Sägewerk				

<b>S 3</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Rasthaus</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B!</b>
Rasthaus				

<b>S 4</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Kirche St. Leonhard</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Kirche				

<b>S 5</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Motocross-Platz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Motocross-Platz				

<b>S 6</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Fernwärmeheizwerk</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	<b>B!</b>
Der Standort ist bei Bedarf für ein Fernwärmeheizwerk vorgesehen. Aufgrund der Lage angrenzend an den freien Landschaftsraum gilt eine Bebauungsplanpflicht.				

<b>S 7</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Grünanlage und Spielplatz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Der Bereich kann bei Bedarf als Sonderfläche für eine Grünanlage und Spielplatz gem. § 52 TROG 2022 gewidmet werden.				

<b>S 8</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Spielplatz Kundl Zentrum</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Spielplatz				

<b>S 9</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Spielplatz und Sportanlage Kundl Süd</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Dieser Sondernutzungsstempel beinhaltet einen Spielplatz und eine Sportanlage, Tennisplatz, Parkplatz, Unterwasserkanal sowie aktuell noch eine Kraftwerksanlage, einen Ausstellungsraum mit Shop und ein öffentliches WC. Ergänzungen der Sonderflächenwidmungen sind im Bedarfsfall, sofern raumordnungsfachlich vertretbar und mit der umgebenden Nutzungsstruktur vereinbar, möglich.				

<b>S 10</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Schießstand</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Schießstand				

<b>S 11</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung - Gerätelager</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Gerätelager / Geräteraum der Gemeinde				

<b>S12</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Rodelhütte</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Rodelhütte mit Lagerraum, Sanitäreinrichtungen sowie Ausschank und Imbiss				

<b>S 13</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Spielplatz Kundl Ost</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Spielplatz				

<b>S 14</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Grünanlage und Spielplatz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Grünanlage, Spielplatz				

<b>S 15</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Kleingartenanlage Weitschön Nord</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Als Voraussetzung für eine Widmung als Sonderfläche mit der Festlegung „Kleingartenanlage“ gilt die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur				

<b>S 16</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Freibad und Sportplatz Kundl Nord</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Freibad und Sportplatz				

<b>S 17</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Kläranlage und Kompostieranlage</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Kläranlage und Kompostieranlage				

<b>S 18</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Stoffe mit Ausnahme von: - Müllverbrennungsanlagen sowie Mülldeponien - Alt- und Wertstoffdeponien				

<b>S 19</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Holzlagerplatz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Holzlagerplatz mit Aufbereitung Der Bereich der Altablagerungen muss von einer allfälligen Bebauung freigehalten werden. Andernfalls sind vorab entsprechende Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen (Entfernung bis zum gewachsenen Boden, Schutz vor Deponiegas) bzw. ist eine abfallwirtschaftliche Stellungnahme einzuholen.				

<b>S 20</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Müllplatz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Müllplatz				

	Der Bereich der Altablagerungen muss von einer allfälligen Bebauung freigehalten werden. Andernfalls sind vorab entsprechende Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen (Entfernung bis zum gewachsenen Boden, Schutz vor Deponiegas) bzw. ist eine abfallwirtschaftliche Stellungnahme einzuholen.			
--	---	--	--	--

<b>S 21</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Parkplatz Unterer</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Pkw- und Lkw-Parkplatz ohne oberirdische und unterirdische Gebäude				

<b>S 22</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Parkplatz Pfeifer</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Parkplatz				

<b>S 24</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Nebenanlage Hundeabrichteplatz</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>1</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Hundeabrichteplatz				

<b>S 26</b>	<b>Nutzung:</b>	<b>Sondernutzung – Industriedenkmal MONI</b>	<b>Zeitzone</b>	<b>0</b>
			<b>Dichtezone</b>	
Öffentlicher Ausstellungsraum				

## 2 Rückwidmungsflächen

<b>R1</b>	<b>Bereich Schottergrube Liesfeld</b>
	In diesem Bereich ist eine Sonderfläche Rückhaltebecken ausgewiesen. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist hierfür keine Flächenwidmung erforderlich.

<b>R2</b>	<b>Bereich Liesfeld Ost</b>
	In diesem Bereich ist eine Sonderfläche Schlammabsetzbecken ausgewiesen. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist hierfür keine Flächenwidmung erforderlich.