



Anhang zum Verordnungstext

## Marktgemeinde Fieberbrunn STEMPELBESCHREIBUNG

---

Planausschnitte im Maßstab 1:5000

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

Rote Linie mit Pfeilen:	Absolute Siedlungsgrenze
Rote Punktlinie:	Grenzen unterschiedlicher Festlegungen (auch Trennung zwischen den Stempelbereichen)

EPK	Erschließungs- und Parzellierungskonzept
-----	--

Die Planausschnitte sind genordet dargestellt.

---

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

## W 01, z0, D1 - B!

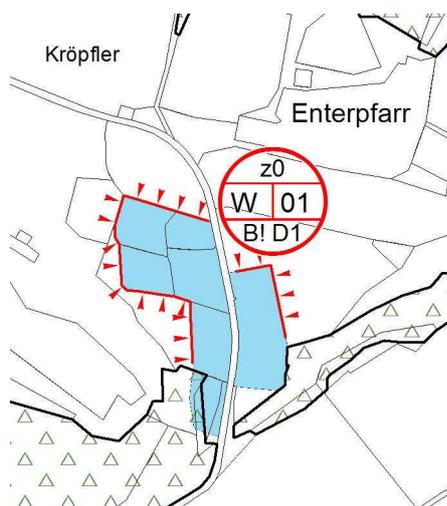
Vorwiegend Wohnnutzung: Peripherer Siedlungssplitter Enterpfarr Nord

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

**Bebauungsplanpflicht** auf Grund der Topographie. RO-Vertrag zur Herstellung der technischen Infrastruktur!

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

Bauland z0 neu: 8.225m<sup>2</sup>



Südwestlicher Randbereich:

Es sind nur Baumaßnahmen außerhalb der Wildbach Roten Zone zulässig. Der Gebäudeabstand zur oberen Grabenkante hat mindestens 8 m zu betragen. Bei einem näheren Heranrücken an die Grabenläufe ist eine tiefere Fundierung der Gebäude erforderlich. Weiters ist ein Abstand von 4m zu den Waldrändern einzuhalten. Die Maßnahmen des geologischen Gutachtens sind einzuhalten.

---

## W 02, z1, D1

Vorwiegend Wohnnutzung: Gruberau

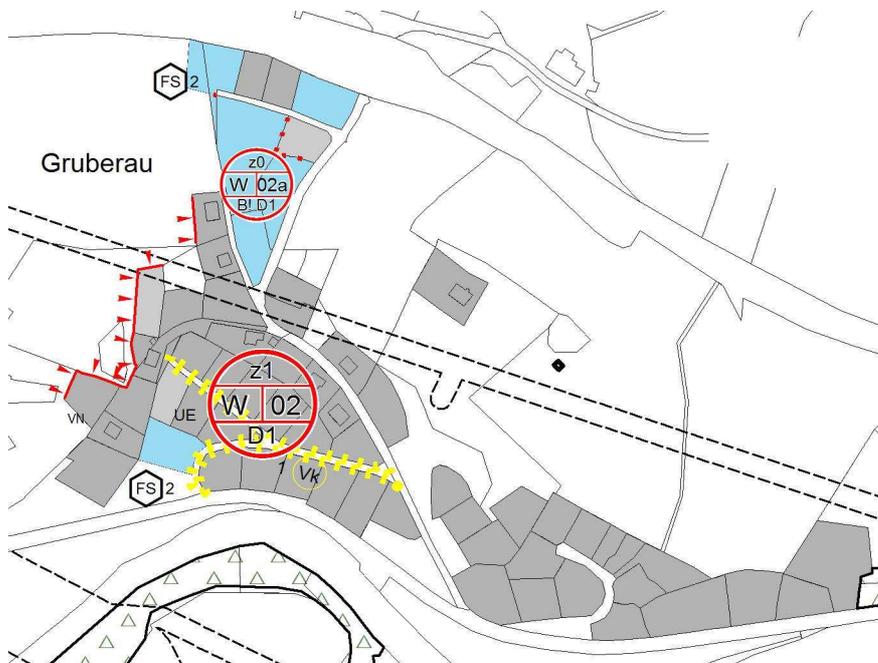
Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen. Hauptsächlich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Gute Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich.

Eine Freigabe der Entwicklungsflächen kann erst dann erfolgen, wenn eine gesamt-heitliche Planung der Verkehrerschließung und Parzellierung vorliegt.

Vorraussetzung für die Umwidmungsverfahren der Grundstücke südlich der ÖBB ist ein positives lärmschutztechnisches Gutachten von einem hierzu befugten Ingenieurbüro.

Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	2.139m <sup>2</sup>
	z1 neu:	3.111m <sup>2</sup>



### W 02a, z0, D1- B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Gruberau

Für das mittig gelegene Areal ist ein EPK vorzulegen. Der bestehende Entwurf aus dem Jahr 2008 ist auf Verträglichkeit zum neuen ÖRK zu prüfen. RO-Verträge sind mit den Grundeigentümern zu vereinbaren. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Bauland	z0 neu:	4.448m <sup>2</sup>
---------	---------	---------------------

### W 03, z1, z0, D2 – B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Wall

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

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

Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen ausgewiesen werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	5.847m <sup>2</sup>
	z0 neu:	2.308m <sup>2</sup>



#### W 04, z1, z0, zA, D1 - B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Niederlehen - Schwefelbad

Unterschiedliche Parzellenstrukturen. Mehrere unbebaute gewidmete Bereiche wurden in zA-Flächen rückgestuft. Bestehende ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser. Eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes ist möglich.

**Bebauungsplanpflicht** für die z0-Fläche zur Sicherung der Verkehrserschließung und der Festlegung von Höhenlagen auf Grund der Flussbaugeschäftung.

Für den neuen Entwicklungsbereich z1 südlich:

Es ist für das Bauverfahren eine Stellungnahme der WLW anzufordern.

Eine Zufahrt zur Bewirtschaftung der angrenzenden Waldfläche (Traktorweg) muss erhalten werden. Eine Zusage zur Rodung muss bei der BFI Kitzbühel angefordert werden. Eine geologische Untersuchung der Fläche hat projektbezogen zu erfolgen.

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	2.453m <sup>2</sup>
	z0 neu:	1.956m <sup>2</sup>
	z1 neu:	551m <sup>2</sup>
	zA:	595m <sup>2</sup>
	R 6:	40m <sup>2</sup>

## W 04a, z0, D1 – B!

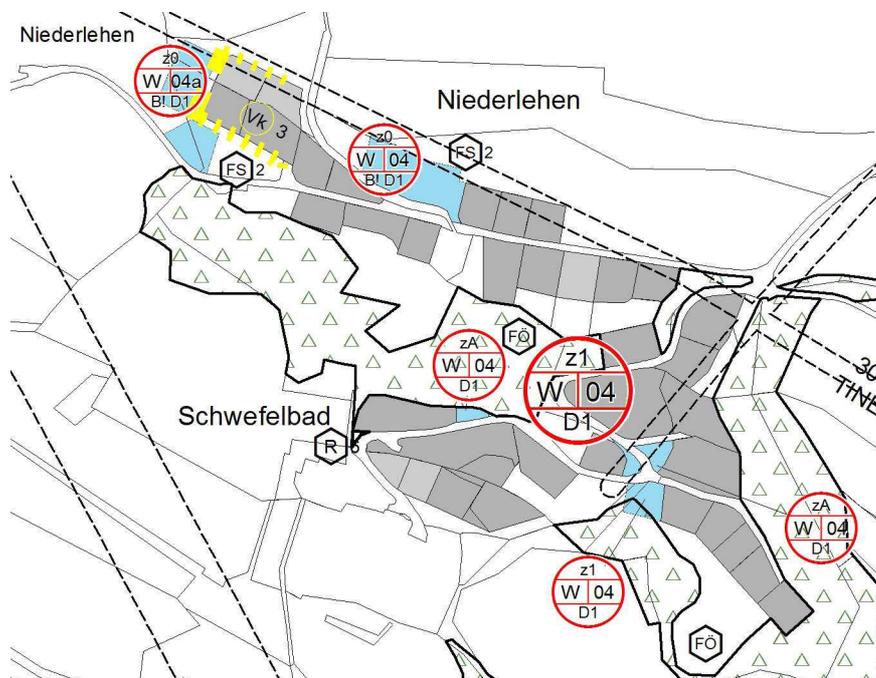
Vorwiegend Wohnnutzung: Niederlehen

Für die drei Grundstücke ist ein Teilungsplan eines Geometers vorzulegen. Widmungsvoraussetzung ist die Bildung von Grundstücken mit bodensparenden Ausmaßen, die Vorlage eines schlüssigen Erschließungskonzeptes mit Einbeziehung der Gst.Nr. 1511/11, 1511/12, 1514/3 und 1514/4, sowie Vorlage der vertraglichen Regelung hinsichtlich der Wasserversorgung und Kanal.

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung. Eine Ablagerungsfläche für Schnee ist zu sichern.

Im Bereich der Flussbau FB-Zone ist die Ausweisung von Bauland unzulässig. Stellungnahmen der WLW sind für die Bauverfahren anzufordern.

Bauland                      z0 neu:                      1.835m<sup>2</sup>



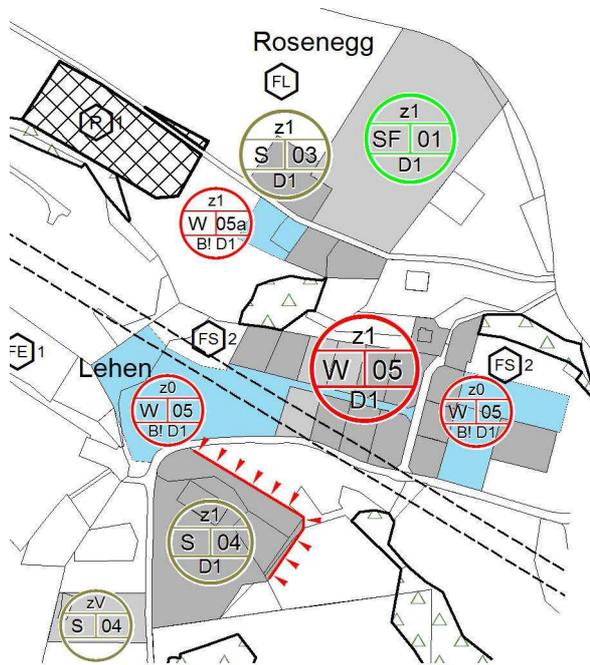
## W 05, z0, z1, D1 - B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Lehen – Am Berg

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

Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.927m <sup>2</sup>
	z0 neu:	10.207m <sup>2</sup>
	R1:	5.058m <sup>2</sup>



### W 05a, z1, D1 – B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Rosenegg

Widmungsvoraussetzung ist die Bildung von Grundstücken mit bodensparenden Ausmaßen. **Bebauungsplanpflicht** zur Festlegung von Höhenlagen auf Grund der Flussbaugefährdung.

Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland z1 neu: 1.010m<sup>2</sup>

<b>S 03, z1, D1</b>	Appartementhausanlage
<b>S 04, z1, D1</b>	Hotel mit Neben- und Freizeitanlagen
<b>SF 01, z1, D1</b>	Sportplatz Rosenegg

<b>S 04, zV, -</b>	3 Ferienhäuser Gasthof Am Berg – gewidmete unbebaute Fläche Das Bauverbot ist aufzuheben, wenn ein Grundstück entsprechend der Widmungsfläche gebildet wurde.
--------------------	--

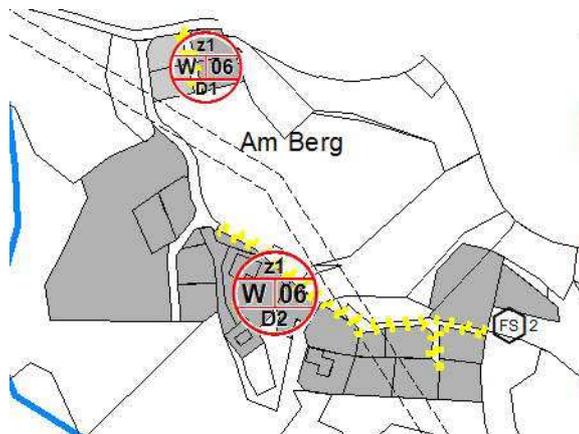
## W 06, z1, D1, D2

Vorwiegend Wohnnutzung: Am Berg - Stallhäusl

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, peripher gelegen, mit zwei unbebauten Widmungsflächen. Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser, eine Wohnhausanlage, ein Bauernhof. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundstücke ist keine Erweiterung dieses Siedlungsgebietes vorgesehen.

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

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 1.036m<sup>2</sup>



## W 07, z1, z0, zA, D1, D2 – B!

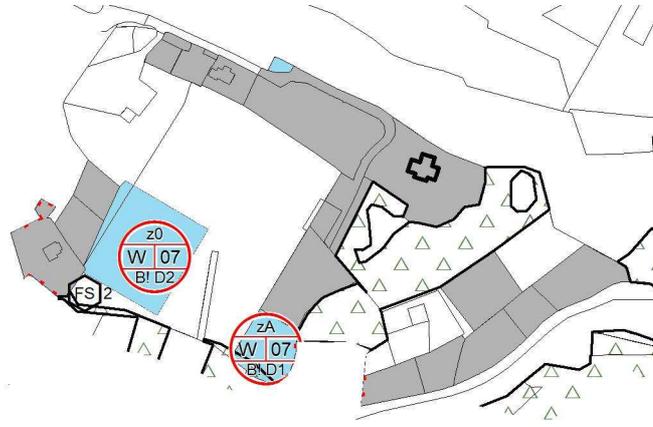
Vorwiegend Wohnnutzung: Bahnhofbichl

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

Für den neuen Entwicklungsbereich ist eine neue Erschließungsstraße zu errichten. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.

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

Bauland	z1 neu:	111m <sup>2</sup>
	z0 neu:	4.056m <sup>2</sup>
	zA:	1.388m <sup>2</sup>



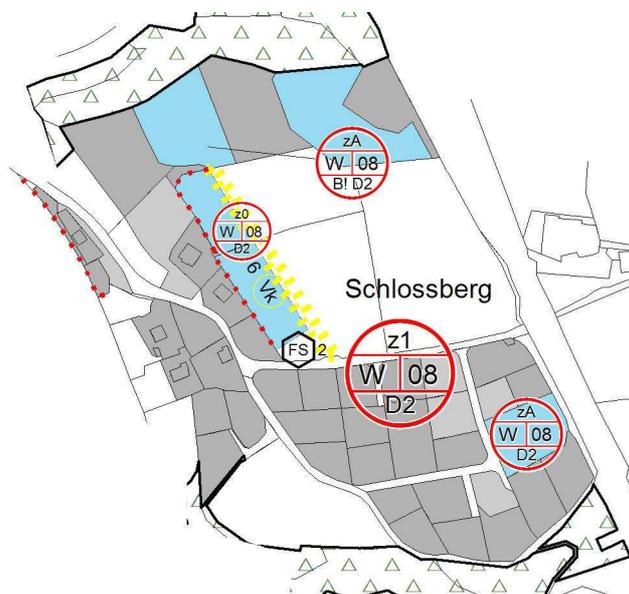
### W 08, z1, z0, zA, D2

Vorwiegend Wohnnutzung: Schlossberg

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

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

Bauland		
z1 unbebaut gewidmet:	6.749m <sup>2</sup>	
z0 neu:	3.224m <sup>2</sup>	
zA:	8.230m <sup>2</sup>	



## W 09, z0, D1 – B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Vornbichl/ Neuhausen

Der große Entwicklungsbereich Neuhausen wurde bereits auf Grund der Dringlichkeit in einem RO-Verfahren behandelt. Die Änderungsverfahren ÖRK und FWP wurden bereits beschlossen; ebenso wurde ein Bebauungsplan erlassen.

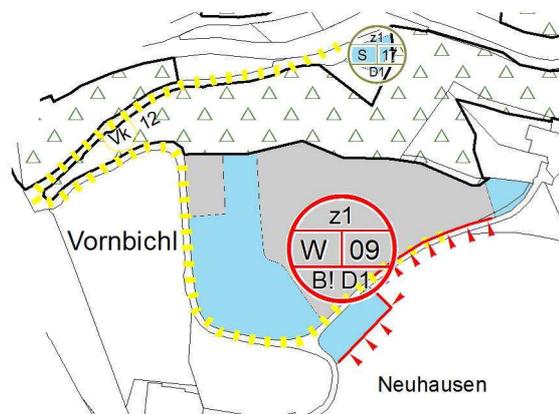
Für die verbleibende Entwicklungsfläche ist ein positives lärmschutztechnisches Gutachten von einem hierzu befugten Ingenieurbüro ausarbeiten zu lassen (Nähe zur ÖBB-Hauptstrecke).

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung und Umsetzung der Vorgaben der Bebauungsstudie.

Die bestehende Haupteerschließungsstraße ist jedenfalls zu verbreitern (RVS). Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden. Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	11.481m <sup>2</sup>
	z1 neu:	7.300m <sup>2</sup>



S 17, z1, D1      Überdachte PKW-Abstellplätze

---

## W 10, z1, z0, D1 – B!

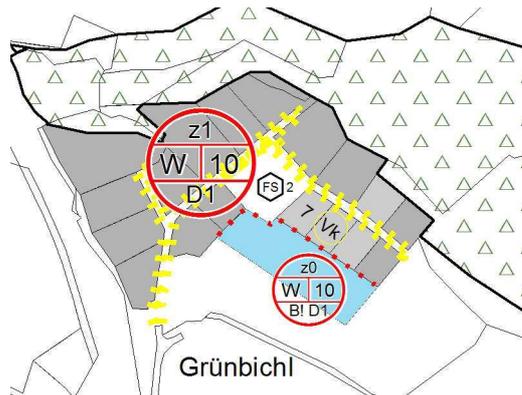
Vorwiegend Wohnnutzung: Grünbichl

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, teilweise in Hanglage, mit mehreren unbebauten Widmungsflächen. Hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser.

Ein Entwicklungsbereich vorhanden, EPK erforderlich. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Vertragsraumordnung.  
**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung für die z0-Fläche.

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

Bauland  
 z1 unbebaut gewidmet: 2.321m<sup>2</sup>  
 z0 neu: 3.221m<sup>2</sup>



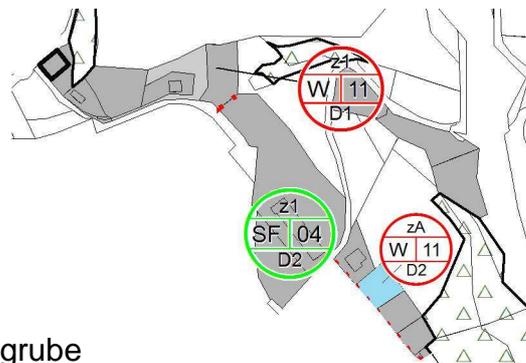
**W 11, z1, zA, D1**

Vorwiegend Wohnnutzung: Grünbichl Süd

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

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

Bauland  
 z1 unbebaut gewidmet: 722m<sup>2</sup>  
 zA: 520m<sup>2</sup>



**SF 04, z1, D2** Schwimmbad Lehmgrube

## W 12, z1, z0, zV, D1, D2 – B!

Vorwiegend Wohnnutzung:

Gesamtsiedlung Lehmgrube, Mittermoos, Neumoos

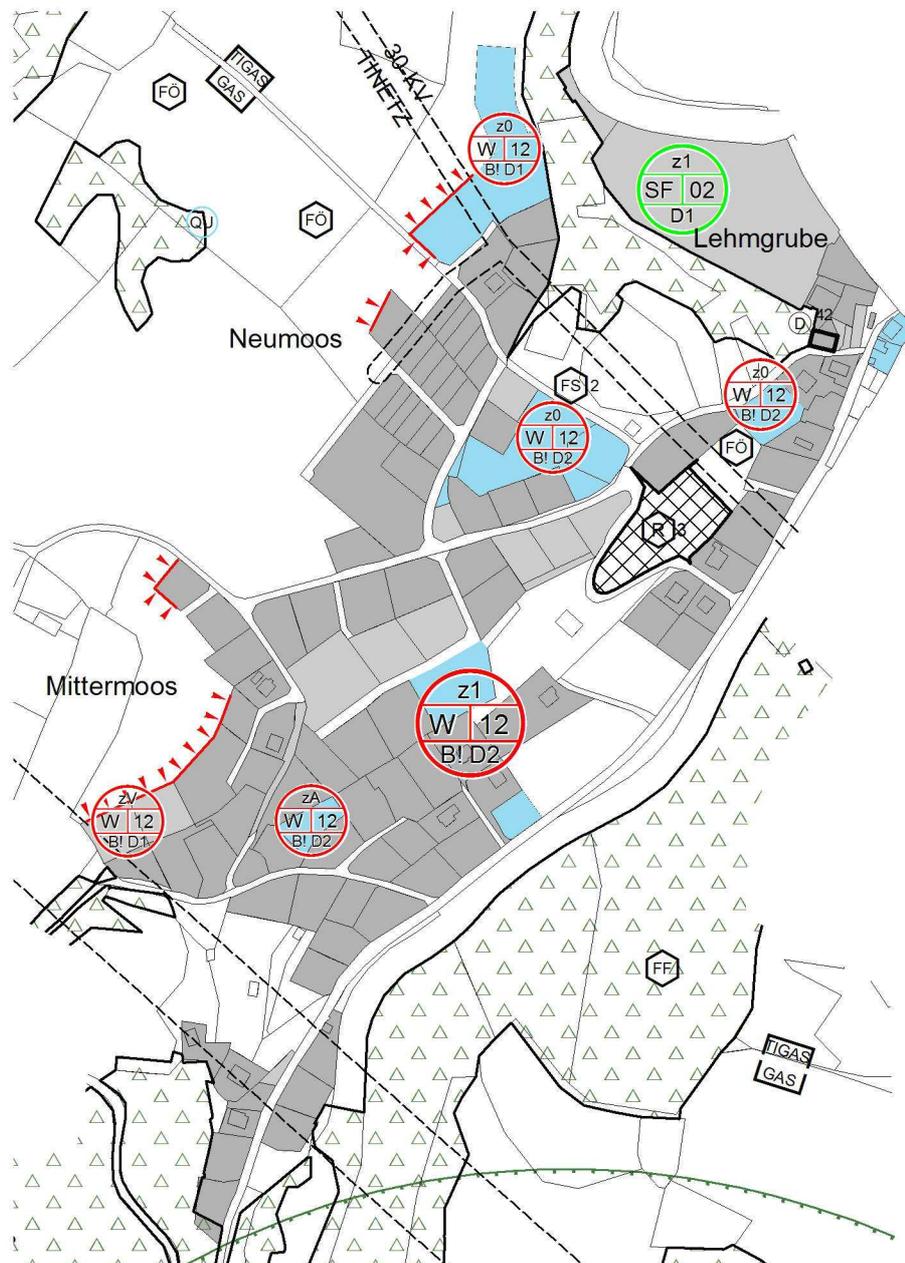
Geordnete Parzellenstrukturen, teilweise in Hanglage, sowie teilweise mit Defiziten betreffend Verkehrserschließung. Mehrere unbebaute Widmungsflächen. Es wurden drei relativ große Grundstücke in zA-Flächen rückgestuft.

Es ist ein kompletter Wohngebäudemix ausgeprägt: Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Wohnhausanlagen. Es sind mehrere neue Entwicklungsbereiche vorgesehen, für die jeweils ein EPK, sowie ein RO-Vertrag erforderlich sind.

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung.

Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung sind einzuplanen.

Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!



Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	4.633m <sup>2</sup>
	z1 neu:	10.044m <sup>2</sup>
	z0 neu:	7.238m <sup>2</sup>
	zV:	2.002m <sup>2</sup>
	zA:	789m <sup>2</sup>
	R3:	3.575m <sup>2</sup>

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

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

## SF 0, z1, D1      Sportplatz und Stocksport Lehmgrube

---

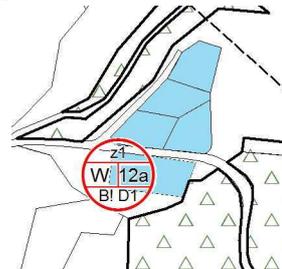
### W 12a, z1, D1 – B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Weißachgraben

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

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung / Verbesserung der Verkehrserschließung.

Bauland	z1 neu:	4.173 m <sup>2</sup>
---------	---------	----------------------



### W 13, z1, D1

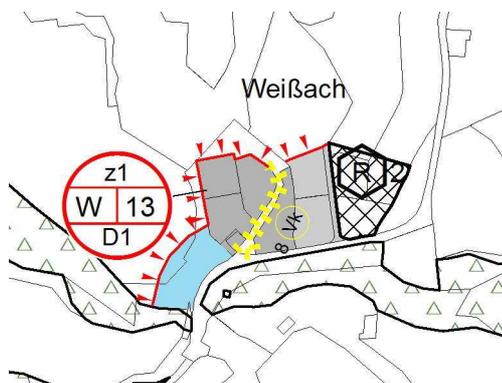
Vorwiegend Wohnnutzung: Peripherer Siedlungssplitter Weißach

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

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.743m <sup>2</sup>
	z1 neu:	1.490m <sup>2</sup>
	R2:	2.145m <sup>2</sup>

Zwischen dem südlichen Waldrand und dem baulichen Entwicklungsbereich ist eine gesicherte 5m breite Zufahrt zum landwirtschaftlichen Grund herzustellen.



#### **W 14, z1, z0, D2 – B!**

Vorwiegend Wohnnutzung: Gesamtsiedlung Reitliftweg

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

Die Erstellung eines EPK im Bereich der z0-Fläche ist erforderlich.

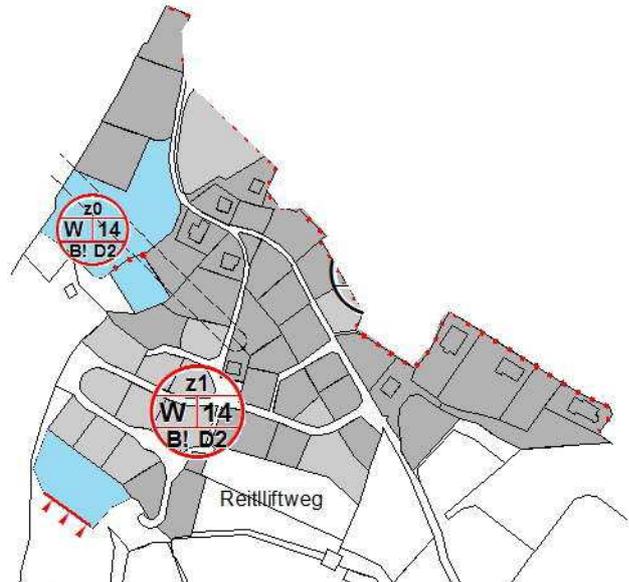
**Bebauungsplanpflicht.** Die Umsetzung einer Vertragsraumordnung zur Errichtung von Wohnhäusern mit mittlerer Verdichtung für Einheimische zu günstigen Konditionen wird angestrebt.

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	11.082m <sup>2</sup>
	z1 neu:	2.929m <sup>2</sup>
	z0 neu:	4.655m <sup>2</sup>

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

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



#### W 15, z1, z0, zA, D1

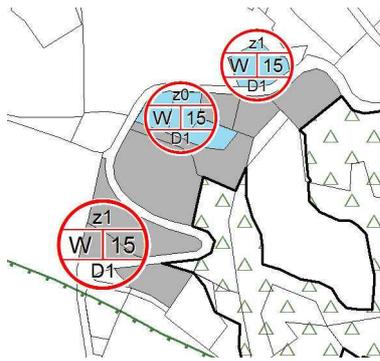
Vorwiegend Wohnnutzung: beide Teile Lauchseestraße, peripher

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

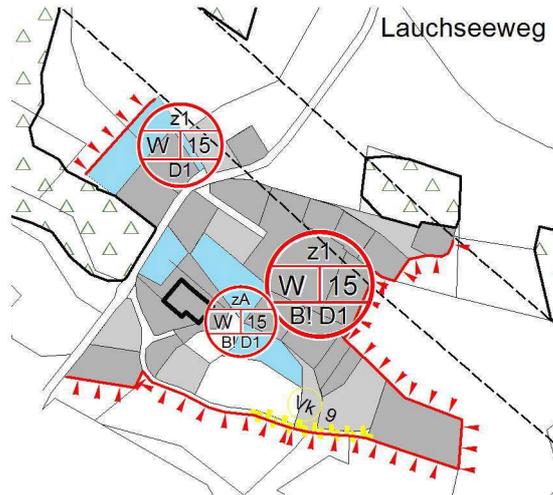
Im oberen südlichen Teil gewachsene Parzellenstruktur im bäuerlichen Kontext. Der Großteil der unbebauten gewidmeten Grundstücke wurde in zA-Flächen rückgestuft. **Bebauungsplanpflicht** zwecks Bildung von bebaubaren Grundstücken und Verbesserung der Verkehrserschließung. Nordwestlich wurde ein kleiner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

Verbesserung der Verkehrserschließung Lauchseestraße und interne Erschließungsstraßen. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen hergestellt werden.

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	5.392m <sup>2</sup>
	z1 neu:	2.447m <sup>2</sup>
	z0 neu:	1.395m <sup>2</sup>
	zA:	2.819m <sup>2</sup>



unterer Abschnitt



oberer Abschnitt

#### Oberer Abschnitt:

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

### W 16, z1, z0, D1, D2

Vorwiegend Wohnnutzung: Friedenau mit Siedlungssplitter Schweinesten

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

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	728m <sup>2</sup>
	z1 neu:	282m <sup>2</sup>
	z0 neu:	1.379m <sup>2</sup>

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



### **W 17, z1, zA, D2**

Vorwiegend Wohnnutzung: Schönauweg und Achenpromenade

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

Es ist keine Erweiterung dieses bandartigen Siedlungsbereiches vorgesehen.

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

Bauland	z1 neu:	2.834m <sup>2</sup>
	zA:	286m <sup>2</sup>



Für Zubauten im Bereich der bebauten Grundstücke am Schöнауweg (z1) ist ein geologisches Gutachten einzuholen.

### **W 18, z0, z1, zA, D2**

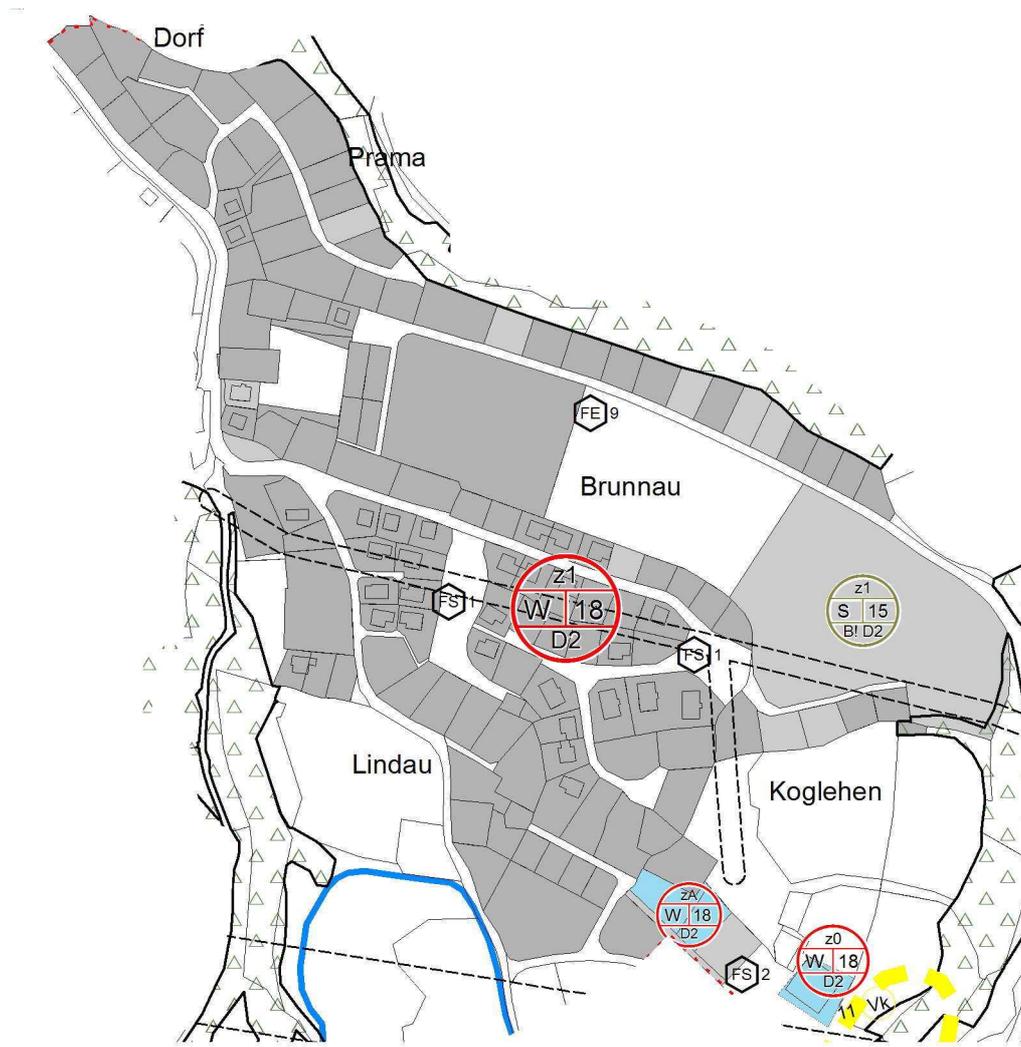
Vorwiegend Wohnnutzung: Brunnau, Koglehen, Lindau

Unterschiedliche Parzellenstrukturen, teilweise in leichter Hanglage, in einem zusammenhängenden Siedlungskörper. Mehrere unbebaute Widmungsflächen, wobei auch gewidmete Grundstücke in zA-Flächen rückgestuft wurden. Es ist ein kompletter Wohngebäudemix ausgeprägt. Generell sind Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes möglich.

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

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	6.601m <sup>2</sup>
	z0 neu:	1.224m <sup>2</sup>
	zA:	1.712m <sup>2</sup>



### S 15, z1, D2 – B! Hotelanlage Brunnau

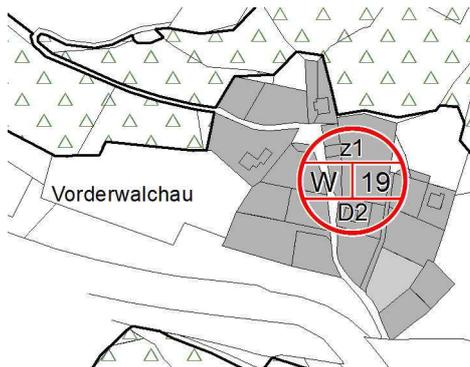
#### W 19, z1, D2

Vorwiegend Wohnnutzung: Siedlungssplitter Vorderwalchau, peripher

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

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

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 893m<sup>2</sup>



### W 20, z1, D1

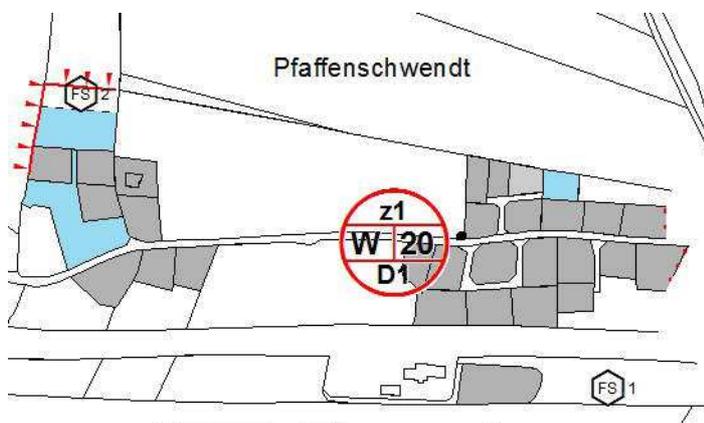
Vorwiegend Wohnnutzung: Pfaffenschwendt, nördlich der Bahnlinie

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

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

Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 421m<sup>2</sup>  
z1 neu: 3.792m<sup>2</sup>



## W 21, z1, z0, zA, zV, D1, D2 – B!

Vorwiegend Wohnnutzung: Niederfilzen

Geordnete und geregelte Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen, wobei auch ein Grundstück in eine zA-Flächen rückgestuft wurde.

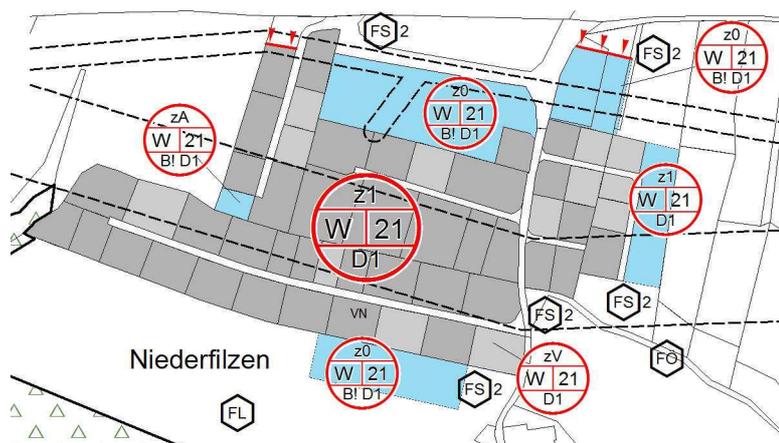
Es ist ein Wohngebäudemix bestehend aus Einfamilienwohnhäusern und Wohnhausanlagen ausgeprägt, ein Bauernhof in der Nähe (Niederfilzen).

Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Erschließungs- und Parzellierungskonzepte (EPK) sind vorzulegen. Bebauungsplanpflicht für die z0-Flächen. Die nordöstliche z0-Fläche ist gem. Lärmgutachten in Gemischtes Wohngebiet Wg § 38.2 TROG zu widmen. Die Umsetzung einer Vertragsraumordnung zur Errichtung von Wohnhäusern mit vorw. lockerer Baudichte für Einheimische zu günstigen Konditionen muss vertraglich sichergestellt werden. Günstige Grundflächen für die Weichenden der Hofstelle „Mühl“ sind hier anzubieten.

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

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	7.018m <sup>2</sup>
	z1 neu:	2.121m <sup>2</sup>
	z0:	11.479m <sup>2</sup>
	zV:	909m <sup>2</sup>
	zA:	374m <sup>2</sup>



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

## W 22, z1, z0, zA, zV, D1

Vorwiegend Wohnnutzung: Pfaffenschwendt südlich der Bahnlinie

Geordnete und geregelte Parzellenstrukturen mit hauptsächlich Einfamilienwohnhäuser, periphere Lage. Mehrere unbebaute Widmungsflächen sind vorhanden, wobei ein größeres gewidmetes Grundstück in eine zA-Fläche rückgestuft wurde. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Ein kleiner Entwicklungsbereich z0 (**Bebauungsplanpflicht**, EPK erforderlich) und eine Korrekturfläche.

Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen und der westlichen Entwicklungsfäche ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen, zu Gunsten von Bebauungsmöglichkeiten im zentraleren Siedlungsgebiet.

Ausreichende Verkehrserschließung. Neue Zufahrt zu z0-Fläche ist durch Bachverbauungsmaßnahmen und einer neuen Brücke, bzw. mit einer entsprechenden Verrohrung gem. WLW möglich.

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.816m <sup>2</sup>
	z1 neu:	679m <sup>2</sup>
	z0:	3.440m <sup>2</sup>
	zV:	2.773m <sup>2</sup>
	zA:	2.393m <sup>2</sup>

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

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



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

---

### **G 01, z1, D1 - B!**

Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Bahnhof - Gebro

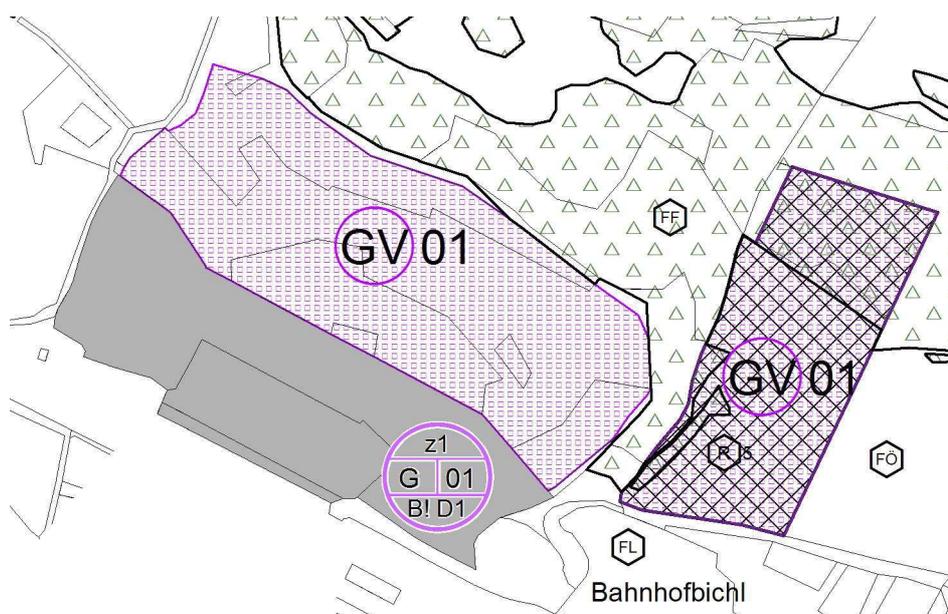
Klar strukturierte Gewerbezone südlich und nördlich der Bahnanlagen. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Im Flächenwidmungsplan ist die Widmung „G“ mit zusätzlichen Einschränkungen auszuweisen. **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung, sowie zur Steuerung der Baudichten und Gebäudehöhen. Landschaftspflegerische Begleitpläne sind zu erstellen. Die unbebaute Grundfläche östlich des Bestandes wurde als Rückwidmungsfläche R5 ausgewiesen und wird in eine Gewerbliche Vorsorgefläche GV 01 aufgenommen.

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

Bauland R5: 24.400 m<sup>2</sup>

#### Festlegung Flächenwidmungsplan:

Tankstellen und Transportunternehmen sind als artfremde Betriebsformen zur Gebro Pharma nicht zulässig.



### **GV 01**

Regionale gewerbliche Vorsorgefläche (Erweiterungsfläche) für Gebro Pharma nördlich der Gewerbezone G01. EPK oder Geometerentwurf notwendig.

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung der Verkehrserschließung, sowie zur Steuerung der Baudichten und Gebäudehöhen. Landschaftspflegerische Begleitpläne sind zu erstellen.

Erweiterungsfläche maximal 66.122m<sup>2</sup>

---

### **G 02, z1, D1**

Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Dandlerau

Klar strukturierte Gewerbezone. Zwei unbebaute Widmungsflächen sind vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Im Flächenwidmungsplan ist die Widmung „G“ mit zusätzlichen Einschränkungen auszuweisen. Landschaftspflegerische Begleitpläne sind zu erstellen.

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

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 5.084m<sup>2</sup>

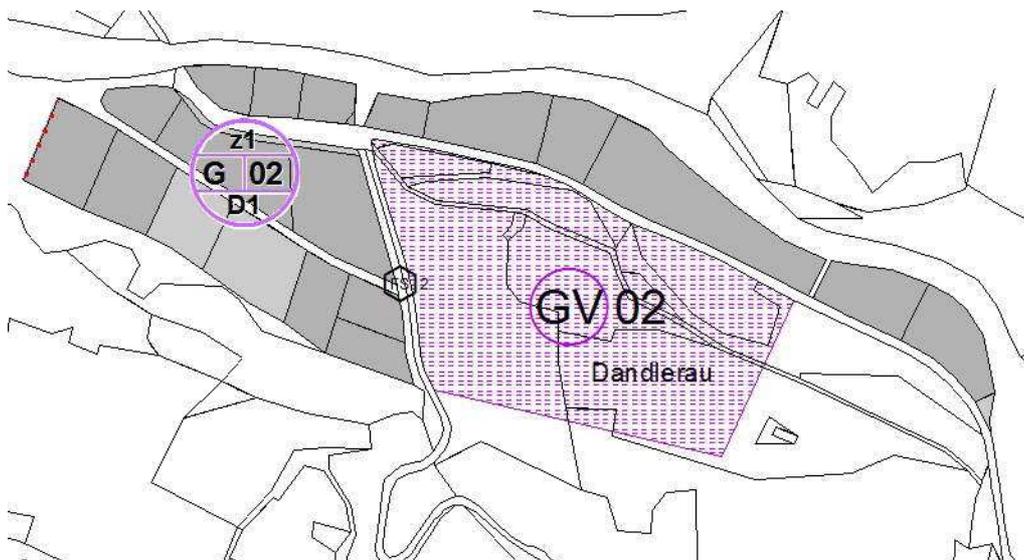
#### Festlegung Flächenwidmungsplan:

Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe auf Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Handel; Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Tankstellen und Transportunternehmungen sind nicht zulässig.

### **GV 02**

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

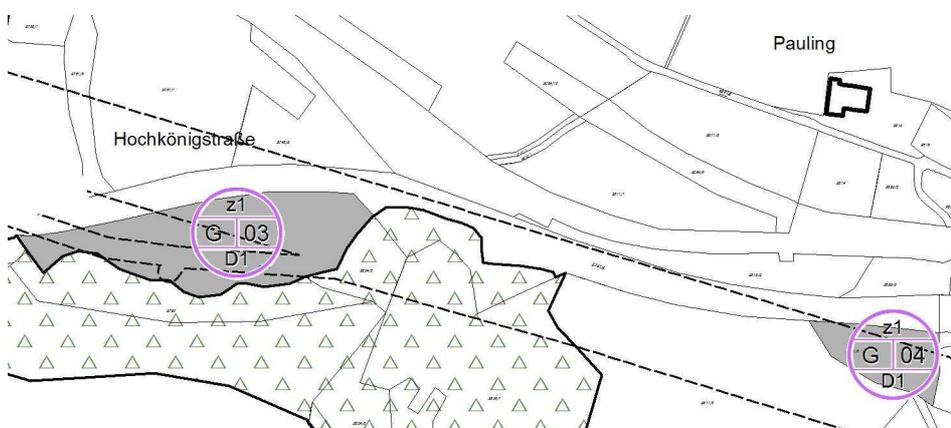
Erweiterungsfläche maximal 34.638m<sup>2</sup>



**G 03, z1, D1 und G 04, z1, D1**

Vorwiegend gewerbliche industrielle Nutzung: Pfaffenschwendt West

Zwei strukturierte Grundstücke. Maßvolle Nachverdichtungen der bestehenden Gewerbeflächen sind möglich, jedoch keine weitere Entwicklung. Gute Verkehrserschließung, Stellungnahme BBA notwendig.



Festlegung Flächenwidmungsplan:

Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe auf Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Handel; Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Tankstellen und Transportunternehmungen sind nicht zulässig.

### **M 01, z1, z0, D2**

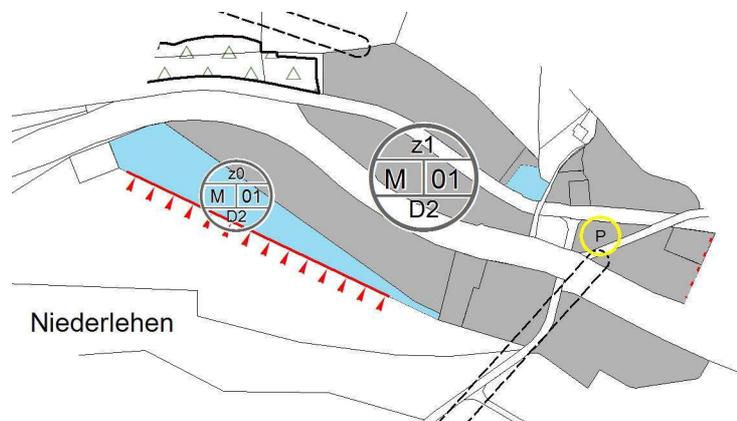
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Gruberau - Rosenegg

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

Kleingewerbebetriebe mit Betriebswohnungen, Einfamilienwohnhäuser, Tourismus- und Handelsbetriebe. Entwicklungsflächen z1 und z0. Im Flächenwidmungsplan Mb ausweisen.

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

Bauland	z1 neu:	419m <sup>2</sup>
	z0 neu:	5.187m <sup>2</sup>



### **M 02, z1, zA, D2**

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Bahnhofbichl - Rosenegg

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

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.298m <sup>2</sup>
	zA:	1.755m <sup>2</sup>



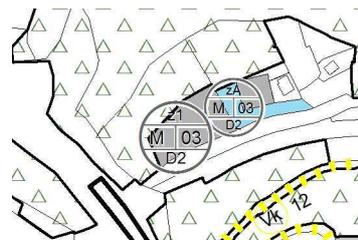
**S 02, z1, D2** Kraftwek Gruberau-Rosenegg  
**Ö 01, z1, D2** Volksschule Rosenegg

**M 03, z1, zA, D2**

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Siedlungssplitter Pillerseestraße

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

Bauland zA: 671m<sup>2</sup>



**M 04, z1, z0, zA, D2**

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Rosenegg bis Drahtzug

Unterschiedliche Parzellenstrukturen mit mehreren unbebauten Widmungsflächen, wobei zwei Grundstücke davon zu zA-Flächen rückgestuft wurden. Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Kleingewerbe-, Einzelhandels- und Tourismusbetriebe, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Eine Erweiterungsfläche z0 südöstlich.

Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen und der Entwicklungsfläche ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen.

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	524m <sup>2</sup>
	z0 neu:	578m <sup>2</sup>
	zA:	3.479m <sup>2</sup>



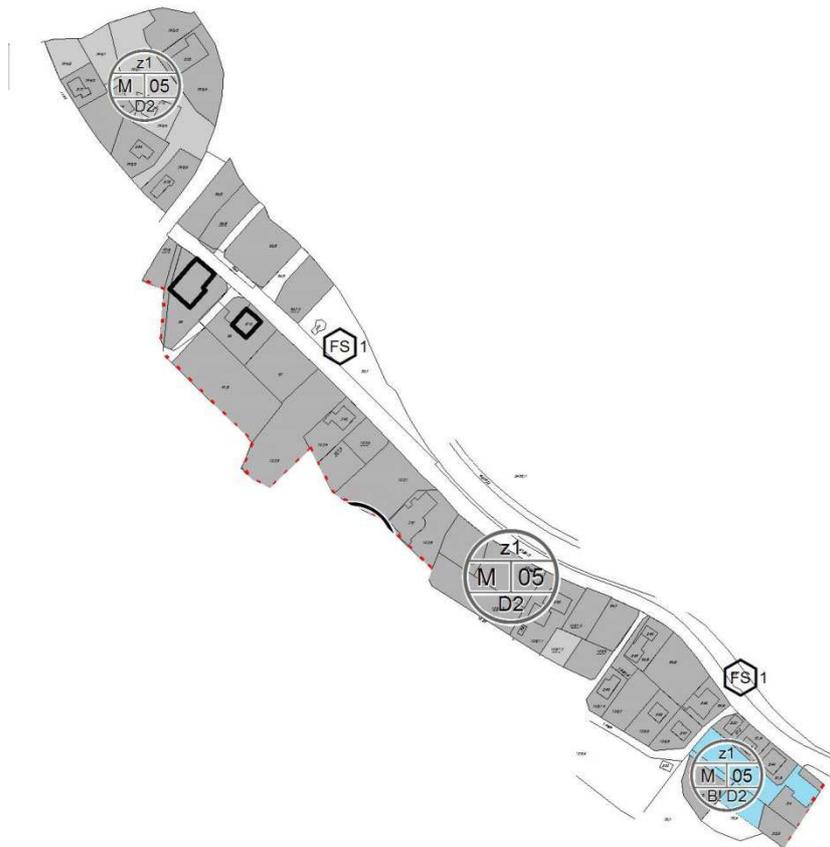
### M 05, z1, D2 – B!

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Lehmgrube bis Dorf West

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

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	4.798m <sup>2</sup>
	z1 neu:	1.992m <sup>2</sup>



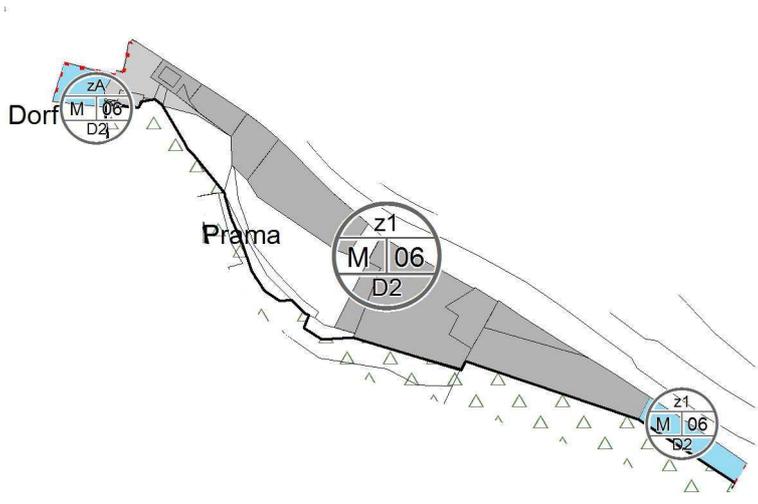
### **M 06, z1, zA, D2**

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Spielbergstraße

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

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

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.288m <sup>2</sup>
	z1 neu:	1.231m <sup>2</sup>
	zA:	792m <sup>2</sup>



### M 07, z1, D2 – B!

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Liftkreuzung

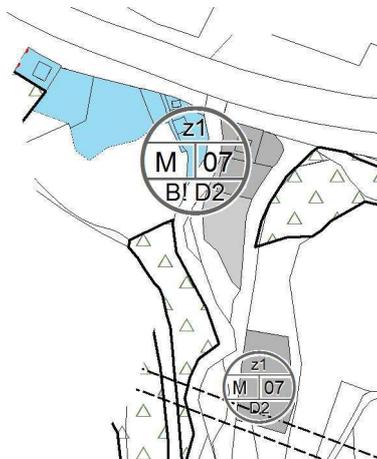
Unterschiedliche Parzellenstrukturen. Eine unbebaute Widmungsfläche. Einfamilienwohnhäuser und Kleingewerbebetriebe. Eine Entwicklungsfläche wurde ausgewiesen, Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich.

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherung vor Gefährdungen und Einhaltung der Abstände zur Landesstraße B 164 Hochkönig Straße. Widmungsvoraussetzung ist eine positive Stellungnahme der WLW.

Ausreichende bis gute Verkehrserschließung. Versickerungsflächen und Flächen für die Schneeablagerung müssen gesichert werden. Ein Gehsteig ist herzustellen, und diese Flächen sind an das Öffentliche Gut abzutreten.

Spezielle Vorkehrungen zur Entsorgung der Niederschlagswässer sind zu treffen!

Bauland	z1 unbebaut gewidmet:	1.366m <sup>2</sup>
	z1 neu:	4.424m <sup>2</sup>



## M 08, z1, D1

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Walchau

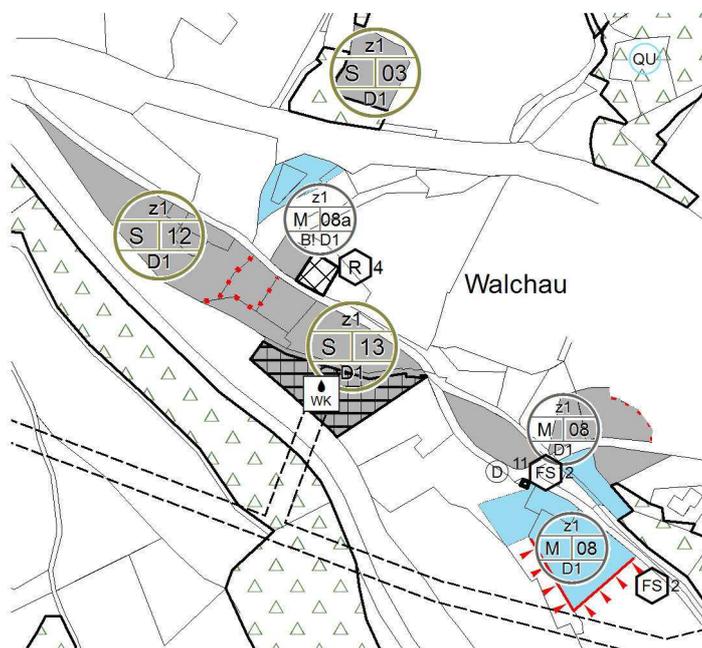
Gewachsene Parzellenstrukturen mit Einfamilienwohnhäusern, ein Tourismusbetrieb und dazwischenliegende Flächen mit Sondernutzungen. Korrekturbereiche und neue Entwicklungsbereiche. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Nach Verwendung der Entwicklungsflächen ist keine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

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

Bauland

z1 neu:

5.610m<sup>2</sup>



- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>S 03, z1, D1</b> | Appartementhausanlage   |
| <b>S 12, z1, D1</b> | Bauhof Walchau          |
| <b>S 13, z1, D1</b> | Wasserkraftwerk Walchau |

## M 08a, z1, D1 – B!

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Walchau West

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

Neuer Entwicklungsbereich:

Es sind nur Baumaßnahmen außerhalb der Wildbach Roten Zone zulässig. Hierzu gilt **Bebauungsplanpflicht**. Eine Widmung als Wohngebiet ist gem. vorliegendem lärmtechnischen Gutachten nicht zulässig, eine Widmung als Allgemeines Mischgebiet wird empfohlen.

Widmungsvoraussetzung ist der Abschluss von Raumordnungsverträgen. Eine Stellungnahme der WLW ist zur Bebauungsplanung anzufordern.

Bauland	z1 neu:	590m <sup>2</sup>
	R 4:	425m <sup>2</sup>

---

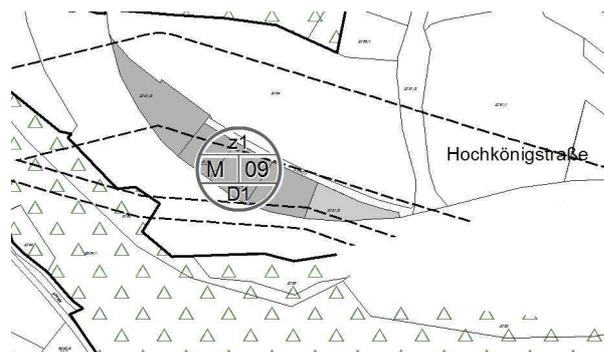
### **M 09, z1, D1**

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Hochkönigstraße

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

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

Bauland  
z1 unbebaut gewidmet: 819m<sup>2</sup>

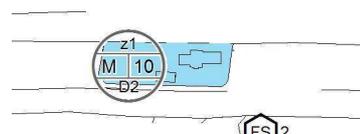


### **M 10, z1, D1**

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung: Pfaffenschwendt

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

Bauland  
z1 neu: 2.344m<sup>2</sup>



### Festlegung Flächenwidmungsplan:

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

---

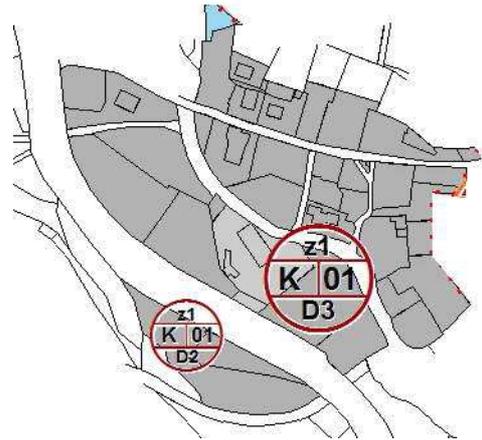
### K 01, z1, D3

Vorwiegend zentrumstypische Nutzung: Rosenegg Kernbereich.

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

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

Bauland      z1 unbebaut gewidmet:      2.578m<sup>2</sup>  
                  z1 neu:                                      291m<sup>2</sup>



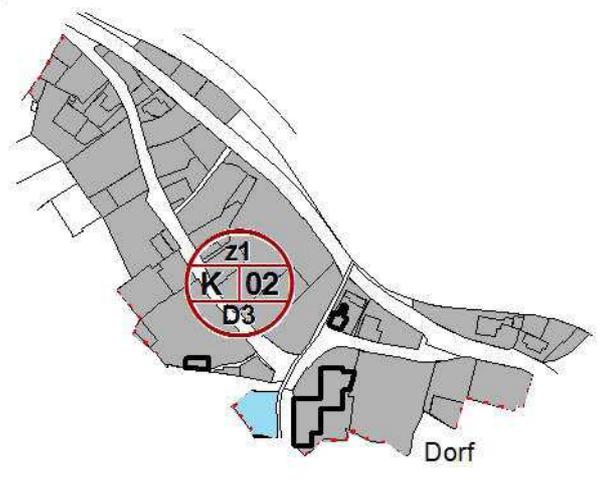
### K 02, z1, D3

Vorwiegend zentrumstypische Nutzung: Dorf Kernbereich.

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

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

Bauland      z1 neu:                                      698m<sup>2</sup>

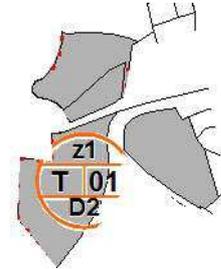


### T 01, z1, D2

Vorwiegend touristische Nutzung: Schloss – Schlossberg

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

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



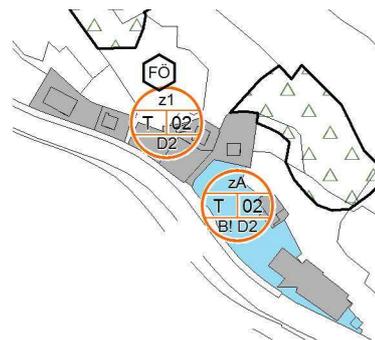
### T 02, z1, zA, D2 – B!

Vorwiegend touristische Nutzung: Schulweg

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

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

Bauland      zA:              2.892m<sup>2</sup>



### T 03, z1, zA, D2 – B!

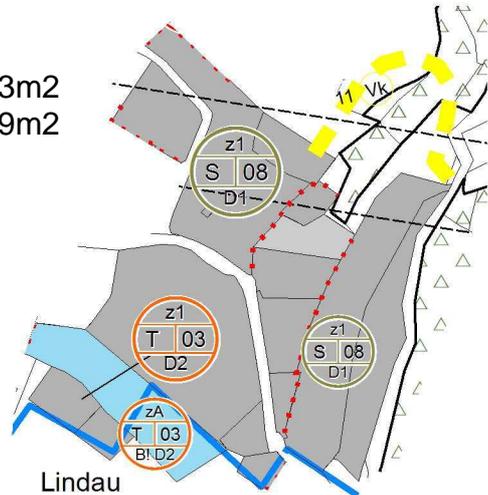
Vorwiegend touristische Nutzung: Lindau - Bergbahnen

Gewachsene Parzellenstrukturen, verschiedene Grundstücksgrößen. Mehrere unbebaute Widmungsflächen, wobei eine Fläche in eine zA-Fläche rückgestuft wurde.

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

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

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 1.233m<sup>2</sup>  
 zA: 4.589m<sup>2</sup>



**S 08, z1, D1** Parkplätze Lindau Bergbahnen

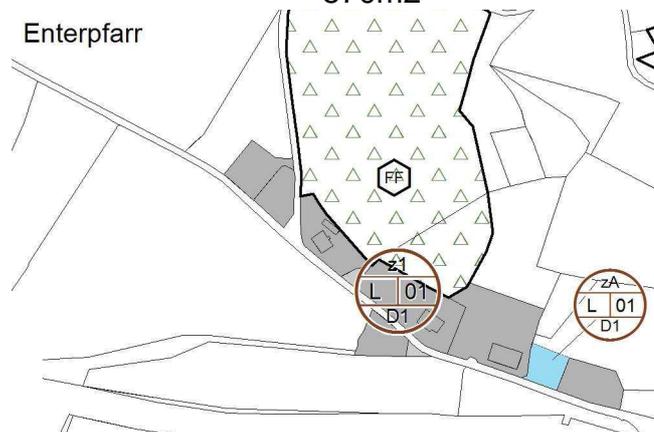
**L 01, z1, zA, D1**

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Enterpfarr

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

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

Bauland z1 unbebaut gewidmet: 183m<sup>2</sup>  
 zA: 570m<sup>2</sup>



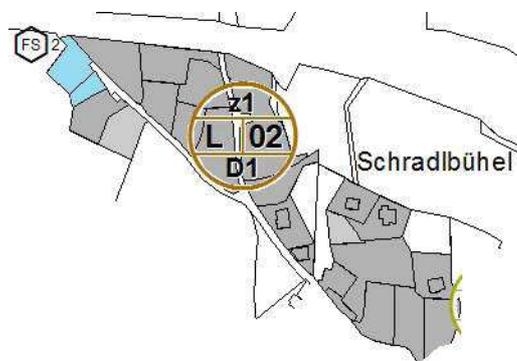
## L 02, z1, D2

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Schradlbüchel

Gewachsene Parzellenstrukturen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnhäuser. Zwei unbebaute Widmungsflächen, eine Korrekturfläche. Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes möglich. Nach Verwendung der noch unbebauten Grundflächen ist derzeit keine Erweiterung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Voraussetzung für die Umwidmungsverfahren der Grundstücke südlich der ÖBB ist ein positives lärmtechnisches Gutachten von einem hierzu befugten Ingenieurbüro.

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

Bauland      z1 unbebaut gewidmet:      1.012m<sup>2</sup>  
                  z1 neu:                              892m<sup>2</sup>



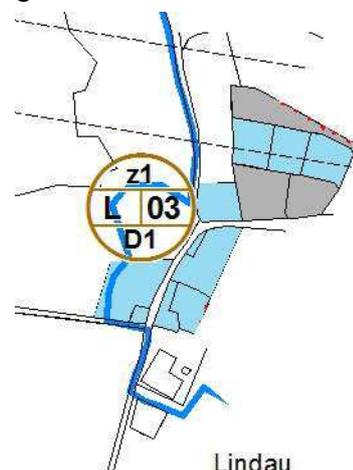
## L 03, z1, D1

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Lindau Irling und nördliche Grundstücke

Gewachsene, jedoch teilweise geordnete Parzellenstrukturen, verschiedene Grundstücksgrößen. Einfamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude. Ausweisung eines neuen Entwicklungsbereiches z1 südlich. Die Vorlage eines EPK ist dafür erforderlich.

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

Bauland      z1 neu:                              6.420m<sup>2</sup>



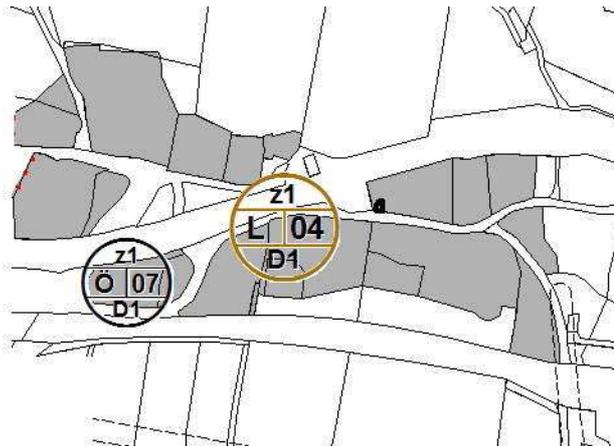
### L 04, z1, D1

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Pfaffenschwendt

Deutlich gewachsene Parzellenstrukturen, unterschiedliche Grundstücksgrößen auf Grund der Mischung landwirtschaftlicher Betriebe und Wohnhäuser.

Keine unbebauten Widmungsflächen vorhanden. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich.

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



### Ö 07, z1, D1

Volksschule Pfaffenschwendt

---

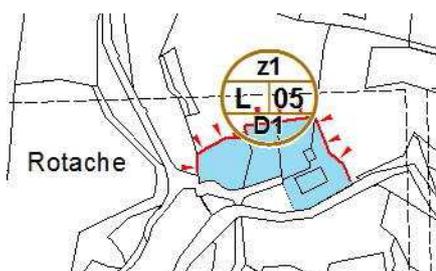
### L 05, z1, D1

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: peripherer Splitter Rotache

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

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

Bauland                      z1 neu:                      3.669m<sup>2</sup>



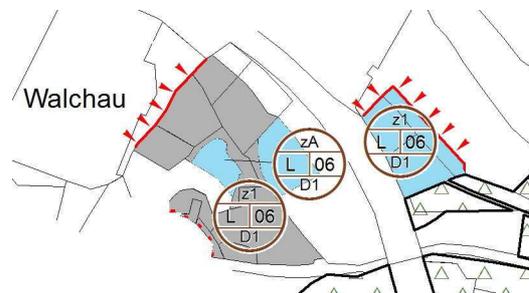
## L 06, z1, zA, D1

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Walchau - Hochkönigstraße

Gewachsene Parzellenstrukturen mit Einfamilienwohnhäusern, einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem Gewerbebetrieb. Ein neuer Entwicklungsbereich z1 östliche der Landesstraße B 164. Hier ist eine eingeschränkte Wohnnutzung zulässig. Maßvolle Nachverdichtungen des bestehenden Siedlungsraumes sind möglich. Sonst ist keine weitere Entwicklung dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Mehrere gewidmete Flächenteile wurden in zA-Flächen rückgestuft.

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

Bauland	z1 neu:	2.462 m <sup>2</sup>
	zA:	1.837 m <sup>2</sup>

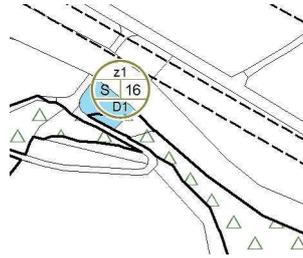


---

## Sondernutzungen S

- S 01 Klärwerkareal, z1, D1
- S 02 Kraftwerk Gruberau Rosenegg, z1, D2
- S 03 Appartementhausanlage, z1, D1
- S 04 Hotel mit Neben- und Freizeitanlagen, z1, D1
- S 05 Resort Tragstätt mit allen Nebengebäuden, z1, D1
- S 06 Widum Dorf, z1, D1
- S 07 Pfarrkirche und Friedhof, z1, D1
- S 08 Parkplätze Lindau Bergbahnen, z1, D1
- S 09 Touristische Einrichtungen und Bauten Lindau, z1, D2
- S 10 Resort Doischberg, z1, D1
- S 11 Camping und Hoteldorf, z1, D1
- S 13 Bauhof Walchau, z1, D1
- S 14 Wasserkraftwerk Walchau, z1, D1
- S 15 Hotelanlage, Brunnau, z1, D2

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



- S 17** Überdachte PKW-Abstellplätze, z1, D1

### Öffentliche Nutzungen Ö

- |              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Ö 01, z1, D2 | VS-Rosenegg                     |
| Ö 02, z1, D2 | HS+MS Lehmgrube                 |
| Ö 03, z1, D2 | Kindergarten+Pavillon Lehmgrube |
| Ö 04, z1, D2 | Kindergarten+VS+Altenheim Dorf  |
| Ö 05, z1, D2 | Sozialeinrichtungen             |
| Ö 06, z1, D1 | Recyclinghof Dandlerau          |
| Ö 07, z1, D1 | VS-Pfaffenschwendt              |

### Sport und Erholung SF

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

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

### Freiraumschutz Erholung FE

- |       |   |
|-------|---|
| FE 01 | Rodelbahn                               |
| FE 02 | Kleintierzoo Am Berg                    |
| FE 03 | Hochseilgarten Am Berg                  |
| FE 04 | Lauchsee Liegewiese                     |
| FE 05 | Sprungschancen und Langlauf             |
| FE 06 | Schipisten Streuböden Großraum Saalbach |
| FE 07 | Alpine Coaster (Rodelbahn)              |
| FE 08 | Hundeabrichteplatz                      |
| FE 09 | Kinderspielplatz Brunnau                |

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

### **Rückwidmungsflächen R**

- R 1 Kartbahnareal, Teilflächen der Gst.Nr. 922/3 und 919/1; ca. 5060m<sup>2</sup>
- R 2 Weißach, Grundstücke 709/8 ff, ca. 2145m<sup>2</sup>
- R 3 Mittermoos, Teilfläche d. Gst.Nr. 808, ca. 3575m<sup>2</sup>
- R 4 Walchau, Teilfläche d. Gst.Nr. 2658, ca. 425m<sup>2</sup>
- R 5 Bahnhofbichl, Gst.Nr. 2245/2, ca. 24399m<sup>2</sup>
- R 6 Schwefelbad, Gst.Nr. 1485/2, ca. 40m<sup>2</sup>

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

Übersicht der z-Flächen im Gemeindegebiet von Fieberbrunn in ha:

schwarze Ziffer: derzeit Freiland

rote Ziffer: un bebaut gewidmet (Reserve)

<b>Nutzungsart Widmungsart</b>	<b>z1</b>	<b>z0</b>	<b>zA</b>	<b>zV</b>	<b>Quersumme</b>
<i>Wohnnutzung</i>	4,004	7,029	1,910		12,943
<i>Wohngebiet</i>					
<i>Gemischtes Wohngebiet</i>	7,783			0,568	8,351
<i>Gewerbl. gemischte Nutzung</i>	1,661	0,576	0,669		2,906
<i>Allgemeine Mischgebiete</i>	1,009				1,009
<i>Zentrumstypische Nutzung</i>	0,098				0,098
<i>Kerngebiet</i>	0,257				0,257
<i>Touristische Nutzung</i>			0,748		0,748
<i>Tourismusgebiet</i>	0,123				0,123
<i>Landwirtschaftliche Nutzung</i>	1,344		0,240		1,584
<i>Landwirtschaftl. Mischgebiet</i>	0,119				0,119
<i>Gewerbl. industrielle Nutzung</i>					
<i>Gewerbe- u. Industriegebiet</i>	0,508				0,508
<i>Gewerbl. Vorsorgefläche</i>					10,076 (GV)
<i>Rückwidmungsflächen</i>					
<i>aus Wohngebiet</i>					0,576
<i>aus Sonderflächen</i>					0,505
<i>aus Gewerbegebieten</i>					2,482