

## Erläuterung der Zähler

### INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1.0</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER ZÄHLER .....</b>	<b>2</b>
1.1	Bereich Gaisauweg - Innstraße .....	3
1.2	Bereich Sportplatzweg .....	4
1.3	Bereich Bahnstraße – Stegluß – Auweg .....	4
1.4	Bereich Bahnstraße – Gießenweg – Wiesenweg - Siedlerweg .....	5
1.5	Bereich Bahnstraße – Unterdorf – Obere Aue .....	6
1.6	Bereich Zentrum .....	6
1.7	Bereich Salzstraße Ost und West .....	7
1.8	Bereich Puitenweg - Kimmelsbach .....	7
1.9	Bereich Oberdorfstraße - Schulgasse .....	8
1.10	Bereich Oberdorfstraße – Kirchfeld - Mairbachweg .....	8
1.11	Bereich Oberdorfstraße – Gewerbegebiet .....	8
1.12	Bereich Hattingerberg .....	9
1.13	Bereich Schöfftal .....	9

## 1.0 ERLÄUTERUNG DER ZÄHLER

### Zeitzone:

Z1: Zeitzone 1 für unmittelbaren Bedarf

Z0: Zeitzone 0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

### Dichtezone:

D1: Dichtezone 1: überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte.

Bei einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 2,1 sowie einer zweigeschossigen Bauweise im Rahmen der umgebenden Baustruktur ist die Bebauung der Grundstücke im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig. Die Bauplatzgrößen dürfen dabei höchstens 800 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Für Wohnanlagen und bei höheren Baudichten ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend.

D2: Dichtezone 2: überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte.

Zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes

D3: Dichtezone 3: überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise; hohe Baudichte

Zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes

### Definition Eigenbedarf:

Das Vorliegen eines Eigenbedarfes ist insbesondere anzunehmen:

- ◆ Bedarf für den Grundeigentümer, auch für seine Kinder, zur Schaffung von eigenem Wohnraum
- ◆ oder Betriebsgebäuden für den Eigenbedarf.
- ◆ Vor einer Umwidmung sind entsprechende konkrete Planstudien bzw. Planskizzen vorzulegen, aus denen solcher Eigenbedarf abgeleitet werden kann. Im Bedarfsfall ist dies über Verträge entsprechend der Vertragsraumordnung abzusichern.
- ◆ Im Bereich Hattingberg besteht der Widmungszweck ausdrücklich in der Befriedigung des eigenen familiären Wohnbedarfs oder dem vertraglich abgesicherten Verkauf zum Zwecke des Wohnbedarfes anderer fraktionsansässiger Familien, eine Veräußerung an Dritte ist nicht zulässig.

### 1.1 Bereich Gaisauweg - Innstraße

<b>M 01</b>	Nutzung:	Vorwiegend	Zeitzone:	1
		Mischnutzung	Dichtezone:	1
<p><i>Erläuterungen:</i>                  Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.                  Das „Tourismusgebiet“ für den Gasthof Neuraüter ist weiterzuführen.</p>				

<b>M 02</b>	Nutzung:	Vorwiegend	Zeitzone:	0
		Mischnutzung	Dichtezone:	2
<p><i>Erläuterungen:</i>                  Eine Umwidmung darf erst in Abstimmung mit der Bedarfslage erfolgen, wenn eine ordnungsgemäße verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt und die Kostentragung dafür geklärt ist.                  Der Bedarf insbesondere für ortsansässige Bauwerber ist zu berücksichtigen.                  Die Gemeinde behält sich vor, Maßnahmen im Sinne des § 10 anzuwenden.</p>				

<b>M 03</b>	Nutzung:	Vorwiegend	Zeitzone:	0
		Mischnutzung	Dichtezone:	1
<p><i>Erläuterungen:</i>                  Eine Umwidmung darf erst in Abstimmung mit der Bedarfslage erfolgen, wenn eine ordnungsgemäße verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt und die Kostentragung dafür geklärt ist.                  Der Bedarf insbesondere für ortsansässige Bauwerber ist zu berücksichtigen.                  Die Gemeinde behält sich vor, Maßnahmen im Sinne des § 10 anzuwenden.</p>				

## 1.2 Bereich Sportplatzweg

<b>SF 01</b>	Nutzung:	vorwiegend Sondernutzung Sport und Erholung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	-
<i>Erläuterungen:</i> Sonderfläche § 50 Bestand und Weiterführung Verwendungszweck: Sportanlage mit Nebenanlagen				

## 1.3 Bereich Bahnstraße – Stegluß – Auweg

<b>M 04</b>	Nutzung:	vorwiegend Mischnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	2
<i>Erläuterungen:</i> Eine Umwidmung darf erst in Abstimmung mit der Bedarfslage erfolgen, wenn eine ordnungsgemäße verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt und die Kostentragung dafür geklärt ist. Der Bedarf insbesondere für ortsansässige Bauwerber ist zu berücksichtigen. Die erste Bautiefe entlang der ÖBB-Trasse sollte für in beschränktem Mischgebiet zulässige Betriebsansiedlungen verwendet werden. Die Gemeinde behält sich vor, Maßnahmen im Sinne des § 10 anzuwenden.				

<b>W 01</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	2
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Neuwidmungen dürfen nur in Abstimmung mit der Bedarfslage (keine Vorratswidmungen) erfolgen, wenn eine ordnungsgemäße verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt und die Kostentragung dafür geklärt ist.				

### 1.4 Bereich Bahnstraße – Gießenweg – Wiesenweg - Siedlerweg

<b>M 05</b>	Nutzung:	vorwiegend Mischnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.				

<b>W 03</b>	Nutzung:	vorwiegend Mischnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.				

<b>W 04</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.				

<b>W 05</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	2
<i>Erläuterungen:</i> Die nicht gewidmeten Flächen dürfen erst für eine Einbeziehung in das Bauland freigegeben werden, wenn a) damit für den bestehenden Vollerwerbsbetrieb keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sind, b) die Erschließungsvoraussetzungen geklärt sind, c) ein nachgewiesener Bedarf besteht und insbesondere der Bedarf für ansässige Bauwerber berücksichtigt wird. Die Gemeinde behält sich vor, Maßnahmen im Sinne des § 10 anzuwenden.				

### 1.5 Bereich Bahnstraße – Unterdorf – Obere Aue

<b>M 06</b>	Nutzung:	vorwiegend Mischnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<p><i>Erläuterungen:</i>                  Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs.</p> <p>Sonderfläche Hofstelle: Bestand und Weiterführung.</p>				

<b>W 02</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	2
<p><i>Erläuterungen:</i>                  Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.</p> <p>Die nicht gewidmeten Flächen dürfen erst für eine Einbeziehung in das Bauland freigegeben werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>damit für den bestehenden Vollerwerbsbetrieb keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sind,</li> <li>die Erschließungsvoraussetzungen geklärt sind,</li> <li>ein nachgewiesener Bedarf besteht und insbesondere der Bedarf für ortsansässige Bauwerber berücksichtigt wird.</li> </ol> <p>Die Gemeinde behält sich vor, Maßnahmen im Sinne des § 10 anzuwenden.</p>				

### 1.6 Bereich Zentrum

<b>M 07</b>	Nutzung:	vorwiegend Mischnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	3
<p><i>Erläuterungen:</i>                  Anzustreben ist eine ortbildverträgliche Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.</p>				

<b>Ö 01</b>	Nutzung:	vorwiegend öffentliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Vorbehaltsfläche Mehrzwecksaal, Volksschule, Pavillon, Veranstaltungsplatz, Kindergarten: Bestand und Weiterführung				

<b>Ö 02</b>	Nutzung:	vorwiegend öffentliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Sonderfläche § 43 Kirche, Friedhof, Widum: Bestand und Weiterführung. Im Einvernehmen/Zustimmung mit der Wildbachverbauung (der Bereich liegt zum Großteil in der roten Zone) sind für den Bereich der Widumfläche auch die in der vorwiegenden Wohnnutzung möglichen Nutzungen zulässig.				

### 1.7 Bereich Salzstraße Ost und West

<b>M 08</b>	Nutzung:	vorwiegend Mischnutzung	Zeitzone:	1
	<b>M 09</b>		Dichtezone:	2
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine ortsbildverträgliche Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.  Sonderfläche Hofstelle: Bestand und Weiterführung				

### 1.8 Bereich Puitenweg - Kimmelsbach

<b>W 06</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.				

<b>W 07</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.				

### 1.9 Bereich Oberdorfstraße - Schulgasse

<b>W 08</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Die nicht gewidmete Fläche darf erst nach Klärung der Erschließungsvoraussetzungen einer Widmung zugeführt werden.				

### 1.10 Bereich Oberdorfstraße – Kirchfeld - Mairbachweg

<b>W 09</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.				

### 1.11 Bereich Oberdorfstraße – Gewerbegebiet

<b>G 01</b>	Nutzung:	gewerbliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	2
<i>Erläuterungen:</i> Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung im Sinne eines beschränkten Mischgebietes entsprechend den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes. Die nicht gewidmeten Flächen dürfen erst nach Klärung der Erschließungsvoraussetzungen einer Widmung zugeführt werden. Die Gemeinde behält sich vor, Maßnahmen im Sinne des § 10 anzuwenden.				



<b>Ö 03</b>	Nutzung:	vorwiegend öffentliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Vorbehaltsfläche Recyclinghof, Bauhof: Bestand und Weiterführung				

### 1.12 Bereich Hattingerberg

<b>W 10</b>	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<i>Erläuterungen:</i> Die Aufnahme nicht gewidmeter Flächen in das Bauland darf nur erfolgen, wenn a) die Erschließungsvoraussetzungen geklärt sind, b) für einen gegebenenfalls angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, c) der Eigenbedarf nachgewiesen wird oder der Bedarf für am Hattingerberg Ansässige gedeckt wird, d) ein positives Gutachten der Abteilung Siedlungswasserwirtschaft vorliegt.  Wesentliche Erweiterungen am Baubestand sind nur bei Vorliegen eines positiven Gutachtens der Abteilung Wasserwirtschaft zulässig. Die Gemeinde behält sich vor, Maßnahmen im Sinne des § 10 anzuwenden.				

### 1.13 Bereich Schöffthal

<b>R 01</b>	Nutzung:	Rückwidmung	Zeitzone:	-
			Dichtezone:	-
<i>Erläuterungen:</i> Die gekennzeichneten Flächen liegen in der roten Zone Wildbach. Aufgrund der Gefährdung ist das Bauland in Freiland überzuführen bzw. ist die Fläche als sonstige Freihaltefläche (FS) zu kennzeichnen. Eine Wiederaufnahme in die bauliche Entwicklung bzw. in das Bauland kann nach positiver Beurteilung durch die Wildbachverbauung erfolgen.				