

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT
FORTSCHREIBUNG

GEMEINDE TELFES IM STUBAI

VERORDNUNGSTEXT
ERLÄUTERUNG DER ZÄHLER

Im Auftrag der
Gemeinde Telfes



Bearbeitung:
Architekt Dipl.-Ing.
Günther Eberharter

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Telfes im Stubai vom 18.12.2018, mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird

Aufgrund des § 31a Abs. 1 und 2 iVm. § 29 Abs. 2 und § 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung mit den näheren Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl. Nr. 122/1994, wird verordnet:

1. Abschnitt

ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es fortzuschreiben. Die Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu beinhalten; die im Plan über die bauliche Entwicklung festgelegten Zeitzonen im Sinne des § 4 Abs. 4 sind gegebenenfalls dem tatsächlichen Bedarf anzupassen.
- (3) Der Plan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen sowie die Erläuterung der Zähler bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.
- (4) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

2. Abschnitt

GRUNDSÄTZLICHE FESTLEGUNGEN ÜBER DIE GEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Zur Gewährleistung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde werden folgende vorrangige Ziele festgelegt:

- (1) Im Planungszeitraum ist mit einer Einwohnerzahl von ca. 1750 zu rechnen, dies entspricht etwa 120 zusätzlichen Haushalten.
- (2) Die weitere Siedlungsentwicklung hat innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen. Die zu erwartende bauliche Entwicklung soll hauptsächlich im Bereich bereits gewidmeter Flächen erfolgen. Eine Nachverdichtung durch Zu- und Aufbauten in bereits bebauten Gebieten soll ermöglicht werden. Neuwidmungen sind vorzugsweise durch den widmungsbegleitenden Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen im Sinne des § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl. Nr. 101, in der Fassung LGBl. Nr. 130/2013 (TROG 2016), vorzunehmen. Dabei gilt die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes im Rahmen einer bodensparenden Verbauung als vorrangiges Ziel.“ Vor Neuwidmungen ist auf den Ausbau und die Verbesserung der verkehrsmäßigen Erschließung zu achten.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Plan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen mit FL, FF, FÖ, FA, und FE bezeichneten Gebiete sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete (FL, FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile (FA), sowie der Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.
- (2) In den als landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL) ausgewiesenen Flächen sind Sonderflächen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG 2016 für Gebäude und Anlagen, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. für Hofstellen, Austraghäuser, Wirtschaftsgebäude, und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt. Die Widmung von Sonderflächen nach den §§ 44, 46, 47 und 50 TROG 2016 ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und der Verordnung besteht.

- (3) Im Hinblick auf die Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich genutzter Gebiete sind Waldflächen, sofern sie nicht als ökologisch oder landschaftlich wertvolle Flächen ausgewiesen sind die im Verordnungsplan mit (FF) gekennzeichneten Flächen von einer Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Die Widmung von Sonderflächen nach den §§ 44, 46, 47 und 50 TROG 2016 ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und der Verordnung besteht.
- (4) In den ökologischen Freihalteflächen (FÖ) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der gesetzlich im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden. Von diesem Verbot kann abgesehen werden, sofern die ökologische Freihaltefläche durch Sonderflächen- bzw. Baulandwidmungen nur geringfügig berührt wird und durch eine naturkundliche Begutachtung festgestellt ist, dass eine Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche darstellt. Jedenfalls zulässig ist eine Bebauung mit Gebäuden oder sonstigen Anlagen, welche nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland errichtet werden dürfen.
- (5) In Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile sind die im Verordnungsplan mit (FA) gekennzeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Die Widmung von Sonderflächen nach §§, 44, 46, 47 und 50 TROG 2016 ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und der Verordnung besteht.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Das Ausmaß des im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes beträgt für den Wohnbedarf der Bevölkerung ca. 45,8 ha. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen sind auf dieses Ziel abzustimmen.
- (2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die im Plan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen dargestellten, bereits gewidmeten und unbebauten Flächen heranzuziehen.
- (3) Für jede darüber hinaus gehende Siedlungsentwicklung, insbesondere wenn eine Deckung des Bedarfes nicht im Bereich des bereits bestehenden gewidmeten Baulandes möglich ist, sind die im Plan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der

angeführten Zeitzonen und unter Berücksichtigung der jeweils angegebenen Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegung heranzuziehen.

- (4) Dabei dienen die Gebiete der Zeitzone 1 dem unmittelbaren Bedarf, jene der Zeitzone 3 einem langfristigen Bedarf. 0 bedeutet, dass bestimmte Bedingungen erfüllt werden müssen. Bei Baulandreserven bedeutet dies den Zeitpunkt der frühestmöglichen Freigabe durch einen Bebauungsplan (Ausnahmen und Befreiungen im Sinne des § 55 TROG 2016 bleiben unberücksichtigt), bei den Siedlungserweiterungsflächen den frühestmöglichen Zeitpunkt der Widmung.
- (5) Der Vorgriff auf eine spätere Zeitzone ist nur dann zulässig, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nachweislich nicht zur Verfügung stehen und mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen zusätzlichen infrastrukturellen Kosten verursacht werden.
- (6) Das Vorliegen eines Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:
 - Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte/Verschwägerte
 - Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden
- (7) Die im Entwicklungsplan festgelegten Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden, soweit im Folgenden nicht anders bestimmt.
- (8) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. Nr. 57, ist eine Überschreitung der Baulandgrenze zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.
- (9) Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihaltefläche nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, so muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Die Ansiedlung neuer Betriebe ist vor allem unter dem Aspekt der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu prüfen. Neue Betriebe sollen eine möglichst hohe Bruttowertschöpfung pro Arbeitsplatz bzw. pro m² benötigter Grundfläche aufweisen.
- (2) Der Standort von neu zu errichtenden Hofstellen hat in Siedlungsnähe zu liegen. Landwirtschaftliche Betriebe im Bereich des Baulandes sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet, insbesondere mit Beschränkung nach § 40 Abs. 7 TROG 2011, zu widmen. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind ergänzende Feststellungen für alternative Wirtschaftsformen zulässig.
- (3) Die Erhaltung der Nahversorgung im Siedlungsbereich ist ein wichtiges infrastrukturelles Ziel der Gemeinde.
- (4) In der Schlick ist keine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Bauliche Maßnahmen wie die Erweiterung und der Ausbau der Schipisten, zusätzliche Aufstiegshilfen, Beschneiungsanlagen, Wege und im öffentlichen Interesse stehende touristische Einrichtungen sind möglich.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

- (1) Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist ein Ausbau des Straßennetzes unter Berücksichtigung der lokalen Verkehrsbedürfnisse anzustreben. Die im Ordnungsplan eingezeichneten Wegführungen sind nur eine symbolische Darstellung. Der genaue Verlauf der zukünftigen Verkehrswege kann nur nach einer Verkehrswegeplanung festgelegt werden. Der Ausbau der Verkehrswege muss nach Maßgabe der Mittel erfolgen. In manchen Bereichen ist der Neu- oder Ausbau die Voraussetzung für eine Widmung (siehe jeweiligen Zählerstempel). Die Zufahrten des Baulandes sollten möglichst von den bestehenden Gemeindestraßen aus erfolgen.
- (2) Die Umsetzung einer KFZ-Verkehr minimierenden Raumordnungspolitik ist erforderlich; dazu zählen vor allem die Beendigung von Zersiedlungstendenzen durch Schließen von ortskernnahen Baulandlücken, die Abstimmung der Baulandentwicklung auf die Erreichbarkeit des Ortskernes mittels Fuß- und Radwegen und auf die Haltestellen-Einzugsbereiche des öffentlichen Verkehrs.
- (3) Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen nach finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde im Planungszeitraum umzusetzen:

Ausbau eines Verkehrsweges auf der GP 1198 westlich des Ortsteils Plöven (siehe Vk 01).

Ausbau eines Verkehrsweges auf der GP 1285/1 nordwestlich des Ortsteils Plöven (siehe Vk 02).

Vor einer Widmung im Bereich Zählerstempel L 32 ist eine verkehrsmäßige Erschließung Richtung GP 950 sicherzustellen (siehe Vk 03).

§ 7 Sonstige Infrastruktur

- (1) Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vordringlich die festgelegten Baulandflächen in den bereits erschlossenen Baulandreservegebieten heranzuziehen.
- (2) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Brunnen- und Quellenstandorte sind von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
- (3) Die Versorgung des Baulandes mit elektrischer Energie ist sicherzustellen. Netzergänzungen im Bereich der noch unversorgten Baulandreserven sind nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten kurzfristig möglich.
- (4) Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur sind vordringlich die Bereiche der baulichen Entwicklung für öffentliche Zwecke heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortkriterien sind derartige Einrichtungen auch innerhalb der übrigen Baulandbereiche zulässig. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach § 52, 52a TROG 2016, sowie privatrechtlichen Vereinbarungen besondere Bedeutung zu.
- (5) In Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung sind hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vordringlich folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Trinkwasserringleitung zwischen Plöven und Telfes und Neuerrichtung eines Hochbehälters
 - Ausbau der Abwasserleitung in den Problembereichen auf Grund geringer Dimensionierung der Kanäle
 - Das Erdgasleitungsnetz wird weiter ausgebaut
 - Die zur Kläranlage abgeleiteten Regenwassermengen sind unter Berücksichtigung des Standes der Technik durch den Bau eines Regenüberlaufbeckens oder durch Maßnahmen der Entsiegelung etc. zu reduzieren.

§ 8 Behördliche Maßnahmen

- (1) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan auf Widersprüche zu den Bestimmungen dieser Verordnung

zu überprüfen und innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung anzupassen.

- (2) Im Flächenwidmungsplan können jene Grundflächen unmittelbar als Bauland, Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen gewidmet werden, welche mit der Zeitzone 1 ausgewiesen sind und deren unmittelbare Ausweisung als Bauland zur Deckung des Bedarfes im Sinne des § 4 dieser Verordnung nach Maßgabe der dort festgelegten Kriterien und des dort vorgesehenen Ausmaßes erforderlich ist, wenn dadurch der Gemeinde keine unverhältnismäßigen Mehrkosten im Hinblick auf die Erschließung im Bereich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie im Verkehrsbereich entstehen. Ein Bedarfsnachweis ist erforderlich.
- (3) Entsprechend der Zählerlegende des Ordnungsplanes sind Maßnahmen der Flächenwidmung und der Erstellung der Bebauungspläne in den in der Anlage angeführten Bereichen nach den jeweils festgehaltenen Kriterien vorzunehmen.
- (4) Bei der Ausweisung von Sonderflächen für Hofstellen ist auf das Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.
- (5) Um für freistehende Objekte eine bodensparende Bebauung sicherzustellen, wird empfohlen die Grundstücksgröße nach Möglichkeit auf ca. 500 m² zu beschränken. Für größere Grundstücke ist jedenfalls ein Bebauungsplan zu erlassen.
- (6) Bebauungspläne sind bei nachgewiesenem Bedarf unter Beachtung der festgelegten Zeit- und Dichtezonen zu erstellen.

§ 9

Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Planungsziele bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen ist daher möglichst anzustreben. (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfs der bereits ortsansässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfs, der Bauverpflichtung und dergleichen).
- (2) Baulandflächen, die mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut werden sollen, dürfen erst nach Sicherung durch Verträge, die die Bereitstellung eines überwiegenden Anteiles an Wohnungen für Ortsansässige beinhalten, freigegeben werden.
- (3) Bei einer Widmung von Baulandflächen für den Wohnbau im Ausmaß von mehr als über 2000 m² ist eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundeigentümer im Sinne des § 33 TROG 2016 anzustreben.

§ 10
Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2016 mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister
der Gemeinde Telfes im Stubai
Georg Viertler

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS
VOM 18.12.2018 ZUGRUNDE GELEGEN.

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN
vom:
bis
KUNDMACHUNG
vom:

ERLÄUTERUNG DER ZÄHLER

Zeitzone:

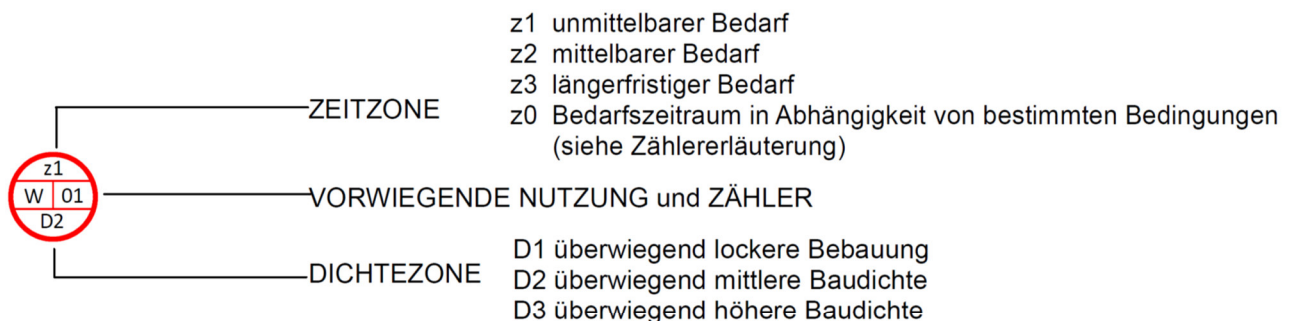
- Z1: Zeitzone 1 unmittelbaren Bedarf
 Z3: Zeitzone 3 längerfristiger Bedarf
 Z0: Zeitzone 0 Bedarfszeitraum abhängig von bestimmten Bedingungen
 (siehe Zählererläuterung)
 ZV: Zeitzone V Bauverbotsfläche – Gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung
 jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter
 Voraussetzungen

Dichtezone:

D1: Dichtezone 1: überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte.
 Bei einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 2,0
 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. Für Wohnanlagen ist die Erlassung
 eines Bebauungsplanes zwingend.

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

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



§ 31 (1)f Bauverbotsfläche - Gewidmetes Bauland,
 bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des
 Vorliegens bestimmter Voraussetzungen



§ 31 (5) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung



§ 31 (6) Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind
 Zähler der Bebauungsregel für die Zuordnung in Planlegende und Verordnungstext

Plöven:

W 01 1223/1 1223/4 1225	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Johann und Leo Span (ohne Antrag)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Zwischen bestehendem Bauland werden Flächen für eine Wohnnutzung bei Eigenbedarf ausgewiesen.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.338 m²</p>				

S 02 1198 1213/1	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Rudolf Span (Antrag 11)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Für den bestehenden Reitplatz ist eine entsprechende Fläche für diese Sondernutzung vorgesehen.</p> <p><i>Beschränkungen:</i> Wildbach gelbe Zone (WG)</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.631 m²</p>				

W 03 1196	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Geschwister Gleirscher (Antrag 05)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Für einen unmittelbaren Wohnbedarf wird eine Fläche im Bereich Plöven als "bauliche Entwicklung - derzeit Freiland" mit der Festlegung einer vorwiegenden Wohnnutzung ausgewiesen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine private Straße auf der GP 1198. Ein entsprechender Ausbau als Gemeindestraße sollte angestrebt werden, damit die zukünftige Erschließungsstraße nicht als Sackgasse endet und von der Gemeinde als öffentliche Straße übernommen</p>				

	<p>werden kann (siehe VK 01). Der Eigenbedarf ist nachzuweisen und ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Aus geologischer Sicht ist im Falle einer Bebauung ein Abstand zur Geländekante von mindestens 5 m einzuhalten. Weiters ist die Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer so zu planen, dass keine Versickerung auf der Seite zur abfallenden Böschung stattfindet (siehe geologische Stellungnahme Mag. Petra Nittel-Gärtner vom 24.04.2018)</p> <p>Fläche: 832 m²</p>
--	--

M 04	Nutzung:	Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen				

M 05	Nutzung:	Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen				

Der Zählerstempel S 06 ist entfallen.

W 07	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit einzelnen Baulandreserven				

W 08 1199/1 1201/1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Franz Gleirscher</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Kern der Siedlung Plöven kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Eine Bebauungsstudie für das gesamte Gebiet muss vor der Widmung nachweisen, dass eine bodensparende Bebauung und eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung sichergestellt</p>				

	<p>werden kann. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 6.721 m²</p>		
--	--	--	--

W 09 1188/1 1188/5 1188/6	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> R.W. Schrettl (Antrag 15)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche in Plöven kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt sein. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.575 m²</p>				

W 10	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen				

W 11 1032- 1037 1027 1028	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Wilhelm Schmid, Martin Mair und Leo Peers Erben</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Plöven kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Eine Bebauungsstudie muss vor der Widmung nachweisen, dass eine bodensparende Bebauung und eine schlüssige</p>				

verkehrsmäßige Erschließung sichergestellt werden kann (siehe auch Vk02). Dazu ist auch eine Baulandumlegung erforderlich. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist anzustreben.

Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).

Einer Widmung kann aus naturkundefachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn durch eine Konzeptausarbeitung garantiert werden kann, dass die landschaftliche Charakteristik (Landschaftsbild) des betroffenen Bereiches im Wesentlichen erhalten bleibt. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist vorzulegen. (siehe Stellungnahme aus naturkundefachlicher Sicht Ing. MMSc. Felix Lassacher vom 29.03.2018).

Im Zuge des Widmungs- und Bauverfahrens ist aus geologischer Sicht folgendes zu beachten:

Aufgrund der vorhanden großteils feinkörnigen Lockersedimente, wie beispielsweise die Moränenablagerungen, die aufgrund ihrer feinkörnigen Matrix und Konsolidierung durch den Gletscher insgesamt als schlecht durchlässig zu bewerten sind, liegen zumindest teilweise ungünstige Untergrundverhältnisse vor. Dadurch können sich bei einer allfälligen Versickerung von Oberflächenwässern negative Auswirkungen auf Unterlieger, wie Gebäude oder Straße, etc. ergeben. Auch aufgrund der Hanglage können sich im Falle einer Versickerung durch Bildung konzentrierter Wasserwegigkeiten und Aufweichung der feinkörnigen Moränensedimente negative Auswirkungen auf die Standsicherheit ergeben. Daher ist die Entsorgung der Oberflächenwässer gesamtheitlich für das gesamte neu geplante Siedlungsgebiet zu betrachten und es ist ein entsprechendes Konzept auszuarbeiten, welches auf Untergrunderkundungen basieren muss. Ziel muss es sein, dass die Versickerung für den gesamten neuen Siedlungsraum dauerhaft schadlos erfolgen kann. Es ist daher notwendig für die Planung eine Fachperson für Geologie/Geotechnik beizuziehen. Diese hat sowohl die Gründung als auch die dauerhaft schadlose Entsorgung der Oberflächenwässer so zu planen, dass die Standsicherheit des Einhauses nicht verschlechtert wird, dass die dauerhafte Standsicherheit des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist und, dass keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger entstehen können (siehe geologische Stellungnahme Mag. Petra Nittel-Gärtner vom 24.04.2018).

Fläche: 4.214m²

W 12 1050/1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Heike Ferchl</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Plöven kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt werden. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Einer Widmung kann aus naturkundefachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn zumindest die Baumreihe in ihrer Form, Ausprägung und Artenzusammensetzung vollständig erhalten bleibt. (siehe Stellungnahme aus naturkundefachlicher Sicht Ing. MMSc. Felix Lassacher vom 29.03.2018).</p> <p>Fläche: 508 m²</p>				

W 13 1119/1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Rudolf Span (Antrag 06)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Plöven kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.221 m²</p>				

W 14 1223/5 1223/4 1130/2 1123/1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Hermann Denifls Erben (Antrag 04)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Plöven kann erst gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.627 m²</p>				

S 15	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Hofstelle				

S 16	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Camping				

S 17	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Freizeitzentrum				

S 18	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Parkplatz				

Der Zählerstempel SF 19 ist entfallen.

S 20	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Parkplatz				

Gagers

L 21	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit einer Baulandreserve				

W 22	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit einer Baulandreserve				

L 23 974/3 974/4	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1 B!
<p><i>Eigentümer:</i> Margarete Hinteregger (Antrag 18)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Gagers kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist anzustreben. Um das Landschaftsbild nicht zu gefährden dürfen keine überdimensionalen Stützmauern oder Zyklopenmauerwerke errichtet werden. Ein entsprechender Bebauungsplan ist zu erlassen.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Im Zuge des Widmungs- und Bauverfahrens ist aus geologischer Sicht folgendes zu beachten:</p> <p>Aufgrund der teilweisen Steilheit des Geländes und der Zusammensetzung des Untergrundes aus feinteilreichem Untergrund ist es notwendig für die Planung eine Fachperson für Geotechnik beizuziehen. Diese hat sowohl die Gründung, allfällig erforderliche Böschungssicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung) als auch die dauerhaft schadhlose Entsorgung der Oberflächenwässer so zu planen, dass die Standsicherheit des Einhanges nicht verschlechtert wird, dass die Standsicherheit des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist und, dass keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger</p>				

	entstehen können (siehe geologische Stellungnahme Mag. Petra Nittel-Gärtner vom 24.04.2018).
	Fläche: 1.432 m ²

L 24 974/2	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Eigentümer:</i> Martin Hinterlechner (Antrag 19)				
<i>Erläuterungen:</i> Die betroffene Fläche (Teilfläche der GP 974/2) ist derzeit als Wohngebiet gewidmet. Für die bestehende Hofstelle soll ein neues Wirtschaftsgebäude errichtet werden. Dafür ist eine entsprechende Widmung notwendig. Es wird deshalb ein Zählerstempel L (vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung) festgelegt. Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).				
Fläche: 2.429 m ²				

L 25	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit einer Baulandreserve				

L 25A 254/1	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1 zV
Gewidmete und bebaute Flächen (Baulandreserve)				
<i>Erläuterungen:</i> Das bereits gewidmete Grundstück befindet sich in einer ausgewiesenen Roten Gefahrenzone. Es wird mit einer Bauverbotsfläche zV belegt, solange keine positive Stellungnahme von Forsttechnischen Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) vorliegt.				
Fläche 741 m ²				

W 26 3247/1 248 249 239/3	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (teilw. bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<i>Eigentümer:</i> Andreas Schmidt, Maria Schmidt, Paul Jäger (Antrag 21)				
<i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Gagers kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß				

	<p>den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche 1.729 m2 (davon 1.286 bereits im ÖRK 2005)</p>
--	--

L27 236/1	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung (bereits teilweise bauliche Entwicklungsfl.)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Josef Hackl (Antrag 20)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Gagers kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.887 m2</p>				

L 28 972	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Andreas Schmidt</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Anpassung des Baulandes an die Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der roten Zone des Gefahrenzonenplans.</p> <p>Einer Widmung kann aus naturkundefachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn die bestehenden Gehölzgruppen (Obstbäume und Ufergehölze) in ihrer Form, Ausprägung und Artenzusammensetzung vollständig erhalten bleiben.</p>				

(siehe Stellungnahme aus naturkundefachlicher Sicht Ing. MMSc. Felix Lassacher vom 29.03.2018).

L 29 .116 .115 969	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Eigentümer:</i> Andreas Schmidt, Markus Permoser				
<i>Erläuterungen:</i> Anpassung der Widmung an die derzeitige Nutzung.				

W 30	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen Anpassung der Widmung an die bestgehende Nutzung				

L 31	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit einer Baulandreserve				

L 32 950 951	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<i>Eigentümer:</i> Elisabeth Huber				
<i>Erläuterungen:</i> Derzeit ist keine verkehrsmäßige Erschließung möglich. Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Gagers kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt werden und bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin ist anzustreben. Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018). Fläche: 1.279 m ²				

W 33	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				

S 34	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Sportplatz und Sonderfläche Wasserhochbehälter				

S 35	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Hofstelle				

W 36 .276 285/2 285/3 227/3 227/4 254/2 283/1 284	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Erika Pastner, Claudia Wild Plawenn-Salyini, Flavia Maria Somavilla, Katharina Somavilla, Elisabeth Thobois, Christine Hitmair, Maria Anna Gleinsers Erben (Antrag 12 und 12a)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bebauten Grundstücke zwischen den Ortsteilen Kapfers und Gagers sollten entsprechend der derzeitigen Wohnnutzung gewidmet werden. Richtung Osten ist auch eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Bei zukünftigen Erweiterungen ist auf eine bodensparende Bebauung zu achten. Die betroffenen Erweiterungsflächen können gewidmet werden, wenn diese Flächen für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 6.180 m²</p>				

T 37	Nutzung:	Vorwiegend touristische Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				

W 38	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				

L 39	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Fläche				

S 40	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Sonderflächen: Kirche Musikpavillon und Park Volksschule, Kindergarten und Feuerwehr				

W 41	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Fläche				

L 42	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				

L 43	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
68 67 47 75 70/1 39/1	<p><i>Eigentümer:</i> Christine Krößbacher, Klara Perozzo-Unterlechner, Paul Mair (ohne Antrag)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesenen Flächen können gewidmet werden, wenn diese Flächen für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt werden. Eine Bebauungsstudie muss vor der Widmung nachweisen, dass eine bodensparende Bebauung und eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung sichergestellt werden kann. Dazu ist auch eine Baulandumlegung erforderlich. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern und eine Umsetzung mit dem Tiroler Bodenfond anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 7.468 m²</p>			

Die Zählerstempel L 44 und L 45 sind entfallen.

W 46	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				
W 47	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0

832/1		Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Egon Maurberger (Antrag 03)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesenen Fläche kann im Ausmaß von höchstens 1.500 m² gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche können maximal drei Baugründe (je 500 m²) nach Vorgabe der Gemeinde gewidmet werden. Eine Bebauungsstudie muss vor der Widmung nachweisen, dass eine bodensparende Bebauung und eine schlüssige verkehrsmäßige innere Erschließung sichergestellt werden kann. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.500 m²</p>			

W 48 764/1 764/2	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Anton Wallner (Antrag 02)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Unterdorf kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.197 m²</p>				

Der Zählerstempel W 49 ist entfallen.

W 50	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
-------------	----------	------------------------	-----------	---

120 121/1			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Peter Leitgeb (Antrag 09)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche kann erst gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p><i>Nutzungsbeschränkungen:</i> Vernässungsgebiet</p> <p>Fläche: 1.049 m²</p>				

Die Zählerstempel W 51-W 52 sind entfallen.

L 53	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				

Der Zählerstempel W 54 ist entfallen.

Kapfers

L 55	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				

W 56	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
306 310 314/4 307/1 .100			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Elmar Haas, Claudia Grass, Annemarie Wille (Antrag 10)</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Kapfers kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß</p>				

	<p>den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche können maximal zwei Baugründe (je 500 m²) nach Vorgabe der Gemeinde gewidmet werden. Die genaue Lage kann erst nach Vorliegen einer Geländeaufnahme bestimmt werden. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p><i>Nutzungsbeschränkungen: Lawine gelbe Zone (WG)</i></p> <p>Fläche: 1.000 m²</p>
--	--

W 57 357/1 359/1 359/3 360	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Ines und Erich Wechner</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche kann erst gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 521 m²</p>				

S 58 348 353 357/2 351/1 354	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Werner Thaler, Helmut Knoflach, Andreas Schmidt</p> <p><i>Erläuterungen:</i></p>				

	<p>Bauliche Entwicklungsfläche für die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Parkplatzes im Naherholungsbereich „Telfser Wiesen“.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Die bestehenden Feldgehölze müssen in ihrer Form, Ausprägung und Artenzusammensetzung vollständig erhalten bleiben. Im Zuge einer möglichen Erweiterung des Parkplatzes muss außerdem ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden (siehe Stellungnahme aus naturkundefachlicher Sicht Ing. MMSc. Felix Lassacher vom 29.03.2018).</p> <p>Im Zuge des Widmungs- und Bauverfahrens ist aus geologischer Sicht folgendes zu beachten:</p> <p>Aufgrund des geneigten Geländes ist davon auszugehen, dass für die Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche eine Geländeaufschüttung erforderlich sein wird. Dadurch können zumindest vorübergehenden Auswirkungen auf die Quelle in Form von Trübungen nicht ausgeschlossen werden. Weiters ist davon auszugehen, dass aufgrund der zu erwartenden stauenden Schichten und feinkörnigen Lockersedimenten und der Wasserführung mit einem geologisch problematischen Untergrund zu rechnen ist. Aufgrund der Zusammensetzung des Untergrundes aus feinteilreichem setzungs- und erosionsempfindlichem Untergrund ist es notwendig für die Planung eine Fachperson für Geotechnik beizuziehen. Dieser hat sowohl die Gründung der Aufschüttung als auch die dauerhaft schadlose Entsorgung der Oberflächenwässer zu so zu planen, dass die Standsicherheit des Einhanges nicht verschlechtert wird und dass es zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung der Quelle kommen kann (z.B. Asphaltierung der Parkplatzfläche und Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Einzugsgebiet, etc.) Bei Einhaltung der vorstehenden Bedingungen kann einer Widmungsänderung aus fachlicher Sicht zugestimmt werden (siehe geologische Stellungnahme Mag. Petra Nittel-Gärtner vom 24.04.2018).</p> <p>Fläche: 2.709 m²</p>
--	---

L 59 388/2 389/2	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Michael Thaler</p> <p>Erläuterungen: Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche kann erst gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird. Eine schlüssige verkehrsmäßige Erschließung muss sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine</p>				

	<p>bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.062 m²</p>		
--	---	--	--

L 60	Nutzung:	Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Flächen mit Baulandreserven				

S 61	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Sonderfläche Vogelpark				

Ö 62 343	Nutzung:	Vorwiegend öffentliche Nutzung (bereits bauliche Entwicklungsfläche)	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Gemeinde Telfes</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Bauliche Entwicklungsfläche für die Errichtung eines Bauhofes der Gemeinde Telfes.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 1.571 m²</p>				

W 63 1285/1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1 B!
<p><i>Eigentümer:</i> GGA Telfes</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die betroffene Fläche im Besitz der Gemeindeguts-Agrargemeinschaft Telfes wird als bauliche Entwicklungsfläche für eine Wohnnutzung ausgewiesen.</p>				

	<p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Um das Landschaftsbild nicht zu gefährden dürfen keine überdimensionalen Stützmauern oder Zyklopenmauerwerke errichtet werden. Ein entsprechender Bebauungsplan ist zu erlassen.</p> <p>Laut Stellungnahme der WLV (GZ 3131/0817-2018 / J.Plank 19.11.2018) ist gegenüber der Gallensgraben-Lawine ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.</p> <p>Im Zuge des Widmungs- und Bauverfahrens ist aus geologischer Sicht folgendes zu beachten:</p> <p>Aufgrund der teilweisen Steilheit des Geländes und der Zusammensetzung des Untergrundes aus feinteilreichem Untergrund ist es notwendig für die Planung eine Fachperson für Geotechnik beizuziehen. Diese hat sowohl die Gründung, allfällig erforderliche Böschungssicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung) als auch die dauerhaft schadhlose Entsorgung der Oberflächenwässer zu so zu planen, dass die Standsicherheit des Einhanges nicht verschlechtert wird, dass die dauerhafte Standsicherheit des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist und, dass keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger entstehen können. Bei Einhaltung der vorstehenden Bedingungen kann einer Umwidmung aus fachlicher Sicht zugestimmt werden (siehe geologische Stellungnahme Mag. Petra Nittel-Gärtner vom 24.04.2018).</p> <p>Fläche: 1.759 m²</p>
--	---

W 64 227/1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Paul Jäger</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Kapfers kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Vor einer Widmung muss eine zukünftige Baulanderschließung (Vk 03) Richtung GP 227/1 sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die</p>				

	<p>bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 519 m²</p>
--	---

W 65 291/1 291/2	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Leo Hinterlechner</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche im Bereich Kapfers kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Vor einer Widmung muss eine zukünftige Baulanderschließung sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Fläche: 615 m²</p>				

W 66 822, 823	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	0
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Erich Gleinser</p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die bisher als Freiland ausgewiesene Fläche kann gewidmet werden, wenn diese Fläche für den Eigenbedarf oder für den Wohnbedarf gemäß den geltenden Richtlinien der Gemeinde Telfes für Baulandwidmungen zur Verfügung gestellt wird. Vor einer Widmung muss eine zukünftige Baulanderschließung sichergestellt werden. Bei der Grundteilung ist auf eine bodensparende Bauweise Bedacht zu nehmen. Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist anzustreben.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p>				

	Fläche: 554 m ²
--	----------------------------

Der Zählerstempel W 67 ist entfallen.

Ö 68 19	Nutzung:	Vorwiegend öffentliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Fläche - Gemeindeamt				

Ö 69 17/1	Nutzung:	Vorwiegend öffentliche Nutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Gewidmete und bebaute Fläche – Volksschule				

S 70	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
Derzeitige Widmung: Sonderfläche Hofstelle				