

TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZEPTPLAN

In der Folge werden Teilbereiche der Gemeinde, in der Reihenfolge ihrer Nummerierung, hinsichtlich ihrer aktuellen Situation und ihrer zukünftigen baulichen Entwicklung dargestellt.

Erläuterungen zu den Abkürzungen:

Überwiegende Nutzung:

W = Wohnnutzung

G = Gewerbliche Nutzung

S = Sonderfläche

M = Mischgebiet

L = Landwirtschaftliche Nutzung

Zeitzone:

Z1 = unmittelbarer Bedarf

Z2 = Bedarfszeitraum 3 – 5 Jahre

Z3 = Bedarfszeitraum über 5 Jahre

Z0 = Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

Dichtezone:

D1 = überwiegend freistehende Objekte

D2 = überwiegende Bebauung mit freistehenden Objekten und mit einem mehr als geringfügigen

Anteil an verdichteten Bauformen wie Doppel-, Reihenhäuser bzw. Sonderformen

D3 = überwiegend Bebauung mit mehrgeschossigen Objekten (Mehrfamilien-

Geschoßwohnbau, innerörtliche Geschäfts-/Wohnobjekte, gewerbliche Bauten)

B! = § 31 (5) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Stempel W 1/z1/D1

lfd. Nr.: W 1	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Bestehende Streusiedlung Entwicklung: Keine weitere Entwicklung vorgesehen. Raumordnungsfachliche Fehlentwicklung. Durch absolute Siedlungsgrenzen ist weitere Entwicklung eingeschränkt.	

Stempel W 2/z0/B!

lfd. Nr.: W 2	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Wohnnutzung für verdichtete Bauweise Entwicklung: Erweiterung der angrenzenden Wohnsiedlung, südlich bzw. südwestlich an die bestehenden Gebäude anschließend. Widmungsvoraussetzung ist neben der Erschließung auch die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Der blaue Hinweisbereich für technische Maßnahmen ist baufrei zu halten, bereits beim Parzellierungskonzept ist die WLV miteinzubinden. Entwicklungsgebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.	

Stempel W 3/z0/B!

lfd. Nr.: W 3	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B!
Charakteristik: Baufläche zur Verdichtung innerörtlicher Strukturen. Entwicklung: Bereich für Wohnzwecke. Es ist auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung zu achten und dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Entwicklungsgebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.	

Stempel W 4/z0/B!:

lfd. Nr.: W 4	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Erweiterung der Wohnnutzung im Ortsteil Lengberg Entwicklung: Widmungsvoraussetzung ist neben dem Bedarf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes der Wohnbevölkerung. Dabei ist ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Aufgrund der gelben Gefahrenzone (Kropfbach) ist den Vorschriften der WLV zu entsprechen (Erhöhung Geländeniveau). Entwicklungsbereich mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.	

Stempel W 5/z1/D1

Ifd. Nr.: W 5	Überwiegende Nutzung: W
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern in Nikolsdorf.	
Entwicklung: Auffüllen der Baulücken, weitere bauliche Entwicklung nicht möglich.	

Stempel W 6/z1/D1

Ifd. Nr.: W 6	Überwiegende Nutzung: W
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnsiedlung mit überwiegend Wohnhäusern in Nikolsdorf.	
Entwicklung: Auffüllen von Baulücken ist anzustreben.	

Stempel W 7/z1/D1

Ifd. Nr.: W 7	Überwiegende Nutzung: W
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegende Wohnnutzung im Westen von Nikolsdorf.	
Entwicklung: Auffüllen von Baulücken für Wohnzwecke sowie Zubauten zu Gebäuden im Sinne	

einer inneren Verdichtung. Insbesondere ist die innere Erschließung mit Verkehrswegen sicherzustellen, ebenso die Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis.

Stempel W 7a/z0/B!

lfd. Nr.: W 7a	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau, Wohnnutzung in Mehrgeschossbauten und in verdichteter Bauweise Entwicklung: Widmungsvoraussetzung ist neben einer Rodungsbewilligung die völlige Gefahrensicherheit durch die Errichtung eines weiteren Schutzdammes. Weitere Voraussetzungen sind neben der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung die Sicherstellung der inneren Erschließung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Entwicklungsgebiet mit der Verpflichtung zur Bebauungsplanung.	

Stempel W 8/z1/D1

lfd. Nr.: W 8	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Objekten in Nikolsdorf. Entwicklung: Auffüllen der Baulücken für Wohnzwecke sowie Zubauten zu Gebäuden im Sinne einer inneren Verdichtung. Auf eine entsprechende Verkehrserschließung sowie die Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung ist zu achten und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.	

Stempel W 9/z1/D1

lfd. Nr.: W 9	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnsiedlung in Nikolsdorf mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Entwicklung: Auffüllen der Baulücken für Wohnzwecke in Einzelhäusern wie der umliegende Bestand.	

Stempel W 10/z1/D1

lfd. Nr.: W 10	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern im Norden von Nikolsdorf. Entwicklung: Auffüllen der Baulücken für Wohnzwecke. Bei der konkreten Festlegung von Widmungs- bzw. Bebauungsplan ist auf die Verkehrserschließung zu achten. Eine Baulandweiterentwicklung nach Nordosten wird durch die Festlegung einer Baulandgrenze unterbunden.	

Stempel W 10a/z0/B!:

lfd. Nr.: W 10a	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Wohnnutzung im Hauptort, Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau. Entwicklung: Ursprüngliche Rückwidmungsfläche. Widmungsvoraussetzung ist neben dem Bedarf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes der Wohnbevölkerung. Dabei ist ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Weitere Voraussetzung ist die Entwicklung eines Gesamtprojektes mit der Bevölkerung, der Umgebungsbestand ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine etwaige innere Erschließung ist durch einen Bebauungsplan sicherzustellen.	

Stempel W 11/z1/D1

lfd. Nr.: W 11	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnnutzung mit Einzelbauten. Entwicklung: Zubauten möglich. Für die bauliche Weiterentwicklung nach Süden ist bei der konkreten Festlegung der Widmung bzw. des Bebauungsplans auf die Verkehrserschließung zu achten. Die Verfügbarkeit der Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis sind anzustreben.	

Stempel W 12/z1/D2

lfd. Nr.: W 12	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 2
Charakteristik: Wohnnutzung für Einzelhausbebauung. Entwicklung: Bei der konkreten Widmungsfestlegung für die noch nicht parzellierte Fläche ist insbesondere eine entsprechende Verkehrserschließung Voraussetzung; auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung ist zu achten und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.	

Stempel W 13/z1/D2

lfd. Nr.: W 13	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 2
Charakteristik: Wohnnutzung für überwiegend verdichtete Bauweise. Entwicklung: Bei der konkreten Widmungsfestlegung für die noch nicht parzellierte Fläche ist insbesondere eine entsprechende Verkehrserschließung Voraussetzung; sowie auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung ist zu achten und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.	

Stempel W 14/z1/D1

lfd. Nr.: W 14	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegende Wohnnutzung in Einfamilienhäusern. Entwicklung: Auffüllen von Baulücken sowie Zubauten möglich.	

Stempel W 15/z1/D2

lfd. Nr.: W 15	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 2
Charakteristik: Überwiegend für verdichtete Bauweise – gute Wohnlage. Entwicklung: Bereich für Wohnzwecke. Widmungsvoraussetzung ist vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung der Flächen des Entwicklungsbereiches. Weiters ist auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung zu achten und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.	

Stempel W 16/z1/D1

lfd. Nr.: W 16	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern. Entwicklung: Ein Auffüllen der Baulücken ist anzustreben.	

Stempel W 17/z1/D1

lfd. Nr.: W 17	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern – überwiegend unverbaute Grundstücke. Entwicklung: Teilweise Auffüllen von Baulücken möglich. Bei den unverbauten Grundstücken ist vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung der Flächen sicherzustellen. Weiters ist auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung zu achten und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.	

Stempel W 18/z1/D1

lfd. Nr.: W 18	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegende Wohnnutzung. Entwicklung: Eine Baulandweiterentwicklung nach Nord-Osten wird durch die Festlegung einer Baulandgrenze unterbunden.	

Stempel W 19/z0/B!:

lfd. Nr.: W 19	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Großflächig unverbautes Bauland südöstlich von Nikolsdorf. Entwicklung: Langfristig für Wohnzwecke. Widmungsvoraussetzung ist vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung der Flächen. Weiters ist auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung zu achten und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben.	

Stempel W 20/z1/D1

lfd. Nr.: W 20	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegende Wohnnutzung. Entwicklung: Auffüllen der Baulücken. Für die unbebauten Grundstücke sind vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung, die Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Die im Südwesten angrenzende Freihaltefläche dient zur Durchführung technischer Maßnahmen der Wildbachverbauung.	

Stempel W 21/z1/D1

lfd. Nr.: W 21	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegende Wohnnutzung. Entwicklung: Ein Auffüllen der bereits parzellierten Baugründe ist anzustreben. Für die unbebauten Grundstücke sind vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung, die Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Die im seinerzeitigen Baulandumlegungsverfahren vorgesehene Brückenverbauung ist als verkehrsinfrastrukturelle Maßnahme anzustreben.	

Stempel W 22/z1/D1

Ifd. Nr.: W 22	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wohnnutzung. Entwicklung: Bereich für Wohnzwecke. Widmungsvoraussetzung ist vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung, dass der 100 m – Abstand zum Gesteinsabbaugebiet eingehalten wird und eine positive Beurteilung der WLV-Gebietsbauleitung vorliegt. Die Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis sind anzustreben. Bei der konkreten Widmungsfestlegung ist unter anderem zu prüfen, die Baulandeignung bzw. die Eignung für den betreffenden Verwendungszweck im Hinblick auf das im Anschluss vorhandene Abbaugebiet.	

Stempel W 23/z1/D2

Ifd. Nr.: W 23	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 2
Charakteristik: Geplante Neuwidmung für Wohnzwecke. Entwicklung: Weiterentwicklung des Baulandes im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum. Widmungsvoraussetzung ist insbesondere die Prüfung der Eignung des Entwicklungsgebietes als Bauland unter dem Gefahrensicherheitsaspekt, die Sicherstellung der inneren Erschließung mit Verkehrswegen und der sonstigen Infrastruktur sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis.	

Stempel W 24/z1/D1

Ifd. Nr.: W 24	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Geplante Neuwidmung für Wohnzwecke. Entwicklung: Durch die Neuplanung einer Gemeindestraße sinnvolle Wohngebietserweiterung. Widmungsvoraussetzung ist insbesondere die Prüfung der Eignung des Entwicklungsgebietes als Bauland unter dem Gefahrensicherheitsaspekt, die Sicherstellung der inneren Erschließung mit Verkehrswegen und der sonstigen Infrastruktur sowie der Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis.	

Stempel W 25/z0/B!

Ifd. Nr.: W 25	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Wohnnutzung Entwicklung: Widmungsvoraussetzung ist insbesondere die Sicherstellung der inneren Erschließung sowie allenfalls der Erschließung der Entwicklungsflächen W18; weiters die Eignung des Entwicklungsgebietes als Bauland vor allem unter dem Gefahrensicherheitsaspekt – den Vorgaben der WLV ist zu entsprechend (die bestehende Tiefenlinie ist baufrei zu halten); Weitere Voraussetzungen sind die Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Dabei ist ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sollten u.a. keine hohen Stützmauern errichtet werden, Entwicklungsgebiet mit der Verpflichtung zur Bebauungsplanung.	

Stempel W 26/z0/B!:

lfd. Nr.: W 26	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Wohnnutzung. Entwicklung: Bereich für Wohnzwecke. Widmungsvoraussetzung ist vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung der Flächen. Weiters ist auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung zu achten und ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis ist anzustreben. Abstand zu Gesteinsabbau ist zu berücksichtigen, die Erhaltung des Solitärgehölzes und der bestehenden Esche anzustreben.	

Stempel W 27/z0/B!

lfd. Nr.: W 27	Überwiegende Nutzung: W Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Erweiterung der Wohnnutzung im Ortsteil Nörsach Entwicklung: Langfristig für Wohnzwecke Widmungsvoraussetzung ist neben der Eignung als Gefahrensicherheitsaspekt (gelbe Gefahrenzone des Windischbaches) vor allem die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung der Flächen des Entwicklungsbereiches, weiters ist auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes der Wohnbevölkerung zu achten und dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Abstand zu Gesteinsabbau ist zu berücksichtigen: Entwicklungsbereich mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.	

Stempel M 1/z1/D1

lfd. Nr.: M 1	Überwiegende Nutzung: M
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegende Mischnutzung (Wohn- und Gewerbenutzung) südlich von Lengberg.	
Entwicklung: Keine größere Bauentwicklung mehr möglich (nur im Rahmen der bereits gewidmeten Flächen).	

Stempel G 1/z1/D1

lfd. Nr.: G 1	Überwiegende Nutzung: G
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Gewerbegebiet voll erschlossen.	
Entwicklung: Bestehender Gewerbebetrieb – keine Erweiterung vorgesehen.	

Stempel G 2/z1/D1

lfd. Nr.: G 2	Überwiegende Nutzung: G
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Gewerbegebiet voll erschlossen.	
Entwicklung: Bestehender Gewerbebetrieb. Erweiterung nach Westen möglich. Hochwertiger Gewerbestandort an der B 100.	

Stempel G 3/z1/D1

lfd. Nr.: G 3	Überwiegende Nutzung: G Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Gewerbegebiet voll erschlossen. Entwicklung: Gewerbegebiet für neue Betriebsansiedlung. Widmungsvoraussetzung ist die Verfügbarkeit der Flächen. Für den Entwicklungsbereich anzustreben ist die Erweiterung eines Nutzungs- / Verbauungskonzeptes. Voraussetzung für eine Umwidmung ist der Nachweis des Bedarfs.	

Stempel G 4/z0/B!

lfd. Nr.: G 4	Überwiegende Nutzung: G Zeitzone: Z 0 Dichtezone: B !
Charakteristik: Gewerbegebiet – Erweiterungsmöglichkeit nach Osten. Entwicklung: Hochwertiger Gewerbestandort an der B 100 ohne Nutzungskonfliktpotenzial. Widmungsvoraussetzung ist u. a. die Sicherstellung der verkehrsmäßigen und sonstigen Erschließung, die Verfügbarkeit der Flächen zum angestrebten Nutzungszweck, der Nachweis des Bedarfs. Anzustreben ist die Erarbeitung eines Nutzungs- / Verbauungskonzeptes. Erweiterungsgebiet mit der Verpflichtung zur Bebauungsplanung.	

Stempel L 1/z1/D1

lfd. Nr.: L 1	Überwiegende Nutzung: L Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung im Ortsteils Lengberg (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Entwicklung: Insbesondere betriebsnotwendige Zu- und Umbauten möglich. Durch Setzen einer max. Baulandgrenze Erweiterung nach Norden zum Wildbach (gelbe Gefahrenzone) nicht möglich. Ein Auffüllen der Baulücken ist anzustreben. Die im Süden bestehende Hofstelle ist durch eine entsprechende Widmung in ihrem Bestand abzusichern. Eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit ist vorgesehen. Die innere Erschließung mit Verkehrswegen und der sonstigen Infrastruktur ist sicherzustellen.	

Stempel L 1a/z1/D1

lfd. Nr.: L 1a	Überwiegende Nutzung: L Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung im Ortsteils Lengberg (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Entwicklung: Insbesondere betriebsnotwendige Zu- und Umbauten möglich. Die bestehende Hofstelle ist durch eine entsprechende Widmung (Sonderfläche Hofstelle) in ihrem Bestand abzusichern.	

Stempel L 2/z1/D1

lfd. Nr.: L 2	Überwiegende Nutzung: L Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Landwirtschaftliches Mischgebiet in Nikolsdorf südlich der Pfarrkirche „Zum Hl. Bartholomäus“. Entwicklung: Insbesondere betriebsnotwendige Zu- und Umbauten möglich. Ansonsten keine bauliche Entwicklung möglich.	

Stempel L 3/z1/D1

lfd. Nr.: L 3	Überwiegende Nutzung: L Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Landwirtschaftliches Mischgebiet südlich der „alten Schule Nikolsdorf“. Entwicklung: Weiterentwicklung des Baulandes nach Westen. Widmungsvoraussetzung ist die Sicherstellung der inneren Erschließung mit Verkehrswegen und die Verfügbarkeit der Flächen.	

Stempel L 4/z1/D1

lfd. Nr.: L 4	Überwiegende Nutzung: L Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Landwirtschaftliche Betriebe mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Entwicklung: Insbesondere betriebsnotwendige Zu- und Umbauten möglich. Ein Auffüllen der Baulücken ist anzustreben.	

Stempel L 5/z1/D1

lfd. Nr.: L 5	Überwiegende Nutzung: L Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Mischnutzung von Wohngebäuden aus bestehenden und ehem. landwirtschaftlichen Betrieben Entwicklung: Weiterentwicklung des Baulandes möglich, sowie Auffüllen von Baulücken. Widmungsvoraussetzung ist insbesondere die Prüfung der Eignung des Entwicklungsgebietes als Bauland unter dem Gefahrensicherheitsaspekt. Der Vorschreibung der Wildbach - und Lawinenverbauung ist zu entsprechen (gelbe Gefahrenzone Wildbach ist im Bereich des Ranitzerbaches), entsprechende Abstandsflächen sind einzuhalten und durch eine Baugrenzlinie sicherzustellen.	

Stempel L 6/z1/D1:

lfd. Nr.: L 6	Überwiegende Nutzung: L
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Landwirtschaftliches Mischgebiet südlich von Nikolsdorf.	
Entwicklung: Insbesondere betriebsnotwendige Zu- und Umbauten und Neubauten möglich. Die innere Erschließung mit Verkehrswegen ist sicher zu stellen.	

Stempel L 7/z1/D1:

lfd. Nr.: L 7	Überwiegende Nutzung: L
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Landwirtschaftliches Mischgebiet im Norden von Nörsach.	
Entwicklung: Betriebsnotwendige Zu- und Umbauten sowie Neubauten möglich. Ein Auffüllen von Baulücken ist anzustreben. Die Erschließung mit Verkehrswegen und die Verfügbarkeit der Flächen sind sicherzustellen.	

Stempel L 8/z1/D1:

lfd. Nr.: L 8	Überwiegende Nutzung: L
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Landwirtschaftliches Mischgebiet im Süden von Nörsach.	
Entwicklung: Landwirtschaftliche Entwicklung für Betriebs-, Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Betriebsnotwendige Zu- und Umbauten möglich. Die Erschließung mit Verkehrswegen sowie die Verfügbarkeit der Flächen sind sicherzustellen.	

Stempel SF 1/z1/D1:

lfd. Nr.: SF 1	Überwiegende Nutzung: SF Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Sportplatz mit Tennisplätzen – Bestand. Entwicklung: Die Sportanlagen sind in ihrem derzeitigen Bestand abzusichern. Eine Erweiterung nach Westen ist aufgrund des Wildbach-Gefährdungsbereichs nicht vorgesehen.	

Stempel SF 2/z1/D1:

lfd. Nr.: SF 2	Überwiegende Nutzung: SF Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Neuwidmung für Sportanlagenerweiterung. Entwicklung: geplante Erweiterung der Sportanlage für Fußballtrainingsplatz und sonstige sportliche Einrichtungen.	

Stempel S 1/z1/D1:

lfd. Nr.: S 1	Überwiegende Nutzung: S
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Flugplatz Nikolsdorf.	
Entwicklung: Die im Konzeptplan ausgewiesene Fläche stellt die tatsächliche, angepachtete Fläche lt. Vertrag dar. Geplant ist eine Flugplatzerweiterung nach Westen. Bereiche, die aufgrund der Flugplatzerweiterung widmungsmäßig nicht abgedeckt sind, sind durch eine entsprechende Widmung abzusichern.	

Stempel S 2/z1/D1:

lfd. Nr.: S 2	Überwiegende Nutzung: S
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Betriebliche Sondernutzung in Nörsach.	
Entwicklung: Auf der planlich dargestellten Fläche befindet sich eine Säge mit Lagerplatz. Diese ist durch eine entsprechende Widmung in ihrem Bestand abzusichern. Eine Erweiterung ist durch die Festlegung einer max. Baulandgrenze nicht möglich.	

Stempel S 3/z1/D1:

lfd. Nr.: S 3	Überwiegende Nutzung: S
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Landwirtschaftliche Sondernutzung.	
Entwicklung: Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Sondernutzung nach Südwesten. Insbesondere betriebsnotwendige Zu-, Um- und Neubauten möglich. Die innere Erschließung mit Verkehrswegen ist sicherzustellen. Die bestehende Hofstelle ist durch eine entsprechende Widmung abzusichern.	

Stempel S 4/z1/D1:

lfd. Nr.: S 4	Überwiegende Nutzung: S
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Sondernutzung Gesteinabbau.	
Entwicklung: Bestehender Steinbruch, Entwicklung Richtung Osten möglich. Der Gesteinsabbau unterliegt den bergrechtlichen Vorschriften und somit außerhalb der Planung der Gemeinde.	

Stempel S 5/z1/D1:

lfd. Nr.: S 5	Überwiegende Nutzung: S
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Wallfahrtskirche St. Chrysanth.	
Entwicklung: Keine Weiterentwicklung möglich.	

Stempel Ö 1/z1/D1:

lfd. Nr.: Ö 1	Überwiegende Nutzung: Ö
	Zeitzone: Z 1
	Dichtezone: D 1
Charakteristik: Schloss Lengberg.	
Entwicklung: Das Ortsbild des Ortsteiles Lengberg wird dominiert durch den markanten Standort des Schlosses. Keine bauliche Entwicklung vorgesehen.	

Stempel Ö 2/z1/D1:

lfd. Nr.: Ö 2	Überwiegende Nutzung: Ö Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Öffentliche Einrichtungen. Entwicklung: Bestehende öffentliche Einrichtungen wie Gemeinde, Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Kultursaal, Bank, etc.. Die jeweiligen Einrichtungen sind in der Widmung entsprechend ihrer Nutzung abzusichern.	

Stempel Ö 3/z1/D1:

lfd. Nr.: Ö 3	Überwiegende Nutzung: Ö Zeitzone: Z 1 Dichtezone: D 1
Charakteristik: Öffentliche Einrichtung. Entwicklung: Bestehende Pfarrkirche „St. Bartholomäus“ mit Friedhof und Widum. Die jeweiligen Nutzungen sind in der Widmung entsprechend abzusichern.	

Rückwidmungen

Rückwidmungsfläche R 1	Kein Bedarf. Ursprüngliche Fischzucht – Sonderfläche.
---	---