

Charmantes Wohnhaus mit großem Garten und Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 2760

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6122 Fritzens
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	108,00 m ²
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



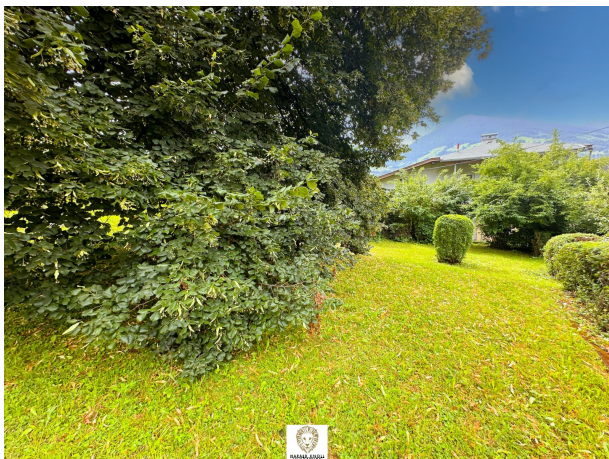
Harald Knoll

Harald Knoll Immobilien
Sillgasse 15
6020 Innsbruck

T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







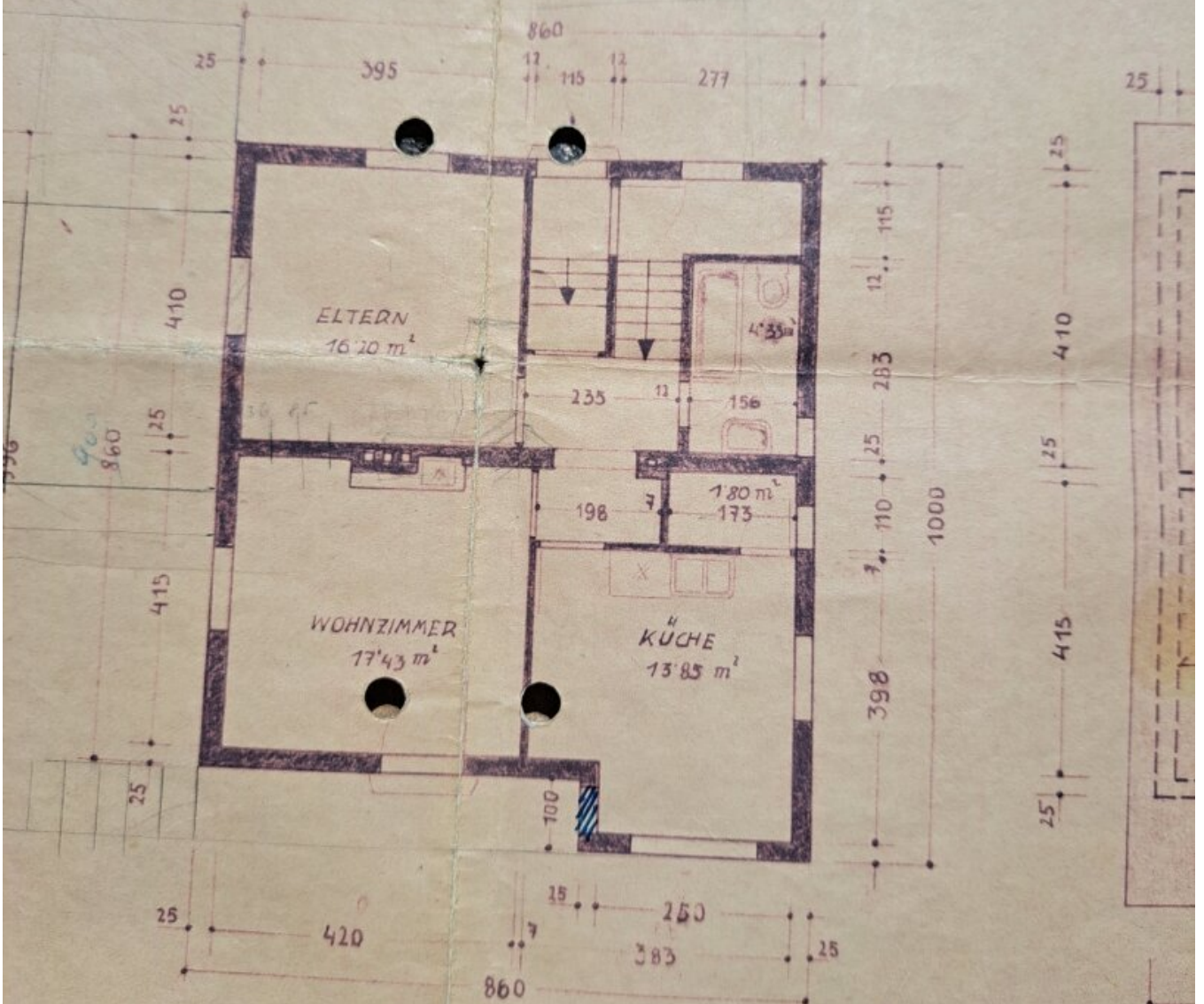




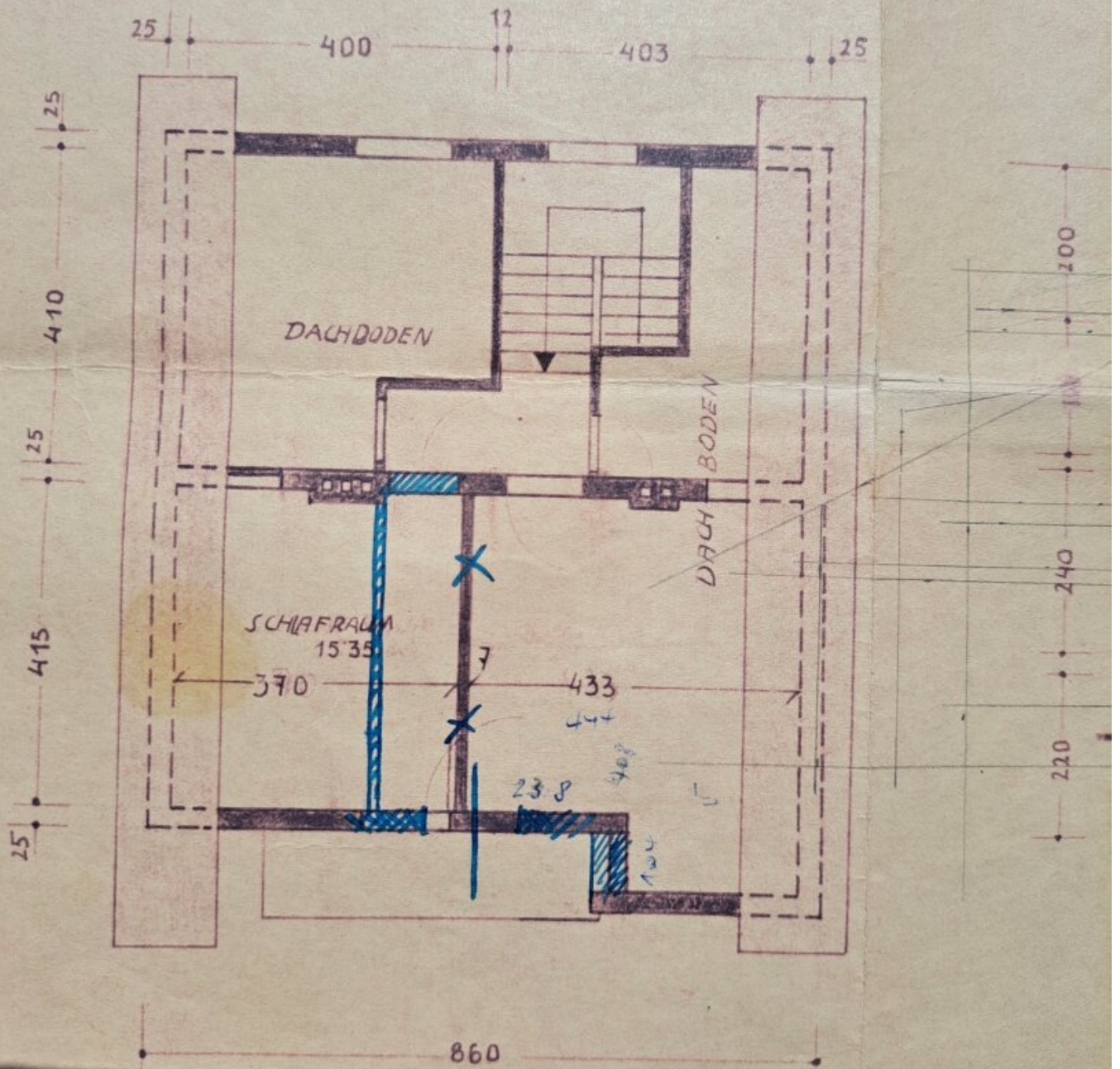
ERDGESCHOSS in FRITZENS der FIRMA

1:100

ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



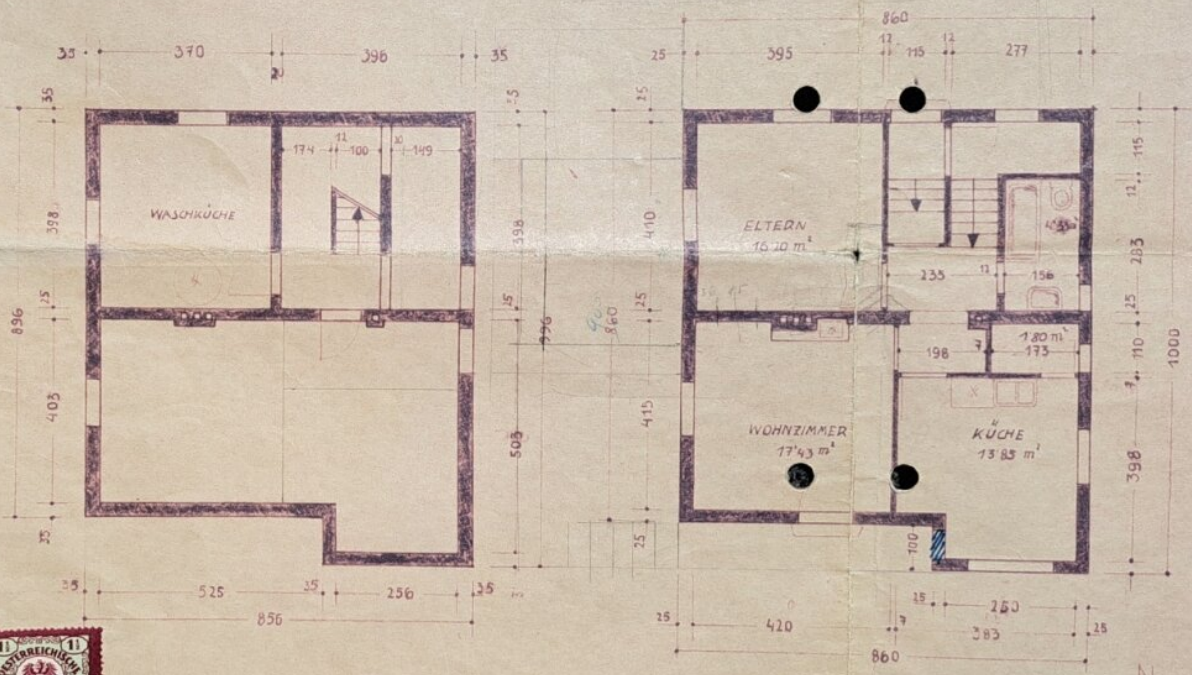
Handwritten signature or name, possibly "Herr Herr".

SIEDLUNGSHAUS in FRITZENS der

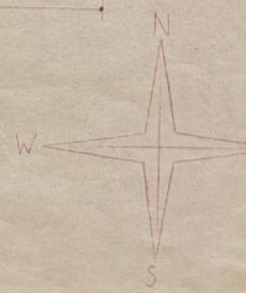
1:100

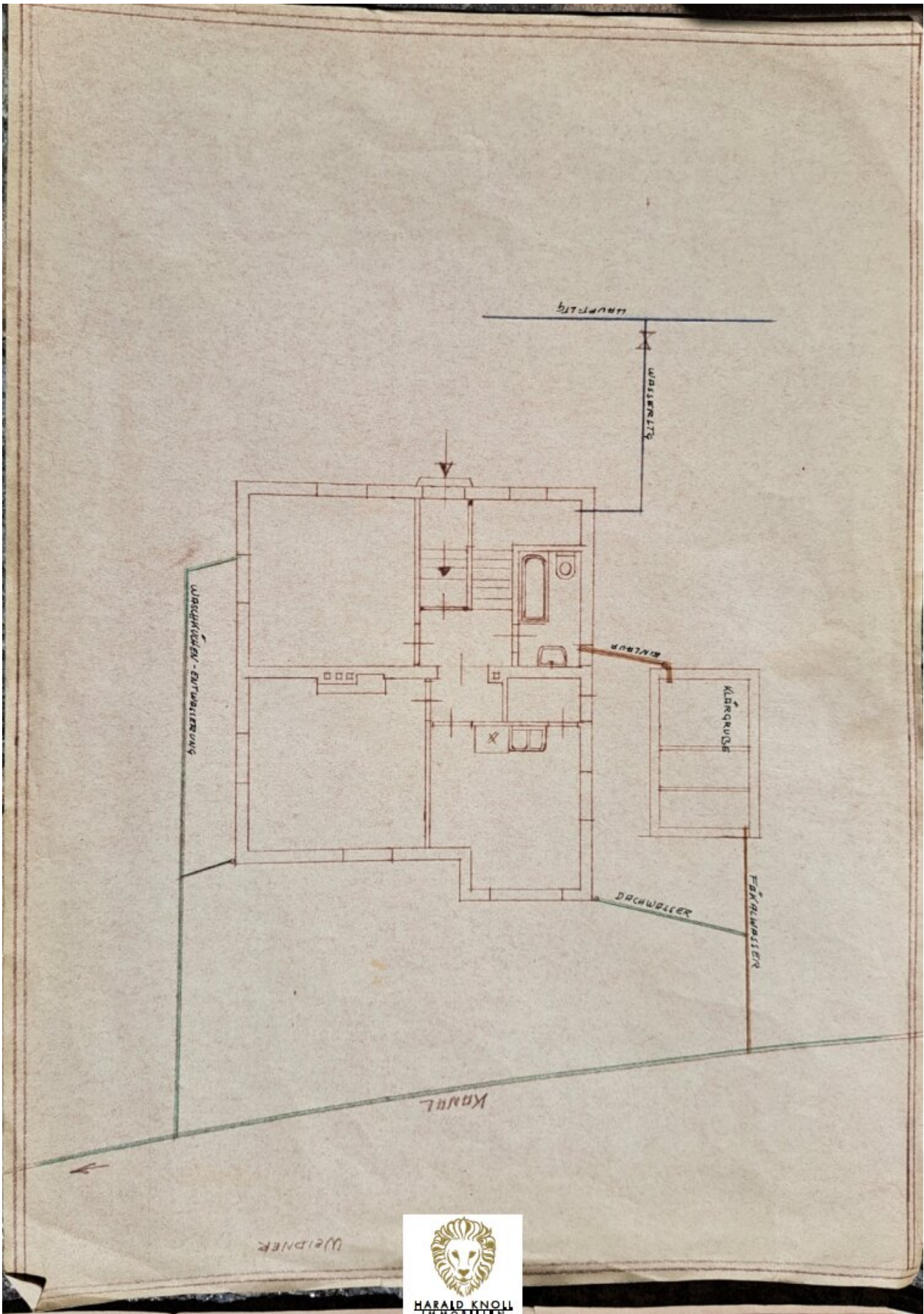
KELLER

ERDGESCHOSS



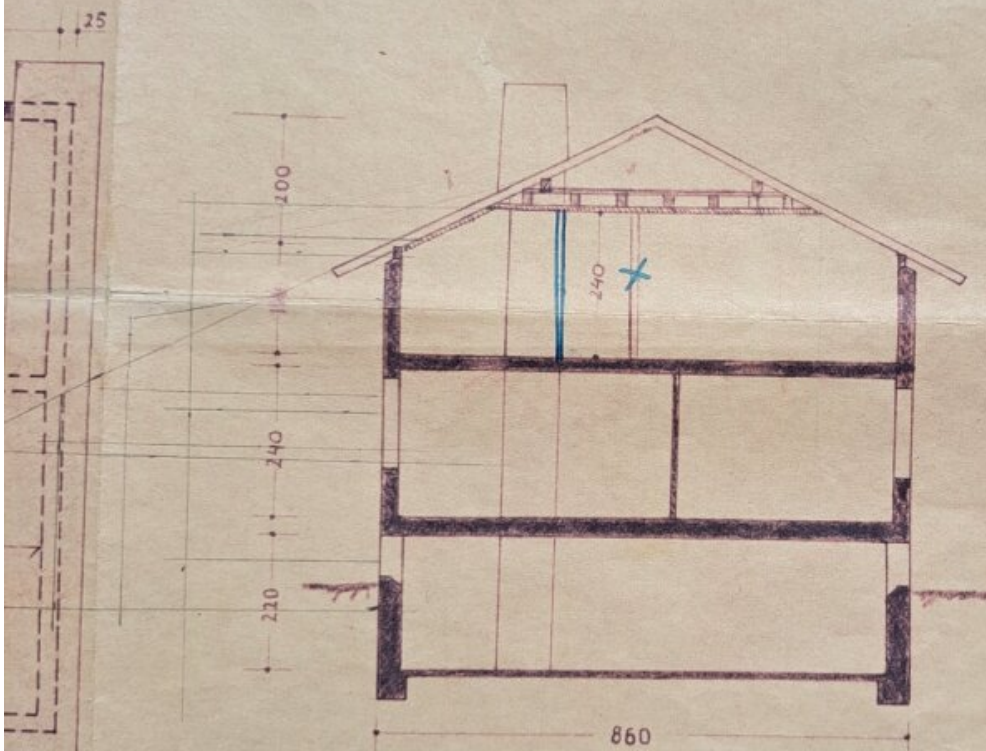
Dr. Seifert
D. Swarovski
Gemeindeamt
Bez. Innsbruck
Fritzens





KI - WATTENS.

SCHNITT



Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Bauabteilung

Überprüft u. Genehmigung _____ beantragt

19. 9. 54 *Stouig*
Datum: Unterschrift:

Der Baumeister:

HANS HAUSER
Baumeister
Innsbruck, Anichstraße 32
Tel. 731 81



(3) Das bestehende Fußwegnetz ist zu verbessern und das Parkplatzangebot zu erhöhen.

(4) Seitens der Landesstraßenverwaltung sind folgende Punkte zu beachten: Im Sinne des Tiroler Straßengesetzes (§49) gilt für oberirdische bauliche Anlagen im Freiland (gemäß StVO=außerhalb des beschilderten Ortsgebietes, mit Ausnahme von Einfriedungen, ein Mindestabstand von 10,00 m vom äußersten Anlageteil der Landesstraße. Dieser Abstand kann über Antrag der Bauwerber nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse (Schutzinteressen der Straße) durch die Landesstraßenverwaltung im Zuge einer Abstandsnachsicht auf 8,00 m reduziert werden.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 5,00m gemessen vom äußersten Anlageteil der Landesstraße aufweisen.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind Baulandausweisungen so vorzunehmen, dass wirtschaftlich vertretbare Anschlussmöglichkeiten gewährleistet sind. Für die Friedhofserweiterung sind die bereits vorhandenen Flächen im Flächenwidmungsplan festzulegen.

§8 Schutz des Straßen- und Ortsbildes

Das Ortsbild ist unter besonderer Bedachtnahme auf die charakteristischen, ortsbildprägenden Merkmale zu erhalten. Zu diesem Zweck sind örtliche Bauvorschriften im Sinne des §20 der Tiroler Bauordnung 2011 zu erlassen, außerdem sind die bestehenden Sichtschutzzonen von einer Bebauung freizuhalten. Im Zuge der Bebauungsplanung ist hinsichtlich der Festlegungen von Bauhöhen und Baudichten auf das Ortsbild entsprechend Bedacht zu nehmen. Besondere Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind im Wege der Einzelbegutachtung zu beurteilen und zu regeln.

§9 Besondere behördliche Maßnahmen

((1) Der bestehende Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes neu zu erlassen bzw. anzupassen.

(2) Für die Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes gelten folgende Festlegungen:

a) Grundstücke die mit Z1 bezeichnet sind, sind im Rahmen des überarbeiteten und neu erlassenen Flächenwidmungsplanes als Bauland auszuweisen.

b) Grundflächen, die mit Z0, Z2 und Z3 versehen sind, dürfen erst gewidmet werden, nachdem der Bauwerber den Nachweis des Eigenbedarfs erbringt oder eine privatrechtliche Vereinbarung vorliegt bzw. wenn die in den entsprechenden Zählern getroffenen Festlegungen eingehalten werden, sofern die Bestimmungen des § 3 TBO 2011 erfüllt sind.

(3) Grundstücke, die in den Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen sind und für die erst eine langfristige Bebauung nach Maßgabe einer späteren Zeitzone vorgesehen ist, dürfen nur dann vorgezogen in Bauland gewidmet werden, wenn erwiesenermaßen die Deckung des Bedarfs nicht im Rahmen von Siedlungsentwicklungsflächen für die eine kürzere Zeitzone festgelegt ist, erfolgen kann und der Gemeinde durch die vorgezogene Widmung keine zusätzlichen infrastrukturellen Kosten entstehen.

(4) Darüber hinaus ist bei der Festlegung im Bebauungsplan darauf zu achten, dass für Einfamilienwohnhäuser 500 m² als höchstzulässige Bauplatzgröße anzustreben ist. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn Grundstücksflächen nicht sinnvoll geteilt werden können.

(5) Sämtliche als Rückwidmungsflächen ausgewiesenen Bereiche sind in Freiland zurück zu widmen.

(6) Weiters wird für das gesamte Gemeindegebiet - ausgenommen W04, W11, W13, W14 und G04 - laut §

Gemeinde Fritzens

Fortschreibung ÖRK

Verordnung

Fritzens April 2018

Architekt
DI Simon Unterberger
Gnadenwald 35 D
A-6069 Gnadenwald

Bearbeitung Planunterlagen
DI Christian Till

Bearbeitung Textteil
DI Judith Unterberger



Sondernutzungen**S01/Z1/D-**

Abbaugelände der Firma Würth-Hohenburger

S02/Z1/D- Sonderfläche Eisstockplatz - SEp**S03/Z1/D-** Sonderfläche Landwirtschaftliche Hofstelle- SLH**S04/Z1/D-** Sonderfläche Landwirtschaftliche Hofstelle- SLH**S05/Z1/D-** Sonderfläche Stellplatz- SSp**S06/Z1/D-** Sonderfläche Reithalle - SRh**S07/Z1/D-** Sonderfläche Reitanlage - SRa

Reitanlage der Fam. Haim-Swarovski .

S08/Z1/D- Sonderfläche Landwirtschaftliche Hofstelle SLH „Farbentaler“**S09/Z1/D-** Sonderfläche Kirche, Friedhof und Widum – SKi,Fr und Wi**Vorwiegend Sportnutzung****SF01/Z1/D-** Sportplatz

Auf diesem Gelände befindet sich der Sportplatz der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze zu Baumkirchen und Wattens.

Die Sonderfläche Sportplatz SF01 befindet sich lt. kommissioniertem Gefahrenzonenplan HQ30 Zone (Zone wasserrechtlicher Bewilligungspflicht). Im HQ30 Abflussbereich ist für alle Bauvorhaben, aber auch für Geländeanhebungen neben den sonst erforderlichen Genehmigungen eine wasserrechtliche Bewilligung bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzuholen. Bei Vorhaben in diesen Bereichen ist im Bewilligungsverfahren unter anderem der Nachweis zu führen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung der Hochwassersituation für Dritte entsteht.

Gewerblich/industrielle Nutzungen**G01/Z1/D-**

Gewerbegebiet des Tonwerkes. Geringe Erweiterungsflächen möglich.

Das gewerblich genutzte Gebiet G01 befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in der Gelben Zone. In diesem Gebiet ist lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes (Abt. Wasserwirtschaft) mit bautechnischen Vorkehrungen zu rechnen. Es ist zwingend vor der Widmung eine Stellungnahme der genannten Behörde einzuholen.

G02/Z1/D-

Gewerbegebiet südlich der Bahn. Große unbebaute Erweiterungsflächen, überwiegend im Grundbesitz der Firma Swarovski.

Das gewerblich genutzte Gebiet G02 befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in der Gelben Zone. In diesem Gebiet ist lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes (Abt. Wasserwirtschaft) mit bautechnischen Vorkehrungen zu rechnen. Es ist zwingend vor der Widmung eine Stellungnahme der genannten Behörde einzuholen.

G03/Z1/D- „Beat the Street“

Gewerbegebiet nördlich der Bahn. Ein Großteil dieser Flächen wird durch das Schienenprojekt der BEG in Anspruch genommen.

Das gewerblich genutzte Gebiet G03 befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in der Gelben Zone. In diesem Gebiet ist lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes (Abt. Wasserwirtschaft) mit bautechnischen Vorkehrungen

31 (Abs. 6) TROG folgendes festgelegt:

Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen:

bei Hauptverkehrswegen	4m
bei Nebenverkehrswegen	3m
Straßenbreite bei Hauptverkehrswegen:	6m
Straßenbreite (min.) bei Nebenverkehrswegen	5m
Nebengebäude Mindestabstand von öffentlichem Gut	1,5m
Mindestbaudichte Baumassendichte	1,0
Höchstbaudichte Nutzflächendichte	0,45
Bauhöhen	2 oberirdische Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss

Bei Abweichungen von diesen Festlegungen ist ein Bebauungsplan zu erstellen.
Für W04, W11, W14 und G04 ist jedenfalls ein Bebauungsplan zu erstellen.

Erläuterungen zum Entwicklungsplan – Bauliche Entwicklung

Überwiegend Kernnutzungen

K01/Z1/D2

Dicht verbautes Gebiet im Ortszentrum östlich der Pfarrkirche. Bebauung abgeschlossen.

K02/Z1/D2

Dichter verbautes Gebiet im Ortszentrum südlich des Gebietes K01.
Teils sind Flächen noch unbebaut bzw. als privater Parkplatz genutzt. Nutzung der verbliebenen
Reserveflächen zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Mittlere Dichte.

Überwiegend Wohnnutzungen

W01/Z1/D1 Griesbachsiedlung

Einfamilienhausgebiet im Nordteil des Ortszentrums. Dieser auf Initiative der Firma Swarovski entstandene
Siedlungsteil weist überdurchschnittliche Parzellengrößen (rd. 1000M²) mit entsprechend starker
Durchgrünung auf. Bei einigen Gebäuden wurden Zu- und Umbauten vorgenommen. Möglichkeit maßvoller
Nachverdichtung (größeres Potential aufgrund der Parzellenstruktur).

W02/Z01/D1 Hubertusweg-Terfnerweg

Einfamilienhausgebiet in teils steilen Hanglagen. Im Bereich West (Bereich Hubertusweg) großzügige
Parzellenstruktur (ähnlich W1). Der Ostteil (Bereich Terfnerweg) weist differenzierte Parzellengrößen auf und
ist generell dichter bebaut. Möglichkeit maßvoller Nachverdichtung.
Für die neu zu widmenden Flächen ist der Eigenbedarf nachzuweisen und die Feldgehölzumrahmung (FÖ
41-Gst. 772) zu rekonstruieren.

W03/Z1/D1 Oberer und Unterer Seitweg

Einfamilienhausgebiet mit gekoppelter Bauweise.

W04/Z1/B! Ried

Neues Einfamilienhausgebiet. 29 Grundstücke durch die Gemeinde vergeben.

W05/Z1/D1 Ausstraße-West

Einfamilienhausgebiet mit Bereichen verdichteter Bauweise. Weitere Verdichtung sollte zur Erhaltung der
Wohnqualität nicht mehr angestrebt werden, daher Dichteklasse 1.

W06/Z1/D2 Sonnenhang

Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Fritzens vom2018 mit der das örtliche Raumordnungskonzept erlassen wird.

Aufgrund des § 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, GBl Nr. 101, 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. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen. Die Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten.
- (3) Der Ordnungsplan und die Erläuterungen (Erläuterungsbericht und SUP) bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.
- (4) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. Abschnitt Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§2 Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Entsprechend der Bevölkerungsprognose wird eine angestrebte Bevölkerungszahl von 2055 Personen für das Jahr 2026 dem Planungszeitraum zugrunde gelegt. Grundlage für die Zahlen der Bevölkerungsprognose sind die Daten der Volkszählung, in der ausschließlich Einwohner mit Hauptwohnsitz berücksichtigt werden.
- (2) Für die weitere, bauliche Entwicklung ist eine Konzentration auf die bestehenden Siedlungsschwerpunkte anzustreben und es sind in erster Linie die bereits gewidmeten, unbebauten Flächen heranzuziehen. Für die darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Konzeptplan dargestellten Eignungsbereiche für die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen Zeitzonen und Dichtefestlegungen vorzusehen.
- (3) Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wird die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes angestrebt. Landschaftlich und ökologisch besonders wertvollen Flächen und der Erhaltung einer struktur- und erlebnisreichen Kulturlandschaft wird besondere Bedeutung beigemessen.

B! Bebauungsplan verpflichtend, vorsieht.

(4) Weiters sind für die ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen die vorgegebenen Zeitzonenfestlegungen einzuhalten, wobei für die einzelnen Zeitzonen nachfolgende Festlegungen getroffen werden:

Z1	wird sofort in den Flächenwidmungsplan aufgenommen
Z2	sieht vor, Grundflächen frühestens in 3 Jahren zu widmen
Z3	sieht vor, Grundflächen frühestens in 5 Jahren zu widmen
Z0	sieht keine spezielle zeitliche Festlegung vor, jedoch besondere Voraussetzungen laut Zählerstempel und Verordnungstext

Auf die im Ordnungsplan mit Z01 ausgewiesenen Flächen trifft zum Teil sowohl Z1 als auch Z0 zu.

(5) Außerhalb der Baulandabgrenzung und innerhalb der festgelegten Freihalteflächen, die mit FA, FL, FÖ bezeichnet sind, ist die Widmung von Bauland nicht zulässig. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die im Ordnungsplan dargestellten Siedlungsgrenzen jedenfalls einzuhalten. Baulandwidmungen mit Überschreitung der Siedlungsränder sind nur zulässig, um für den betroffenen Bauplatz eine einheitliche Widmung im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen zu erreichen, wenn das Grundstück an der Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Geringfügige Baulanderweiterungen im Zusammenhang mit Verdichtungen durch Zubauten sind dann zulässig, wenn dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwider läuft.

§5 Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Die Erhaltung bestehender Betriebe ist durch die flexible Ermöglichung von Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen der Vorgaben dieser Verordnung und unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung abzusichern. Neuansiedlungen von Kleingewerbe-/Handels- und Dienstleistungsbetrieben sind durch die Bereitstellung geeigneter Mischgebietsflächen zu fördern.

(2) Landwirtschaftliche Betriebe außerhalb der Freihalteflächen sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet zu widmen. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind ergänzende Festlegungen für alternative Wirtschaftsformen zulässig.

(3) Die Erhaltung der Nahversorgung ist ein vordringliches infrastrukturelles Ziel der Gemeinde. Hierfür sind weiterhin geeignete widmungsmäßige Voraussetzungen zu schaffen.

§6 Verkehrsmaßnahmen

(1) Die Umsetzung einer KFZ-Verkehr minimierenden Raumordnungspolitik ist erforderlich. Dies hat insbesondere durch eine Konzentration der wirtschaftlichen und baulichen Aktivitäten im Siedlungsschwerpunkt und eine Förderung des öffentlichen Verkehrs zu erfolgen. Die Ansiedlung von besonders verkehrserregenden Betrieben ist zu vermeiden.

(2) Die Verkehrsverbindung Terfens-Fritzens ist zur Entlastung des innerörtlichen Durchzugsverkehrs zu erhalten.

(4) Der bestehende Wirtschaftsstandort soll entsprechend der vorhandenen Mischung aus Gastronomie, Tourismus, Landwirtschaft und ressourcenschonenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben weiter ausgebaut und in seinem Bestand nachhaltig gesichert werden.

(5) Die Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft stellt ein wesentliches Ziel der Gemeinde dar. Dazu sind die existenzsichernden Grundflächen möglichst zusammenhängend als Wirtschaftsflächen zu erhalten und die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe nach Möglichkeit zu unterstützen.

(6) Im Interesse der Förderung des Tourismus ist darauf zu achten, dass die natürlichen Voraussetzungen genutzt werden und insbesondere für Tagesgäste aus der Umgebung Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Besondere Bedeutung haben die Erhaltung naturnaher Gewässer, die Erhaltung der erholungsrelevanten Infrastruktur mit Fuß- und Wanderwegen, die Lehrpfade und kinder- und jugendgerechte Freiräume.

(7) Alternativenergien und Biomassennutzung ist besonderer Vorrang einzuräumen, insbesondere Solarenergie, Wärmepumpen und Holzheizungen.

(8) Die örtliche Nahversorgung ist entsprechend zu fördern.

§3 Sicherung von Freihalteflächen

(1) Die im Ordnungsplan (VO-A) dargestellten Gebiete sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlicher Flächen (FL, FF) als FL01 bis FL10 und FF 01 bis FF 12 gekennzeichnet, landschaftlich und ökologisch besonders wertvolle Flächen (FA,FÖ) als FA01 bis FA09 sowie FÖ 01 bis FÖ 41 ausgenommen FÖ 26,30 und 31 (vollständig überlagert von Bahn bzw. bereits gewidmeten Flächen) gekennzeichnet, die sonstigen Freihalteflächen (FS - hellgrüne Schraffur) als FS 01 bis FS 21 von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der im Freiland nach § 41 und § 42 TROG 2016 zulässigen Gebäude oder sonstigen Anlagen, freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

(2) Sonderflächenwidmungen nach § 44, 46 und 47 TROG 2016 für Gebäude und bauliche Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen wie zB Hofstellen, Austraghäuser und Wirtschaftsgebäude, Bienenhäuser, der Wildhege- und der Jagdausübung dienenden Gebäude und dergleichen sind unter Beachtung der Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs.2 dann zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt. In den forst- und landwirtschaftlichen Freihalteflächen dürfen darüber hinaus Sonderflächenwidmungen nach § 43 TROG 2016 Absw. 1, insbesondere für Jausenstation oder Ausflugsgasthaus und Kapelle ausgewiesen werden, sofern es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.

§4 Siedlungsentwicklung

(1) Entsprechend den Bevölkerungsprognosen wird von einem Baulandbedarf von ungefähr 4,4 ha bis zum Jahr 2025 ausgegangen.

(2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die im Ordnungsplan VO-A,dargestellten, bereits gewidmeten und unbebauten Flächen heranzuziehen.

(3) Bei den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen (Flächen, die mit einem Entwicklungsstempel versehen sind) sind die vorgegebenen Dichtefestlegungen einzuhalten, wobei

D1	primär eine Einzelhausverbauung
D2	eine Einzel- und Doppelhausverbauung bzw. Mehrfamilienwohnhäuser
D3	Reihenhäuser, verdichtete Flachbauten und Wohnanlagen

Bestehende Wohnanlage hoher Dichte. Weitere Bebauung nicht mehr erwünscht.

W07/Z1/D1 Austraße-Ost

Einfamilienhausgebiet großzügiger Parzellenstruktur mit teils eingesprengten kleineren Parzellen. Dichteklasse 1 zur Erhaltung der Wohnqualität und aufgrund nicht ausbaufähiger Erschließung.

W08/Z1/D2 Oberfeld

Eingesprengte, kompakt errichtete Wohnanlage. Bebauung abgeschlossen.

W09/Z1/D1 Meningweg

Einfamilienhausgebiet in Hanglage, zwei Bauplätze in Reserve; weiter östlich anschließend zwei Wohnblocks.

W10/Z1/D1 Unterdorf

Kleines Einfamilienhausgebiet an der Bahnlinie. Keine Erweiterung.

W11/Z1/B1

Unbebautes, größeres Gebiet (ca. 8000m²) östlich der Anlage Sonnenhang; steht mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung (keine Verkaufsbereitschaft).

W12/Z1/D1 Tonwerk-West

Einfamilienhausgebiet nördlich an der Bahnlinie. Es sind noch mehrere Parzellen unbebaut. Größere bauliche Erweiterungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Das Wohngebiet W12 befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in der Gelben Zone. In diesem Gebiet ist lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes (Abt. Wasserwirtschaft) mit bautechnischen Vorkehrungen zu rechnen. Es ist zwingend vor der Widmung eine Stellungnahme der genannten Behörde einzuholen.

W13/Z0/B Umfahrung

Entfällt zur Gänze.

W14/Z0/B Fritzens Ried Ost

Dieses künftige Wohngebiet befindet sich am östlichen Bereich des Gemeindegebietes Richtung Terfens oberhalb der Verbindungsstraße im direkten Anschluss an das Gebiet Fritzens-Ried.

Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung §31 (5) TROG 2016. Der von der Bfi geforderte Schutzstreifen (FF 12) von 20 m ist einzuhalten.

Vor Widmung ist eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde Fritzens abzuschließen.

Überwiegend Mischgebietsnutzung**M01/Z1/D2**

Gebiet am Inn. Eine Firma für chemische Produkte ist dort angesiedelt. Der westliche Teil ist unbebaut.

Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung**L01/Z1/D2**

Landwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Teil des Ortszentrums. Bestandserhaltung.

L02/Z1/D2

Landwirtschaftliche Nutzung im Ortszentrum (Vollerwerbsbauer). Zwei Wohngebäude, ein nach einem Abbruch freier Bauplatz.

L03/Z1/D2

Landwirtschaftliche Nutzung im Ortszentrum .

L04/Z1/D2

Vollerwerbsbauer im westlichen Ortszentrum. Bestandserhaltung

zu rechnen. Es ist zwingend vor der Widmung eine Stellungnahme der genannten Behörde einzuholen.

G04/Z1/B!

Gebiet am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes südlich der Bahn.

Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung §31 (5) TROG 2016.

Das gewerblich genutzte Gebiet G04 befindet sich lt. Gefahrenzonenplan in der Gelben Zone. In diesem Gebiet ist lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes (Abt. Wasserwirtschaft) mit bautechnischen Vorkehrungen zu rechnen. Es ist zwingend vor der Widmung eine Stellungnahme der genannten Behörde einzuholen.

Vorwiegend öffentliche Nutzung**Ö01/Z1/D-**

Dicht verbautes Gebiet mit Feuerwehr und Gemeindeamt.

Ö02/Z1/D-

Gebiet in unmittelbarer Nähe zu Feuerwehr und Gemeindeamt. Dient als Reservefläche für die Gemeinde für zukünftige öffentliche Gebäude bzw. Projekte.

Ö03/Z1/D-

Auf dieser Fläche sind Volksschule und Kindergarten sowie Spielplatz situiert.

Ö04/Z1/D-

Öffentlicher Parkplatz und Grünanlage der Gemeinde.

Ö05/Z1/D-

Verbandskläranlage

Rückwidmungen**R01**

Für die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gibt es nur eine Rückwidmung im Ausmaß von 5.027m² im südlichen Bereich des Gemeindegebietes westlich der Brücke die Fritzens mit Wattens verbindet.

§10**Privatrechtliche Verträge**

Zur Absicherung der Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere zur Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für gewerbliche Zwecke sowie zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist, kann die Gemeinde unterstützend privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.

§11**Schlussbestimmungen**

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des §68 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Fritzens :

Josef Gahr

Objektbeschreibung

In sehr ruhiger und gut angebundener Lage von Fritzens erwartet Sie dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m². Das Haus wurde im Jahr 1954 erbaut und über die Jahre laufend instand gehalten.

In den Jahren 1991 und 1992 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Sanierung der Bäder, der Einbau einer Gasheizung, sowie die Neugestaltung des Stiegenhauses und der Vorräume, wodurch das Objekt einen zeitgemäßen Charakter erhielt. Der Heizkessel wurde 2021 erneuert und sorgt für moderne, effiziente Wärmeerzeugung.

Die Wohnfläche von ca. 108 m² verteilt sich auf zwei Geschosse mit insgesamt zwei Bädern, einem Balkon, einer Terrasse und Kellerflächen. Das Haus ist derzeit sowohl für Eigennutzung als auch als Anlageobjekt geeignet.

Das Highlight dieser Liegenschaft ist jedoch das große Gartengrundstück, das nicht nur viel Platz für Erholung und Gartenfreunde bietet, sondern laut Bebauungsstruktur auch ein attraktives Potenzial für eine Wohnanlage birgt. Eine Entwicklung zur Mehrparteiennutzung ist somit denkbar und macht das Objekt besonders interessant für Investoren und Bauträger.

Es gilt Bauen nach TBO, mit Bebauungsregeln gemäß ÖROK (siehe Auszug, S.5 des Verordnungstextes)

(6) Weiters wird für das gesamte Gemeindegebiet - ausgenommen W04, W11, W13, W14 und G04 - laut §31 (Abs. 6) TROG folgendes festgelegt:

- Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen:

bei Hauptverkehrswegen 4m

bei Nebenverkehrswegen 3m

- Straßenbreite bei Hauptverkehrswegen: 6m, Straßenbreite (min.) bei

Nebenverkehrswegen 5m

- Nebengebäude Mindestabstand von öffentlichem Gut 1,5m
- Mindestbaudichte Baumassendichte 1,0
- Höchstbaudichte Nutzflächendichte 0,45
- Bauhöhen 2 oberirdische Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss
- Bei Abweichungen von diesen Festlegungen ist ein Bebauungsplan zu erstellen.
- Für W04, W11, W14 und G04 ist jedenfalls ein Bebauungsplan zu erstellen.

Hinweis:

(W01/Z1/D1 Griesbachsiedlung

Einfamilienhausgebiet im Nordteil des Ortszentrums. Dieser auf Initiative der Firma Swarovski entstandene

Siedlungsteil weist überdurchschnittliche Parzellengrößen (rd. 1000M²) mit entsprechend starker

Durchgrünung auf. Bei einigen Gebäuden wurden Zu- und Umbauten vorgenommen. Möglichkeit maßvoller

Nachverdichtung (größeres Potential aufgrund der Parzellenstruktur).

Neben den genannten Kennzahlen BMD, NFD ist die **Einhaltung des Verordnungstext**

ebenso Voraussetzung für eine positive Erledigung eines Bauverfahrens.

Die zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof ca. 700 m, Autobahnanschluss ca. 900 m) und die Nähe zu Nahversorgern, Schulen und medizinischer Versorgung runden das Angebot ab.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap