

Zahl (Bitte bei Antworten angeben!)	Sachbearbeiter/in	Durchwahl	Datum
031-1/3-2026	Kramser Rainer	51	15.04.2026
Betreff: Bebauungsplan der Grundstufe <u>Auflage des Entwurfes</u>			

K U N D M A C H U N G

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe / der Stadtgemeinde Seekirchen für den Bereich 'Seemoos (Fasanenweg)' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.seekirchen.at/Buergerservice/Amtstafel einsehbar ist.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister

Konrad Pieringer eh.

Kundmachungsdauer : vier Wochen

Bei Anschlag am: 15.04.2026

Abnahme nach dem: 14.05.2026

Angeschlagen am: 15.04.2026

Abgenommen am:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Kramser



STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE	Nr. Bpl.: 100
----------------------------------------------	----------------------

Bebauungsplan der Grundstufe GP 35 (KG 56317 Seewalchen)	Seemoos (Fasanenweg)
--------------------------------------------------------------------	-----------------------------

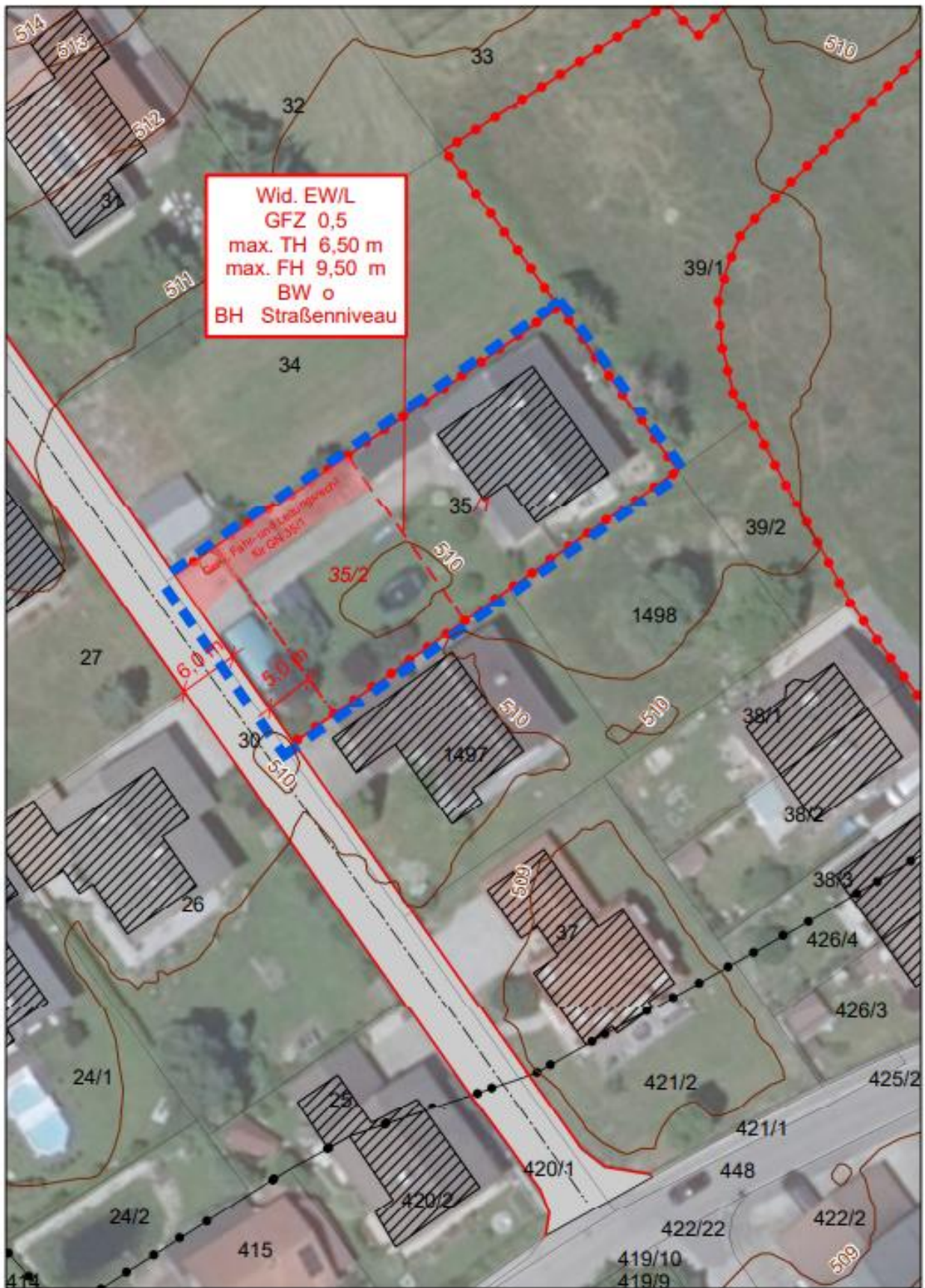
Übersichtsplan	M 1:5.000
-----------------------	------------------



Öffentliche Auflage BPL - Entwurf	Rundsiegel Bürgermeister
Beschluß der Gemeindevertretung	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung	

Plangrundlage: DKM (BEV), Orthophoto	
-----------------------------------------	--

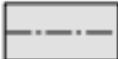
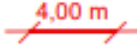





Projektnummer: 17 KEP 1004/05a Datum: 23.03.2026 gez.: ah gep.: hy, ah	 REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH Siezenheimer Straße 39A 5020 Salzburg office@regioplan.org www.regioplan.org	Stempel Planverfasser
---------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------



LEGENDE



	Grundstücke
	Bebauung lt. Kataster

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 ROG 2009

	Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde
	Bemaßung in Meter
	Baufluchtlinie
	Straßenfluchtlinie
	Grenzlinie (zw. untersch. einzelnen Bebauungsbestimmungen)
	Bauplatzgrenze geplant
	Geh, Fahr, und Leitungsrecht für GN 35/1

Wid. EW/L GFZ 0,5 max TH 6,50 m max FH 9,50 m BW o BH Straßenniveau		Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen
Wid	Widmung lt. Flächenwidmungsplan:	
	EW Erweitertes Wohngebiet	
	-/L lärmbelastete Flächen	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
max.TH	max.Traufenhöhe	
max.FH	max. Firsthöhe	
BW o	offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt)	
BH	Bezugshöhe Straßenniveau	

Sonstige Darstellungen

	Höhenschichtenlinie 1m
	Grenze des Planungsgebietes

STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE NR. 100 SEEMOOS – FASANENWEG

BETREFFEND DIE GP 35
(KG 56317 SEEWALCHEN)

gem. § 50 und § 51 Sbg. ROG 2009 idgF

ERLÄUTERUNGSBERICHT PLAN- UND BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

23.03.2026

Projektleitung: DI Mario Hayder

Bearbeitung: DI Mario Hayder
Alexandra Hochreiter, BA MA

Projekt-Nr.: 17 KEP 1004/05a

Regioplan Ingenieure Salzburg GmbH
Siezenheimer Straße 39A
A-5020 Salzburg
Tel. +43/662/45 16 22-0
email office@regioplan.org
Internet <http://www.regioplan.org>

Inhalt

1	Bebauungsplan der Grundstufe – Nr. 100 Seemoos – Fasanenweg	6
1.1	Aufgabenstellung	6
1.2	Verfügbare Unterlagen	6
1.3	Lage, Größe und Nachbarschaft des Planungsgebiets	6
1.4	Infrastruktur (Verkehr/Nahversorger/soziale und technische Infrastruktur)	10
1.5	Nutzungsbeschränkungen	10
2	Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen	11
2.1	REK Nr. 2	11
2.2	Flächenwidmungsplan	13
3	Bebauungsgrundlagen	15
3.1	Projektbeschreibung	15
3.2	Bebauungsfestlegungen	19
4	Erfordernis Aufbaustufe	21

1 Bebauungsplan der Grundstufe – Nr. 100 Seemoos – Fasanenweg

1.1 Aufgabenstellung

Herr Anton Gottfried ist Eigentümer der Parzelle GN 35 in der KG 56317 am Fasanenweg 3, auf der sich auch das Wohnhaus des Antragstellers befindet. Geplant ist nun eine bauliche Verdichtung des Grundstücks mit dem Ziel, ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten. Zu diesem Zweck soll das Grundstück geteilt und in weiterer Folge ein Teil der Fläche veräußert werden.

Das Grundstück weist ein Flächenausmaß von rund 995 m² auf und unterliegt den Festlegungen des Bebauungsplanes S052 aus dem Jahr 1989. Zur Schaffung eines zweiten Bauplatzes und der damit verbundenen besseren Ausnutzung der Fläche sollen - sofern strukturverträglich - die bislang geltenden Bebauungsparameter (GFZ sowie Trauf- und Firsthöhen) an die Vorgaben des rechtswirksamen REK Nr. 2 angepasst und entsprechend angehoben werden.

Gemäß § 63 ROG 2009 idGF kann ein Bebauungsplan geändert werden, wenn die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird. Insbesondere die Änderung führt zu einer Anpassung an die gegebenen Strukturen und baulichen Entwicklungen.

1.2 Verfügbare Unterlagen

- ▶ REK Nr. 2 der Stadtgemeinde Seekirchen 2018.
- ▶ Flächenwidmungsplan Nr. 2 der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee.
- ▶ Bebauungsplan Seemoos S052, Architekt Romaner vom 23.05.1989.
- ▶ Teilungsvorschlag, Vermessungsbüro Geometer Schartner vom 24.02.2026.
- ▶ Anregung auf Bebauungsplanänderung Anton Gottfried vom 11.11.2025.
- ▶ Diverse Planskizzen zum Bauvorhaben und eigene Erhebungen.

1.3 Lage, Größe und Nachbarschaft des Planungsgebiets

Folgende lagespezifischen Informationen kennzeichnen die Fläche:

Bezirk:	Salzburg Umgebung
Katastralgemeinde(n):	KG 56317 Seewalchen
Fläche:	ca. 995 m ²
GN:	GP 35
Flächenwidmung (Bestand):	EW Erweiterte Wohngebiete/ lärmbelastet
REK Nr. 2:	Wohnbauland

Das betroffene Grundstück befindet sich östlich des Stadtkernes im Seemoos in der Raumeinheit A gem. REK Nr. 2 und unweit der Bahnhaltestelle Seekirchen/Wallersee. In sehr geringer Distanz sind sowohl die Bahn- als auch inner- und überörtliche Bushaltestellen des OPNV erreichbar.

Die Erschließung des Seemooses mittels MIV erfolgt über die Bahnhofstraße und weiter direkt auf den Fasanenweg.

Der Siedlungsraum Seemoos umfasst neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilien- und Doppelhausbebauungen in verdichteter Bauweise.



Abb. 1: Orthophoto mit Lagemarkierung

Das gegenständliche Gebiet ist vom Bebauungsplan „Seemoos“ mit der Nummer S52 erfasst. Der Bebauungsplan S52 stammt vom 23.05.1989 und legt seine Bebauungsparameter für den Bereich im Fasanenweg fest. Hier ist eine max. zweigeschoßige Bebauung und eine GFZ von max. 0,4 vorgesehen. Weiters ist die offene Bauweise mit einer max. Traufenhöhe von 5,3 m und einer Firsthöhe von 9,0 m festgelegt.

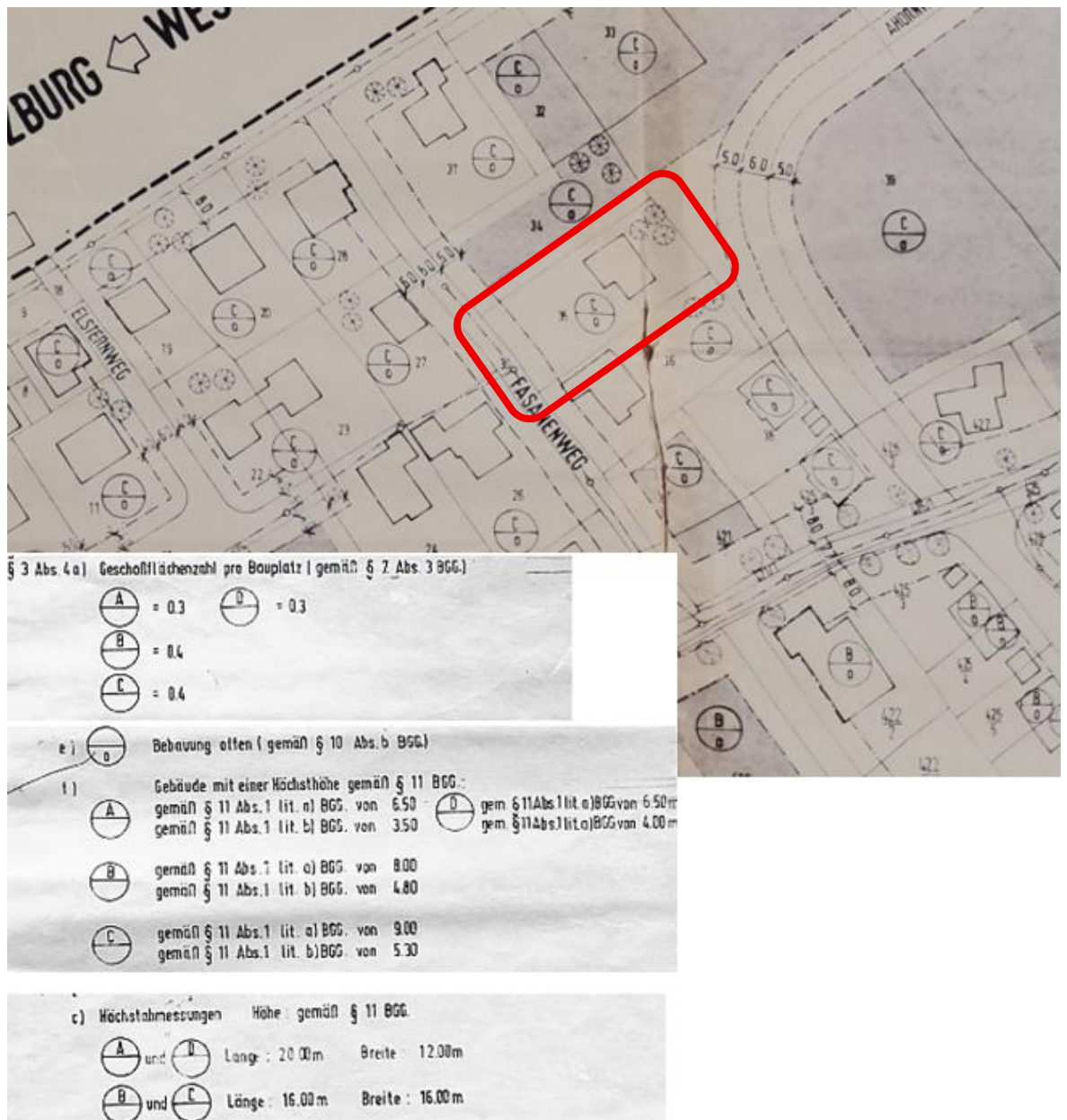


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. S052 inkl. Legende

In der weiteren Nachbarschaft finden sich mehrere Bebauungspläne mit unterschiedlichen Bebauungsparametern.

Der räumlich nächstgelegene Bebauungsplan Nr. 25 stammt aus dem Jahr 2012 (inkl. tw. Aufbaustufe aus dem Jahr 2014) und betrifft das noch unbebaute nord-östliche Bauland. Hier wurde eine GFZ bis zu 0,6 (entlang der Bahnhofstraße) bei einer offenen Bauweise festgelegt. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke weisen folgende Höhenfestlegungen auf:

Max. Firsthöhe (FH):	9,5 m
Max. Traufhöhe (TH) des zweigeschoßigen Hauptgebäudes:	5,8 m
GRZ	0,2

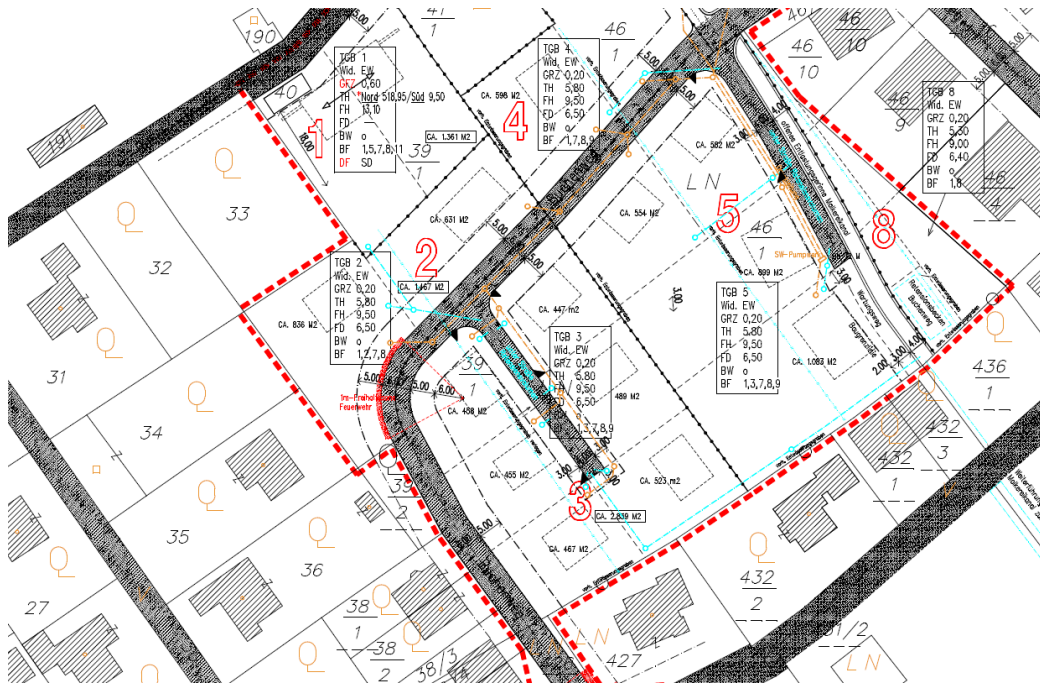


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25

Weiter süd-östlich wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan Nr. 89 rechtskräftig. Genau wie beim gegenständlichen Ansuchen handelt es sich auch hier um ein Einzelgrundstück, welches ursprünglich den festgelegten Baukriterien des Bebauungsplanes Nr. S52 unterlag. Folgende wesentliche Parameter sind in diesem Bereich nun gültig:

Max. Firsthöhe (FH): 9,5 m

Max. Traufhöhe (TH): 6,5 m

Die GFZ wurde – entsprechend der Umgebungsstruktur mit max. 0,55 festgelegt.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 89

1.4 Infrastruktur (Verkehr/Nahversorger/soziale und technische Infrastruktur)

Die Änderung der baulichen Festlegungen erfordern keine weiteren infrastrukturellen, technischen und sozialen Einrichtungen, weshalb keine weiteren Erläuterungen erforderlich sind.

1.5 Nutzungsbeschränkungen

Der betroffene Siedlungsbereich im Seemoos ist als EW/L – Bauland Erweiterte Wohngebiete, Kennzeichnung für Lärm ausgewiesen.

Die betroffene Fläche befindet sich im lärmbelasteten Bereich der Westbahn, weshalb bei der Errichtung von Baulichkeiten die „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ idgF auf der Basis eines lärmtechnischen Projektes verbindlich zu berücksichtigen ist.

2 Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

Folgende raumordnungsrechtliche Aussagen und Festlegungen liegen für das Planungsgebiet vor:

2.1 REK Nr. 2

Gegenständliche Grundfläche befindet sich innerhalb der Zone A gemäß dem REK Nr. 2.

Das betrachtete Grundstück befindet sich in einem Siedlungsraum, welcher im REK der Stadtgemeinde als Siedlungsschwerpunkt definiert ist. Der Teilraum 2 Seemoos ist als eigener Siedlungsbereich mit konkreten Zielsetzungen bzw. Funktionen erfasst ist, jedoch nicht von einer Prüffläche betroffen, welche eine Umweltprüfung erforderlich gemacht hätte (vgl. nachfolgende Abbildung). Die allgemeinen ortsbezogenen Festlegungen lauten wie folgt:

<p>Teilgebiet 2: Seemoos</p> <p>Standortnummern: 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 161 und 162</p> 	<p>Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2</p> <p>Zentraler Wohnsiedlungsraum mit hoher Wohnqualität und fußläufiger Anbindung an die sozialen Infrastruktureinrichtungen des Stadtzentrums.</p> <p>Entlang der Bahn besondere Standorteignung für eine Baulandsicherung für den förderbaren Wohnraum.</p> <p>Berücksichtigung der ausgewiesenen Gefahrenzonen (rote und rot/gelb) im Bereich der Fischach und der Natur- und Landschaftsschutzbereiche um den Wallersee bei der Entwicklung des Siedlungsraumes.</p> <p>Aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahre Bedarf), Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im Bereich der 500 m Seeuferschutzzone.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn.</p> <p>Vorsehen größerer Spielflächen <u>innerhalb</u> der Siedlungsgrenzen im Zuge der Verwertung größerer Baulandreserven.</p> <p>Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen, im Übergangsbereich zum Teilgebiet 1 und in Bahnnähe → Zentrum, Versorgung
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Bebauungsgrundlagen:</p> <p>Bebauungsweise des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung <p>Dichte (GFZ) des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschoße plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Auszug Legende zu Abb.10:

- Orange Streifen quer: Entwicklungsfläche für Wohnen
- Bunte Linien: Lärm - Isophonen Schiene nachts, grün = 50 dB laut
- Gelbe Punkte: Trassenvorschlag Fischachpromenade
- Schwarz-Weiße Linie: Abgrenzung Siedlungsschwerpunkt
- Rote Punkt Linie: Absolute Siedlungsgrenze
- Grüne Kästchen: Grünverbindung, Freihaltezone
- Schwarz gestrichelt „vertikal“: Flussbau Gefahrenzone rot/gelbrot/gelb (je nach Umrandung)

Abb. 5: Ausschnitt REK Nr. 02 (blauer Kreis = betroffene Fläche)

Der nordöstlich anschließende Bereich zum gegenständlichen Grundstück ist derzeit noch unbebaut. Im REK Nr.02 wurden folgende standortbezogenen Festlegungen für die Standortnummer 111 getroffen:

Standortbezogene Festlegung für Standortnummer 111:

Nutzung: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Widmungsvoraussetzung: Bereits als Bauland gewidmet. Aufschließungskennzeichnung / L
– lärmbelastete Fläche

Erschließung:

- ▶ Verkehr: Zufahrt möglich, ein Erschließungskonzept ist vorzulegen
- ▶ Wasserversorgung: Gemeindewasserleitung im Einzugsbereich.
- ▶ Wasserentsorgung: Kanal im Einzugsbereich RHV Wallersee Süd.
- ▶ Oberflächenwasser: Bebauungsplan über eine große Teilfläche vorhanden.

Bebauungsgrundlagen: siehe allg. ortsbezogene Festlegung.

Rahmenbedingungen:

- ▶ Boden: Erhaltung wertvoller Teil-Standorte, Reduzierte Flächeninanspruchnahme, weiters Minimierung zusätzlicher Versiegelung, angepasste Nutzungsvorgaben, reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen, optimierte straßennahe Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen, Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten.
- ▶ Pflanzen/ Tiere/ Biodiversität: Im Bereich dieser Fläche durchquert ein Biotop. Je nach betroffener Art Verringerung durch Vorschriften im Bebauungsplan, Bebauungen bzw. Versiegelungen, die rechtlich geschützte Biotope beeinträchtigen können, sind abzulehnen. Ein naturschutzrechtliches Verfahren ist erforderlich, wobei bei Erhalt der Entwässerungsgräben von einer Ausgleichsfähigkeit nach § 51 Sbg. NSchG auszugehen ist.
- ▶ Klima und Luft sowie Mensch - Lärm: Konflikt Bahnlärmzone: In verlärmten Bereichen
- ▶ Landschaft: Die Fläche liegt außerhalb der gewidmeten Siedlungsgebiete (Stand vor Vorverfahren). Inzwischen wurde die Fläche als „Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet.

2.2 Flächenwidmungsplan

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Seekirchen liegt das gegenständliche Grundstück in der Kategorie Reine Wohngebiete, Kennzeichnung Lärm, RW/L. Eine Teilabänderung ist aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich.

Kenntlichmachungen:

- ▶ 60 dB L_{den} Immissionsbelastung Schiene
- ▶ 50 – 55 dB L_{night} Immissionsbelastung Schiene

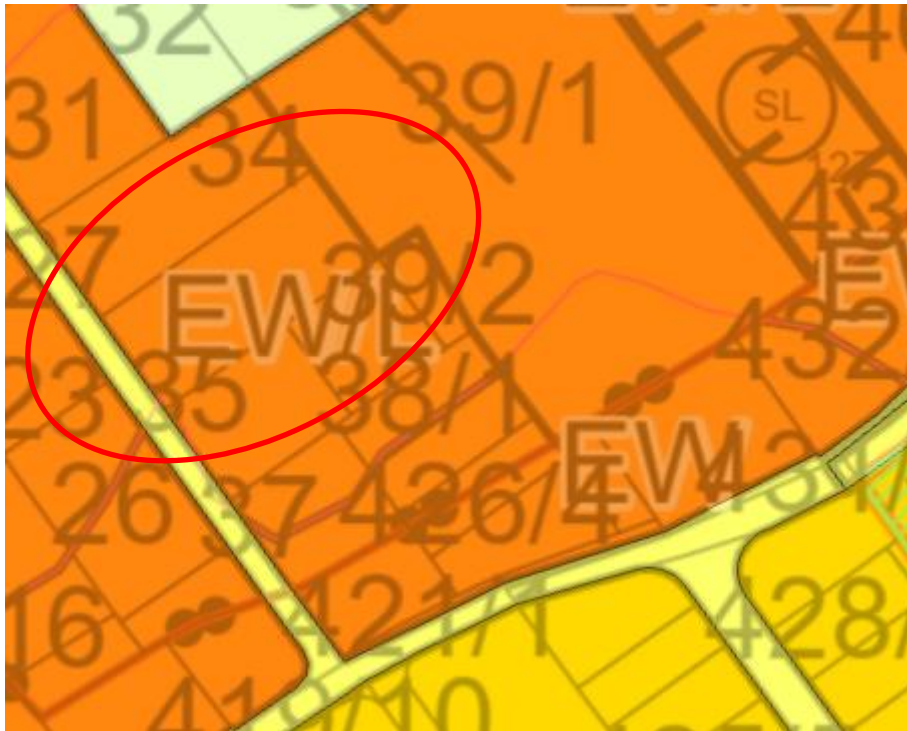


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FWP Nr. 02

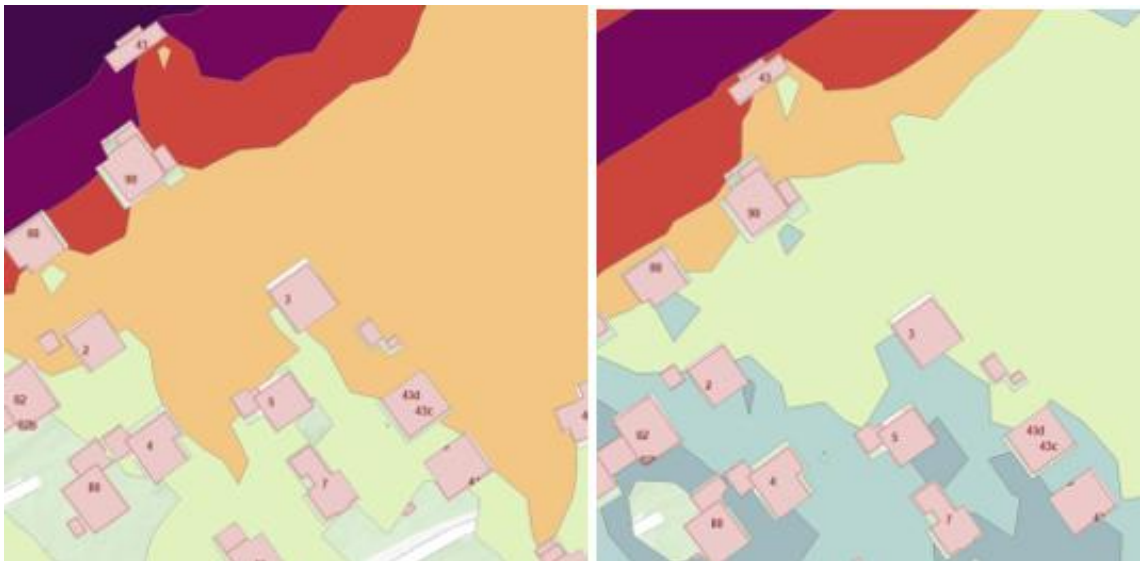


Abb. 7: Umgebungslärm 2022, Zonen Eisenbahnen SAGIS 2026 (L_{den} links, L_{night} rechts)

3 Bebauungsgrundlagen

3.1 Projektbeschreibung

Das gegenständliche Grundstück GN 35 weist eine Gesamtbauplatzfläche von rund 995 m² auf und ist mit dem Wohnhaus des Antragstellers sowie mehreren Nebengebäuden + Schutzdächern bebaut.



Abb. 8: Süd-Ansicht des Bestandes aus dem Jahr 2006

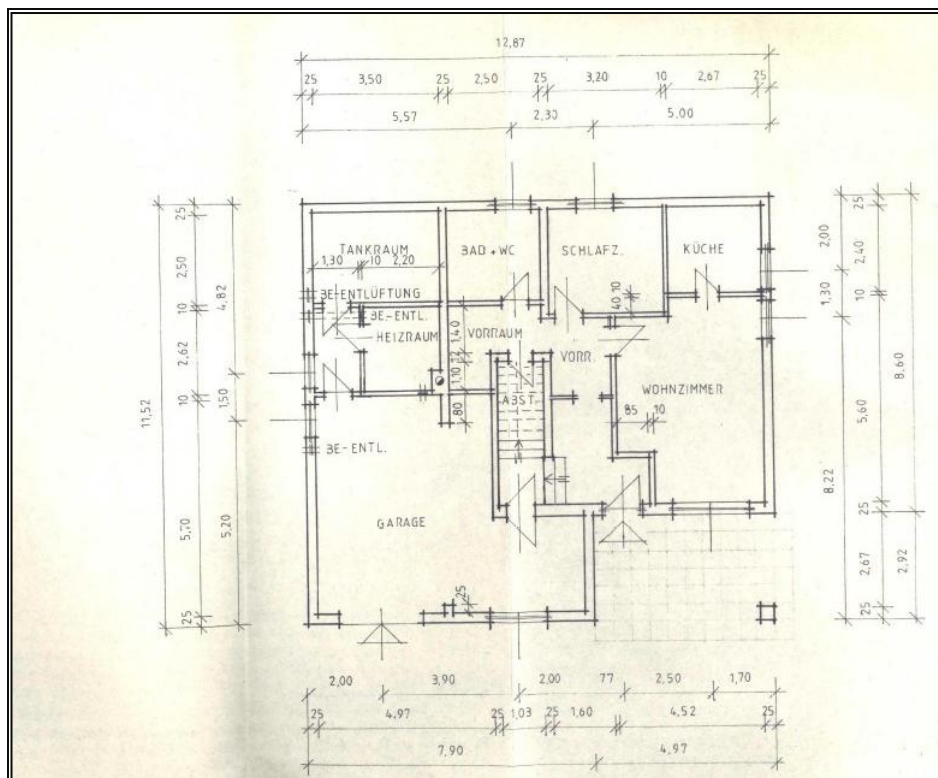


Abb. 9: Grundrissplan EG des Bestandes aus dem Jahr 1989

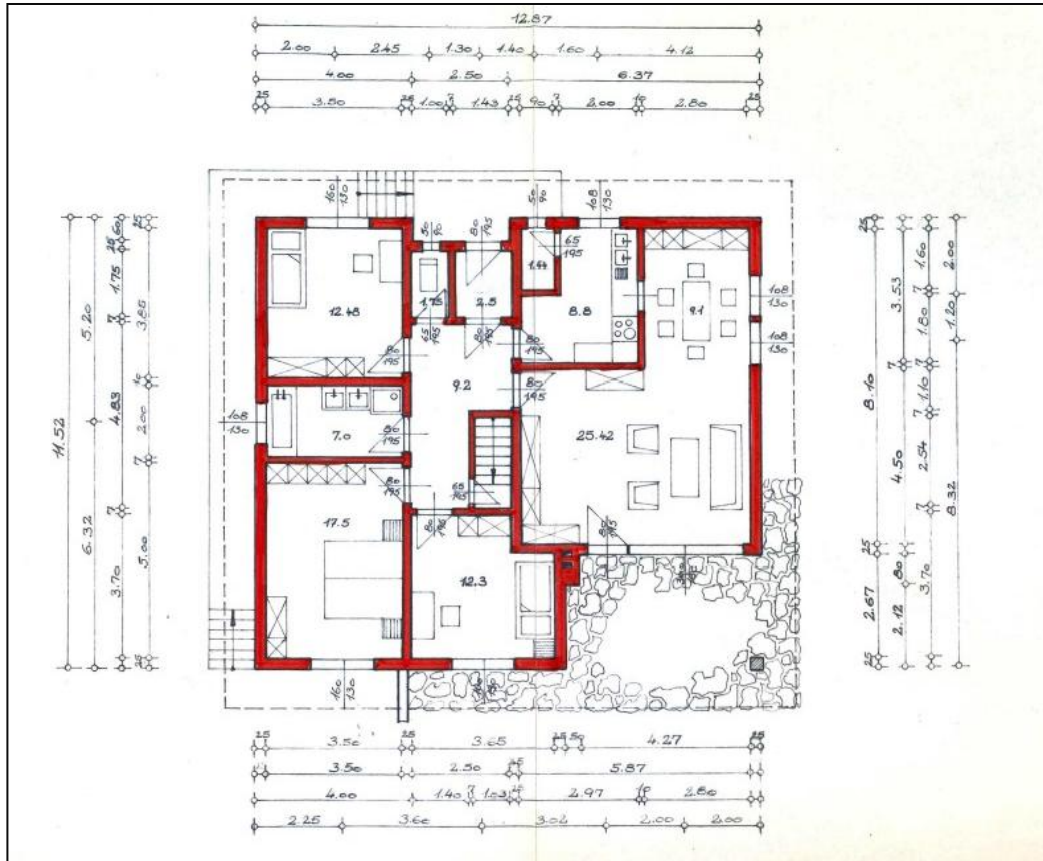


Abb. 10: Grundrissplan OG des Bestandes aus dem Jahr 1989

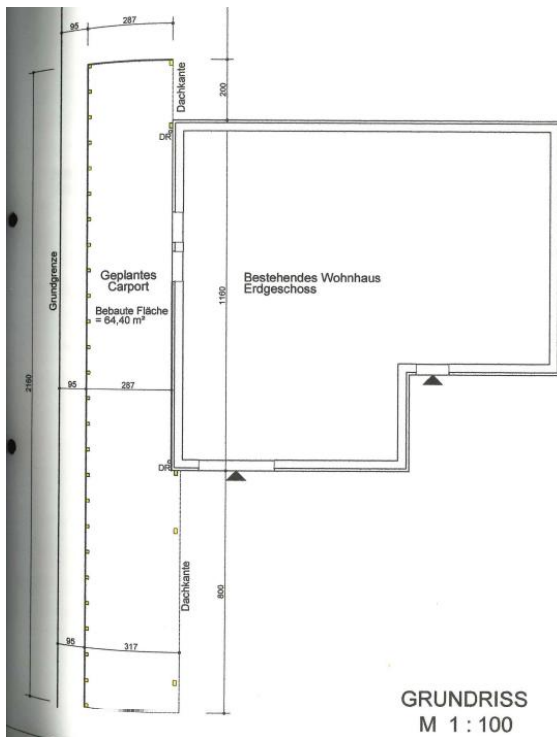


Abb. 11: Grundrissplan Carport

Gepplant ist eine Teilung der Parz. Nr. 35 in die Parz. Nr. 35/1 und 35/2 mit der Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses auf der südwestlich bzw. straßenseitig orientieren Teilfläche. Bestehende Nebengebäude + Schutzdächer werden teilweise abgerissen und ein Geh- und Fahrrecht für die Altliegenschaft grundbücherlich verankert.



Abbildung 1

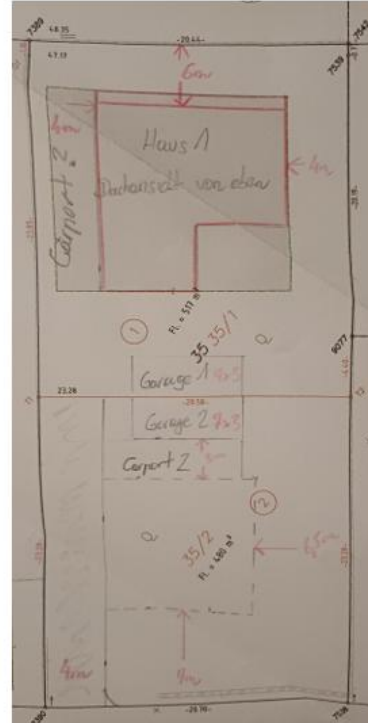


Abbildung 2

Abb. 12: Skizze aus Anregung zur Veranschaulichung der Planungen

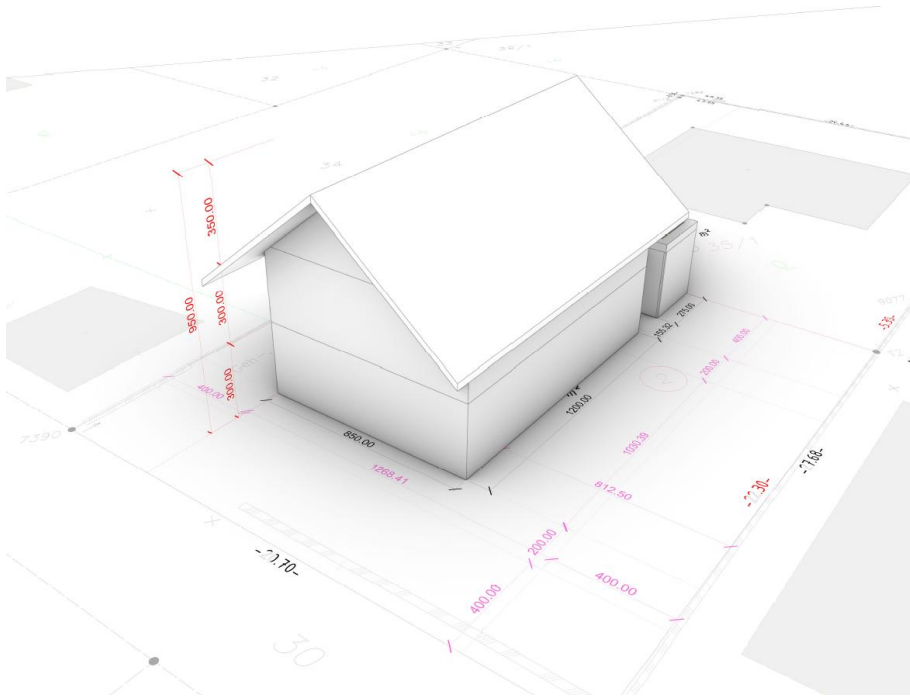


Abb. 13: Visualisierung des Entwurfs (unverbindlich) zum geplanten EFH; Pöschl und Bittner vom 01.02.2026

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht derzeit eine maximal zulässige GFZ von 0,4 vor. Unter Berücksichtigung des Baubestandes ergibt sich daraus eine erforderliche Mindestgrundstücksgröße von rund 669 m². Die verbleibenden 326 m² lassen demnach unter Einhaltung der gesetzlich erforderlichen Mindestabstände eine nur sehr eingeschränkte Bebauung zu.

Um eine ausgewogenere Grundstücksteilung zu ermöglichen, wird daher eine Anhebung der GFZ von derzeit 0,40 auf 0,50 beantragt.

Auf Grundlage eines Feldvergleichs durch den Geometer Schartner wurden die exakten Gebäudeumrisse inklusive Nebengebäude erhoben. Das bestehende Wohnhaus weist eine Fläche von 141 m² auf zwei Ebenen auf und erfordert bei einer GFZ von 0,5 eine Mindestgrundstücksgröße von 565,56 m². Gemäß § 56 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 idgF sind Nebenanlagen – wie der bestehende Carport – in die GFZ einzurechnen, sofern ihre überbaute Fläche 12 % der Bauplatzfläche überschreitet.

Bei einer Grundstücksgröße von 565,56 m² dürfte der Carport maximal rund 68 m² umfassen, um nicht GFZ-wirksam zu werden. Laut Vermessungsunterlagen beträgt seine tatsächliche Fläche jedoch 79,63 m². Um unter der 12 %-Grenze zu bleiben, wäre daher eine Mindestgrundstücksgröße von etwa 664 m² erforderlich.

Für die Grundstücksteilung ergeben sich zwei mögliche Varianten:

Variante A:

Der über die 12 %-Grenze hinausgehende Teil des Carports wird in die GFZ einbezogen. In diesem Fall ergibt sich für die Bestandsliegenschaft eine erforderliche Mindestfläche von rund 585 m². Die GFZ beträgt dabei etwa 0,5, wodurch für das neu zu schaffende Grundstück eine Fläche von rund 412 m² verbleibt.

Variante B:

Der Carport wird flächenmäßig reduziert (mit Zustimmung des Grundeigentümers). Dadurch kann die Mindestgrundstücksgröße der Bestandsliegenschaft auf etwa 565,56 m² gesenkt werden.

Zusätzlich wurde am Bestandsgebäude eine Wärmedämmung angebracht, wodurch ein LEK-Bonus zur Erhöhung der GFZ berücksichtigt werden kann. Darüber hinaus stimmt der Antragsteller dem Abbruch der Nebengebäude zu. Auf Basis dessen wurde der nachstehende Teilungsvorschlag erarbeitet:

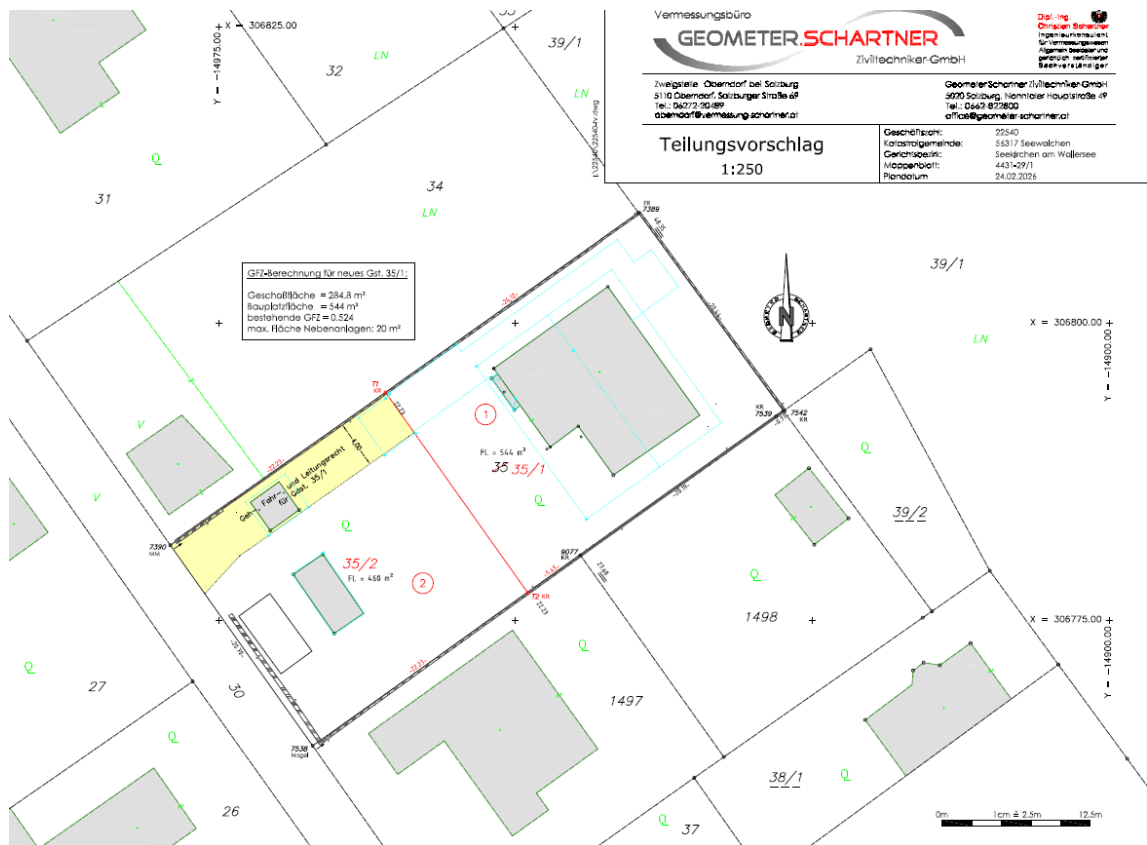


Abb. 14: Teilungsvorschlag vom 24.02.2026; Geometer Schartner

Bei einer Bauplatzfläche von 544 m² (gemäß Teilungsplan) ergibt sich dadurch eine vertretbare GFZ von rund 0,52 (bei Berücksichtigung des LEK-Bonus). Für das neu zu schaffende Grundstück 35/2 resultiert daraus eine Bauplatzfläche von etwa 460 m² und ermöglicht dies eine strukturverträgliche Bebauung mit einem weiteren Einfamilienwohnhaus.

3.2 Bebauungsfestlegungen

Folgende verbindliche Festlegungen gemäß § 51 Abs. 2 ROG 2009 sind für den Planungsbereich im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe getroffen:

3.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 SBG ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinie entlang der Erschließungsstraße bleibt dermaßen erhalten, dass die Straßenbreite – wie im bestehenden Bebauungsplan S52 kotiert – 6 m misst.

3.2.2 Baufluchtlinien, Baugrenzlinie (§ 55 SBG ROG 2009)

Die Baufluchtlinie bleibt dermaßen erhalten, dass diese – wie im bestehenden Bebauungsplan S52 kotiert – 5 m Abstand von der Straßengrundgrenze misst.

3.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 SBG ROG 2009)

Unter Bezugnahme der Umgebungsstruktur wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 (zzgl. LEK Bonus) festgelegt.

3.2.4 Bauhöhen (§57 SBG ROG 2009)

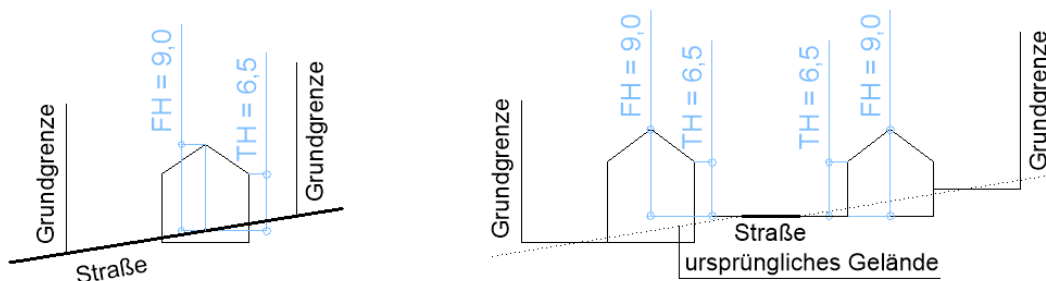
Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung werden folgende Höhenfestlegungen – gemessen vom Straßenniveau der westseitigen Erschließungsstraße – getroffen:

Max. Firsthöhe (FH): 9,50 m

Max. Traufhöhe (TH): 6,50 m

Anmerkung: Bei Angabe einer Traufen- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone gilt bei Flachdachausführung: Traufhöhe = Attika Oberkante = max. zulässige Firsthöhe mit der Ergänzung, dass die in der Nutzungsschablone angegebene max. Traufhöhe um 50 cm überschritten werden darf.“

Bezugshöhe (BH): Max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den straßenseitig höchst gelegenen Schnittpunkt des Gebäudes, gemessen auf halber Gebäudelänge und im rechten Winkel zur Erschließungsstraße (bestehende Asphaltdeckoberkante).



Beispiel

3.2.5 Bauweise: (§58 SBG ROG 2009)

Die offene Bauweise (o – freistehend oder gekuppelt) wird beibehalten.

Weitere verbindliche Festlegung:

- ▶ Die betroffene Fläche befindet sich im lärmbelasteten Bereich der Westbahn, weshalb bei der Errichtung von Baulichkeiten die „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ idgF auf der Basis eines lärmtechnischen Projektes verbindlich zu berücksichtigen ist.
- ▶ Aufgrund der schwierigen Gründungsverhältnisse ist im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes bodenmechanisches Gründungsgutachten erforderlich.
- ▶ Für Wohnzwecke ist ein Stellplatzschlüssel von 2 PP/WE vorgesehen.

4 Erfordernis Aufbaustufe

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

DI Mario Hayder

(Ortsplaner)

Salzburg, am 23.03.2026

ANLAGEN:

Bebauungsplan (M 1:500)