

Zahl (Bitte bei Antworten angeben!)	Sachbearbeiter/in	Durchwahl	Datum
031-1/4-2026	Kramser Rainer	51	21.04.2026
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 "Am Pfaffenbühel" 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: 21.04.2026

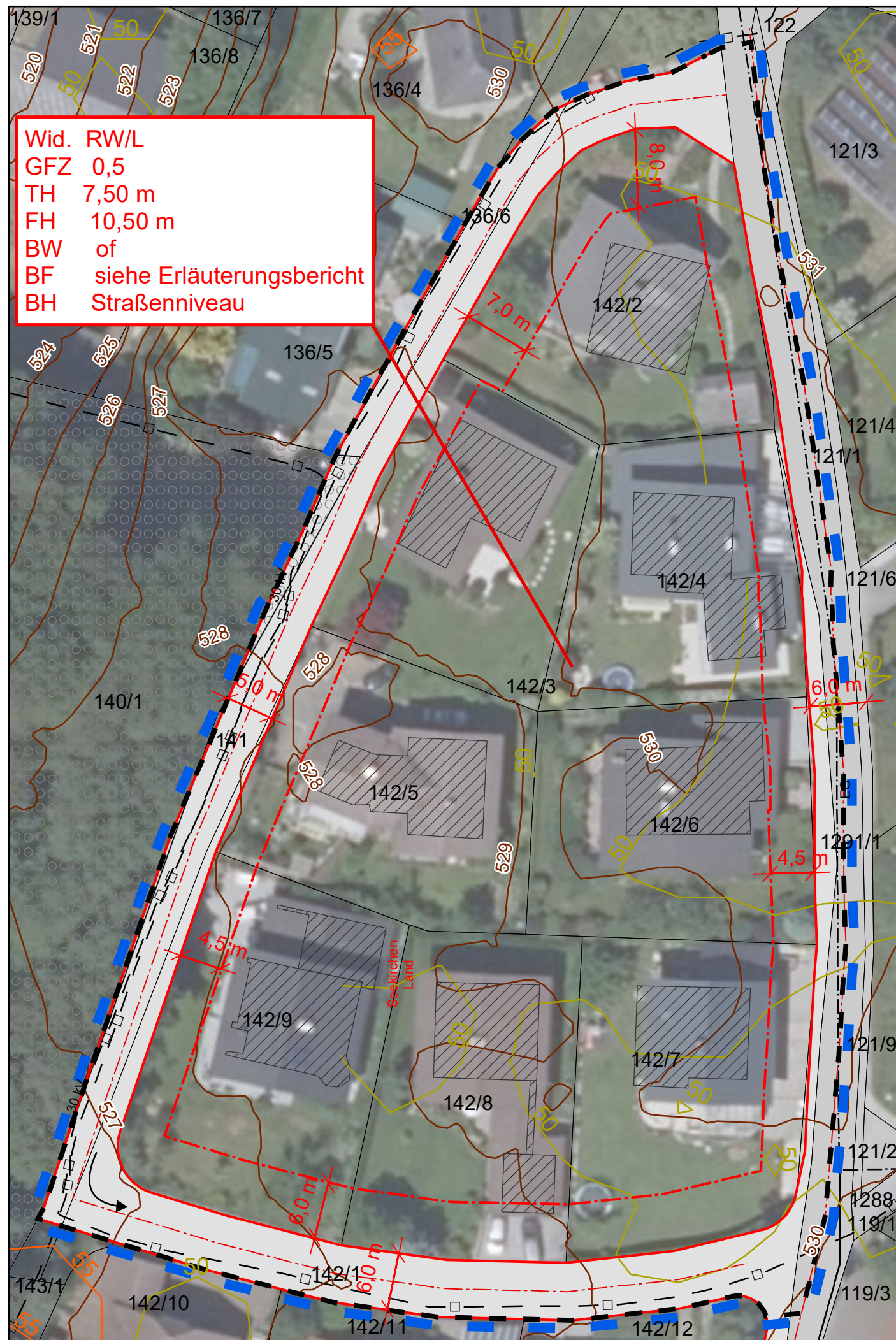
Abnahme nach dem: 20.05.2026

Angeschlagen am: 21.04.2026

Abgenommen am:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Kramser





LEGENDE

- Grundstücke
- Bebauung lt. Bauakte
- Wald

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 ROG 2009

- Baufluchtlinie
- Straßenfluchtlinie
- Bemaßung in Meter
- Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde
- Sonstige Verkehrsflächen

Wid. RW/L
GFZ 0,5
TH 7,50 m
FH 10,50 m
BW of
BF siehe Erläuterungsbericht
BH Straßenniveau

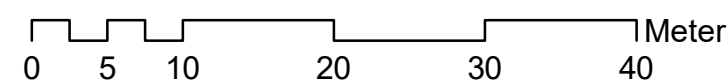
Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen
Wid Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
RW Reine Wohngebiete
-L lärmbelastete Flächen
GFZ Geschößflächenzahl
TH max.Traufenhöhe
FH max. Firsthöhe
BW of offene Bauweise (freistehend)
BF Besondere Festlegungen (siehe Erläuterungsbericht)
BH Bezugshöhe

Sonstige Darstellungen

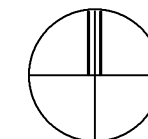
- Höhenschichtenlinie 1m
- Grenze des Planungsgebietes
- Änderungsgebiet aktuell

Landesstraße - Immissionskataster Prognose 2025

- 50
- 55
- 60
- 65
- 70
- 75
- 80



M 1:500



STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Nr. Bpl.: S77

Bebauungsplan der Grundstufe
GP T1291/1, T136/6, T140/1, T141, T142/1,
142/2 - 142/9 (alle KG 56315 Seekirchen Land)

Am Pfaffenbühel
1. Änderung
Am Pfaffenbühel/ Zimmerebner

Übersichtsplan

M 1:5.000



Öffentliche Auflage BPL - Entwurf

Beschluß der Gemeindevertretung

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM (BEV),
Orthophoto

Projektnummer: 17 KEP 1004/05a
Datum: 24.03.2026
gez.: ah
gep.: hy, ah



REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH
Siezenheimer Straße 39A
5020 Salzburg

office@regioplan.org
www.regioplan.org

Stempel Planverfasser

STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE	Nr. Bpl.: S77
--	----------------------

Bebauungsplan der Grundstufe GP T1291/1, T136/6, T140/1, T141, T142/1, 142/2 - 142/9 (alle KG 56315 Seekirchen Land)	Am Pfaffenbühel 1. Änderung Am Pfaffenbühel/ Zimmerebner
---	---

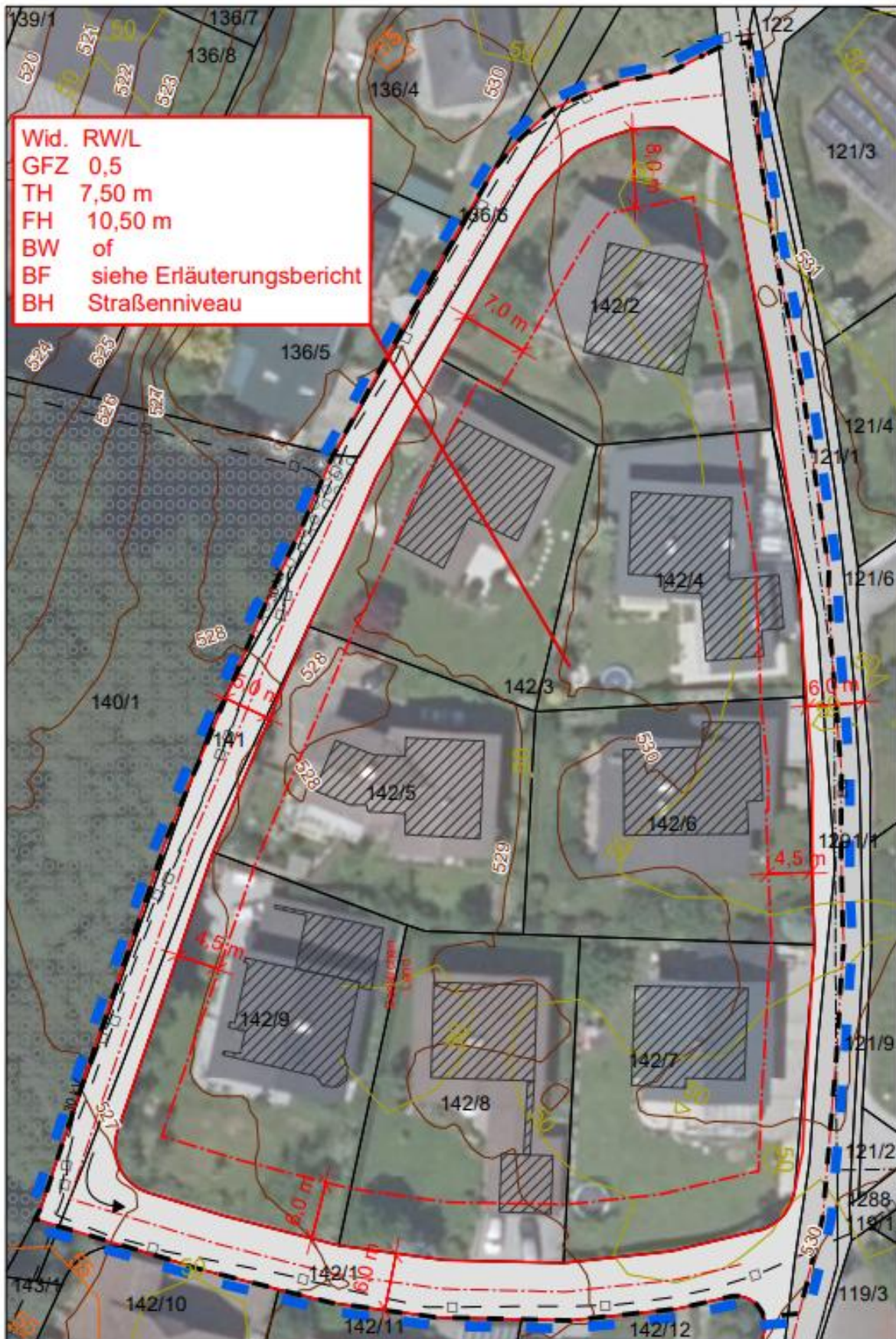
Übersichtsplan	M 1:5.000
-----------------------	------------------



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

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


Projektnummer: 17 KEP 1004/05a Datum: 24.03.2026 gez.: ah gep.: hy, ah	 REGIOPLAN INGENIEURE REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH Siezenheimer Straße 39A 5020 Salzburg office@regioplan.org www.regioplan.org
	Stempel Planverfasser



LEGENDE

	Grundstücke
	Bebauung lt. Bauakte
	Wald

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 ROG 2009




	Baufluchtlinie
	Straßenfluchtlinie
	Bemaßung in Meter
	Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde
	Sonstige Verkehrsflächen

Wid.	RW/L
GFZ	0,5
TH	7,50 m
FH	10,50 m
BW	of
BF	siehe Erläuterungsbericht
BH	Straßenniveau








Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

Wid	Widmung lt. Flächenwidmungsplan: RW Reine Wohngebiete -/L lärmbelastete Flächen
GFZ	Geschoßflächenzahl
TH	max. Traufenhöhe
FH	max. Firsthöhe
BW of	offene Bauweise (freistehend)
BF	Besondere Festlegungen (siehe Erläuterungsbericht)
BH	Bezugshöhe

Sonstige Darstellungen

	Höhenschichtenlinie 1m
	Grenze des Planungsgebietes
	Änderungsgebiet aktuell

Landesstraße - Immissionskataster Prognose 2025

	50
	55
	60
	65
	70
	75
	80

STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE NR S77

„AM PFAFFENBÜHEL“

1. ÄNDERUNG AM PFAFFENBÜHEL/ZIMMEREKNER

BETREFFEND DIE GP T1291/1, T136/6, T140/1, T140/1, T141, T142/1, 142/2-142/9

(KG 56315 SEEKIRCHEN LAND)

gem. § 50 Sbg. ROG 2009 idgF

ERLÄUTERUNGSBERICHT PLAN- UND BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

24. MÄRZ 2026

Projektleitung: DI Mario Hayder

Bearbeitung: DI Mario Hayder
Alexandra Hochreiter, B.A. M.A.

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. S77 AE 01 Am Pfaffenbühel/Zimmerebner	6
1.1	Aufgabenstellung	6
1.2	Verfügbare Unterlagen	6
1.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
1.4	Verkehr und technische Infrastruktur	8
1.5	Nutzungsbeschränkungen	8
2	Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen	8
2.1	Flächenwidmungsplan	8
2.2	REK Nr. 2	9
2.3	Bebauungsplan Am Pfaffenbühel	11
2.4	Benachbarte Bebauungspläne	12
3	Bebauungsgrundlagen	15
3.1	Projektbeschreibung	15
3.2	Straßenfluchtlinien (§ 54 SBG ROG 2009)	21
3.3	Baufluchtlinien, Baugrenzlinie (§ 55 SBG ROG 2009)	21
3.4	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 SBG ROG 2009)	21
3.5	Bauhöhen (§57 SBG ROG 2009)	21
3.6	Bauweise: (§58 SBG ROG 2009)	22
3.7	Besondere Festlegungen (BF):	22
4	Erfordernis Aufbaustufe	22

1 Bebauungsplan der Grundstufe – Nr. S77 AE 01 Am Pfaffenbühel/Zimmerebner

1.1 Aufgabenstellung

Familie Zimmerebner ist gemeinsam mit zwei weiteren Parteien Teil einer Eigentümergemeinschaft für das Wohnhaus auf der GNR 142/5, KG 56315 Seekirchen Land. In den 1990er Jahren wurde auf Basis des rechtsgültigen BPL Nr. S77 „Am Pfaffenbühel“, welche aus dem Jahre 1974 stammt, ein Mehrparteienwohnhaus errichtet. Die Familie strebt nun einen Dachgeschoßausbau an, welcher allerdings aufgrund der derzeit rechtsgültigen Bebauungsgrundlagen nicht möglich ist. Da diese aus Sicht der Antragsteller (alle drei AnteilseigentümerInnen) nicht mehr zeitgemäß erscheinen, wird nun analog zu ähnlichen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet die Anhebung der Bebauungsdichte, sowie der Traufen- Firsthöhe beantragt.

Aufgabe und Ziel ist es, den Bebauungsplan der Grundstufe insofern zu ändern, welcher die Festlegung von Bebauungsbedingungen unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben, bisher formulierten Bebauungsgrundlagen und bereits bestehender Bebauungsstrukturen beinhaltet. Änderungen an den Bebauungsparametern können demzufolge nur in der Gesamtheit alle Liegenschaften innerhalb des Bebauungsplanes festgelegt werden.

1.2 Verfügbare Unterlagen

- ▶ Besprechungsergebnis im Rahmen der Bauberatung und Lokalausweis vom 27.11.2025
- ▶ Bebauungsplan Am Pfaffenbühel vom 23.09.1974
- ▶ Ansuchen um Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes, ETG Am Pfaffenbühel 28b vom 02.12.2025.
- ▶ REK Nr. 2 und FWP 02 der Stadtgemeinde Seekirchen

1.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen südöstlichen Siedlungsausläufer der Stadtgemeinde. Es handelt sich um ein überwiegend als Wohnsiedlung genutztes Gebiet vor, welches die Widmung „RW – Reine Wohngebiete“ aufweist.

Das Grundstück der Antragsteller befindet sich in der linken Randzeile des gegenständlichen Siedlungsbereiches, ist an drei Seiten von weiteren Wohngebäuden umgeben, welche allesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S77 „Am Pfaffenbühel“ fallen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine von Norden heranführende Siedlungsstraße, welche als Ringstraße geführt ist. Die Sammelstraße „Am Pfaffenbühel“, welche in nördlicher Richtung in die Salzburger Straße mündet, befindet sich im Osten des Bebauungsplanes.

Folgende lagespezifische Informationen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet:

Bezirk:	Salzburg Umgebung
Katastralgemeinde(n):	KG 56315 Seekirchen Land
GN:	142/2 bis 142/9
Flächenwidmung:	RW/L (Reine Wohngebiete / Lärmbelastet)
Grundstücksfläche:	gesamt ca. 5.799 m ² (ohne Straßenanteile)
REK Nr. 2:	Wohnfunktion

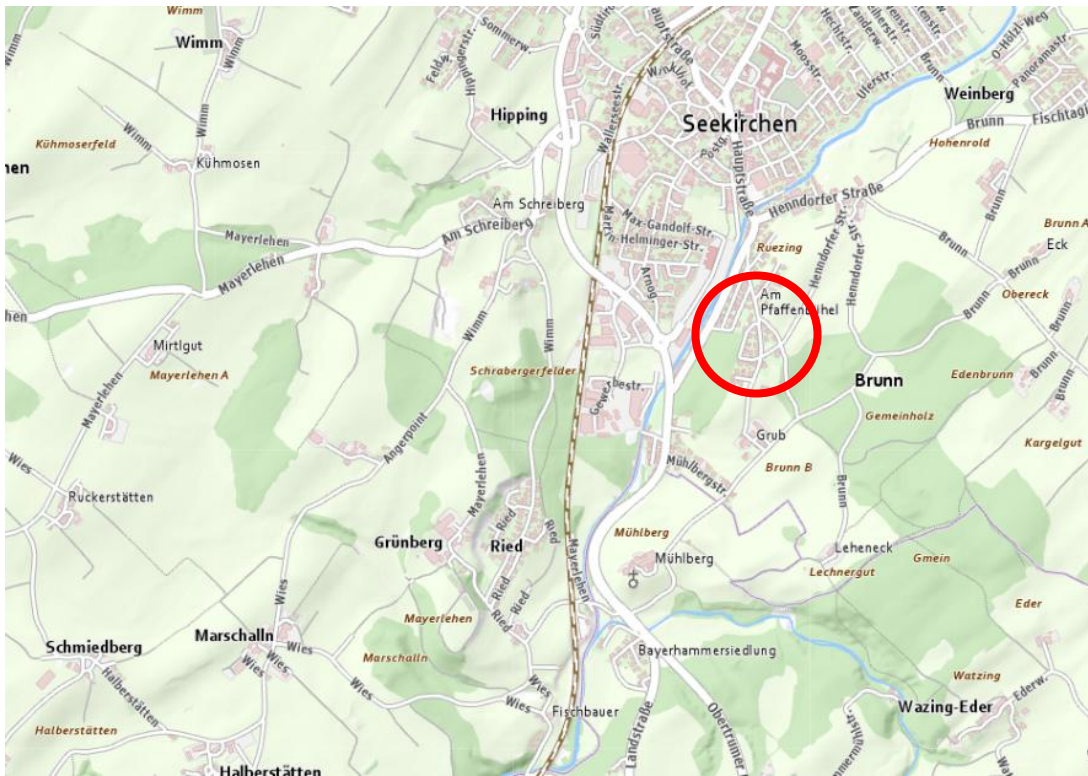


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet (Teilgebiet 18 – Pfaffenbühel gemäß rechtswirksamen REK Nr. 2)

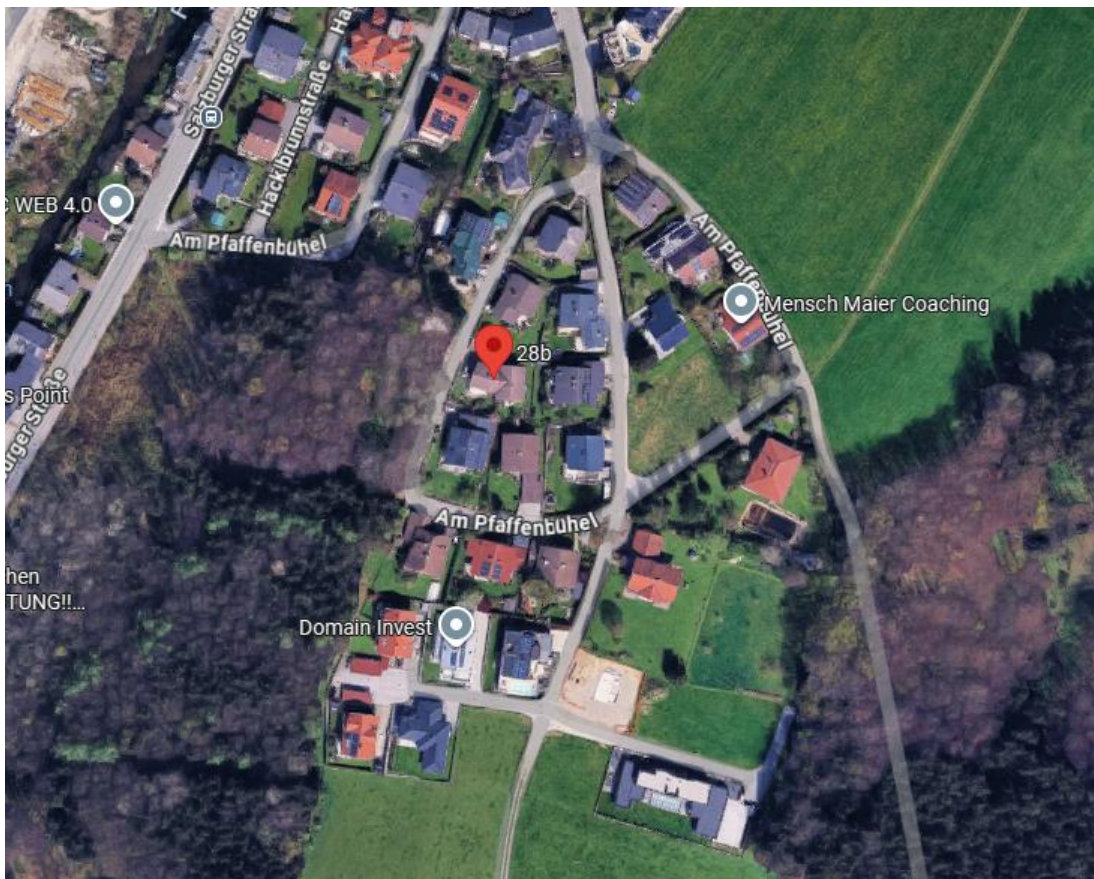


Abb. 2: Lage im Detail. Google maps

1.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Die geplante Änderung der baulichen Festlegungen des Bebauungsplanes erfordern keine weiteren infrastrukturellen, technischen und sozialen Einrichtungen, weshalb keine weiteren Erläuterungen erforderlich sind. Die betreffenden Grundstücke gelten als aufgeschlossen.

1.5 Nutzungsbeschränkungen

Das betroffene Grundstück befindet sich sowohl im verlärmten Bereich der Obertrumer Landesstraße, sowie am Rand des Lärmbereiches der Westbahnstrecke, weshalb bei der Errichtung von Baulichkeiten die „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ idgF auf der Basis eines lärmtechnischen Projektes verbindlich zu berücksichtigen ist.

Bedingt durch die Lage am Waldrand besteht innerhalb der Bauwurfzone (ca. 30 m) ein erhöhtes Gefährdungspotential umstürzender Bäume und herabfallende Äste. Eine baumsturz sichere Bauweise im Gefährdungsbereich wird empfohlen.

2 Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

Folgende raumordnungsrechtliche Aussagen und Festlegungen liegen für das Planungsgebiet vor:

2.1 Flächenwidmungsplan

Der betroffene Bereich ist als RW/L – Bauland Reine Wohngebiete, Kennzeichnung für Lärm ausgewiesen. Lärmverursachend wirkt hier sowohl der Schienenlärm der Westbahnlinie als auch die Landesstraße L102. Die umliegenden Widmungen sind gleichfalls RW/L.

Die betroffenen und benachbarten Widmungen sind in folgender Abbildung dargestellt:



Abb. 3: Auszug aus dem FWP Nr. 02

2.2 REK Nr. 2

Der gegenständliche Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Zone A gemäß dem REK Nr. 2 und somit im zentralen Siedlungsraum. Der Teilraum 18 „Pfaffenbühel-Rutzing“ ist als eigener Siedlungsbereich mit konkreten Zielsetzungen bzw. Funktionen erfasst. Die allgemeinen ortsbezogenen Festlegungen lauten wie folgt:

Das rechtswirksame räumliche Entwicklungskonzept (REK Nr. 2) sieht im gegenständlichen Teilgebiet sowohl im Bestand als auch als Ziel eine niedrige bauliche Dichte vor. Dies bedeutet eine Geschosflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,50 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,80 in begründeten Einzelfällen.

Begründete Einzelfälle können sein:

- Besonderes öffentliches Interesse.
- Konversionsflächen.
- Mischnutzungen (z.B.: im EG Geschäfte – Büro – Dienstleistungen und in den Obergeschossen Wohnungen).
- Gemeinnütziger Wohnbau.
- Mietwohnbau allgemein.
- Erhöhter Grünflächenanteil durch z.B.: Errichtung einer Tiefgarage, Sammelgarage, etc.

Weiters sind max. II Geschoße plus ausbaufähiges Dachgeschoß unter Einhaltung einer max. Traufe 8,50 m über dem Naturgelände als Ziel verankert.

<p>Teilgebiet 18: Pfaffenbühel-Rutzing</p> <p>Standortnummern: 117, 118 und 119</p> 	<p style="background-color: #92d050;">Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2</p> <p>Das Gebiet weist zum größten Teil hohe Wohnqualität auf. Entlang der südlichen Widmungsgrenze am Pfaffenbühel ist auf einen harmonischen Übergang zur Landschaft hin zu achten.</p> <p>In östlicher und nordöstlicher (ehem. geplante Friedhofserweiterung) Richtung soll die Möglichkeit einer maßvollen Siedlungserweiterung bestehen bzw. ermöglicht werden.</p> <p>Aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahre Bedarf), deutliche Reduktion der Entwicklungsflächen in östlicher Richtung für Wohnen im REK.</p> <p>Vorsehen größerer Spielflächen <u>innerhalb</u> der Siedlungsgrenzen im Zuge der Verwertung größerer Baulandreserven.</p> <p>Die ursprünglich geplante Friedhofserweiterung kommt nicht mehr, daher wieder Zurücknahme der Entwicklungsflächen für Wohnen direkt am Waldrand.</p>
---	---

	<p>Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen <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)
--	---

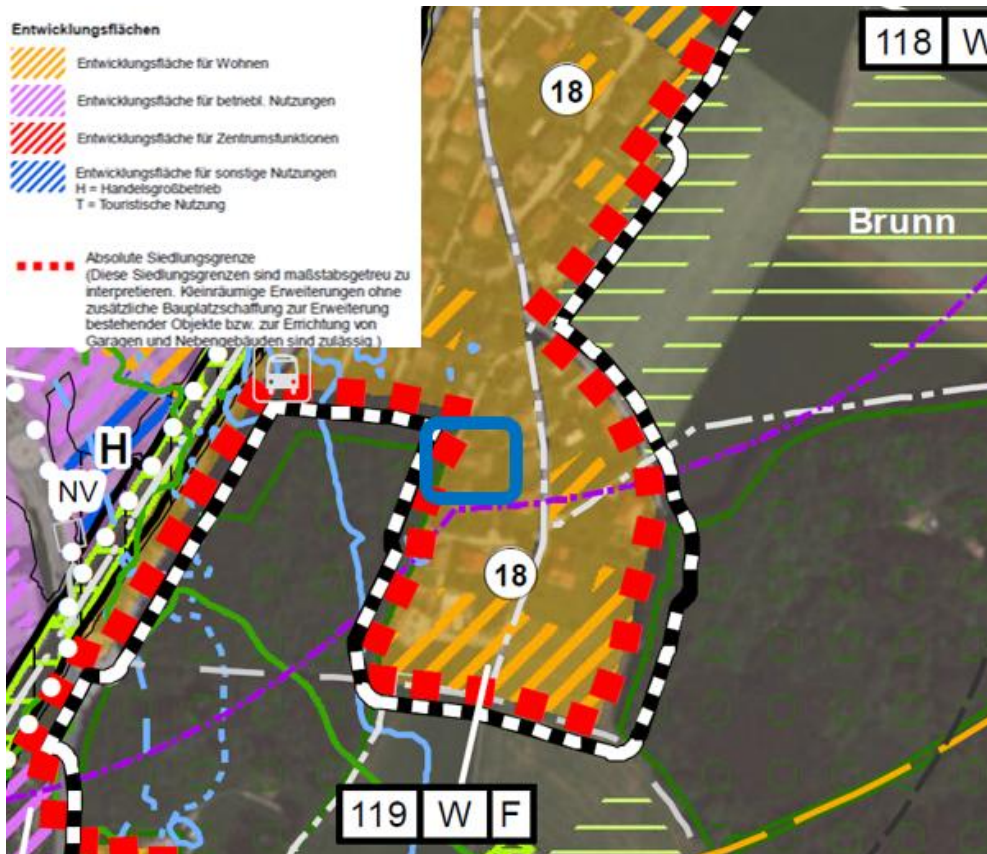


Abb. 4: Auszug aus dem REK Nr. 02 mit Darstellung des beurteilungsgegenständlichen Grundstücks (blau umrandet)

2.3 Bebauungsplan Am Pfaffenbühel

Das gegenständliche Gebiet ist vom Bebauungsplan „Am Pfaffenbühel Winkler“ mit der Nummer S77 aus dem Jahr 1974 erfasst. Der Bebauungsplan wurde am 23.09.1974 rechtskräftig und legt seine Bebauungsparameter für den nordwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes „Am Pfaffenbühel“ fest. Es ist die zweigeschoßige, offene Bauweise mit einer max. Traufenhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 8,0 m vorgesehen. Die verbaute Fläche soll max. 20% der Fläche des Bauplatzes betragen. Dies entspricht somit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,20. Die Dachneigung soll 18 – 22 Grad entsprechen und es ist dunkles Deckungsmaterial zu verwenden.



Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. S77 Am Pfaffenbühel mit Markierung des betroffenen Grundstückes (grüne Umrandung)

Im Sinne einer sparsamen Baulandnutzung und Ermöglichung einer Nachverdichtung sowie Anpassung an die bauliche Entwicklung der Umgebung kann eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

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.

2.4 Benachbarte Bebauungspläne

In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich drei Bebauungspläne mit unterschiedlichen Bebauungsparametern. Alle gehören dem Siedlungsgebiet „Am Pfaffenbühel“ an.

Bebauungsplan S 04:

Der östlich nächstgelegene Bebauungsplan Nr. S04 stammt aus dem Jahr 2007 und betrifft eine einzelne Liegenschaft.

Hier wurden folgende Parameter festgelegt:

- Offene zweigeschoßige Bauweise
- GFZ mit max. 0,5



Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. S04

Bebauungsplan 57 Strasser Am Pfaffenbühel:

Im Süd-Osten des Siedlungsgebietes wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan Nr. 57 für mehrere Parzellen erstellt.

Hier wurden folgende Parameter festgelegt:

- Offene zweigeschoßige Bauweise
- GFZ mit max. 0,5
- Max. TH 7,50 m
- Max. FH 10,50 m

Zudem wurden Besondere Festlegungen getroffen:

BF 1: Einpflanzungen des südlichen Siedlungsrandes sind mit heimischen Sträuchern entsprechend als Pflanzgebot vorzunehmen, wobei allfällige Auflagen hinsichtlich des 110 kV-Erdkabels zu beachten sind.

BF 2: Bei Errichtung von Garagen im Bereich der Stichstraße mit einer Zufahrt senkrecht zur Straßenachse ist ein Mindestabstand der Einfahrt von 5,0 m von der Straßenfluchtlinie einzuhalten.

BF 3: Entlang der südlichen Grundgrenze des Teilgebietes 1b verläuft eine 110 kV Erdkabelleitung. Hier wird besonders auf die vorgeschriebenen Schutzabstände und sonstige notwendigen Maßnahmen hingewiesen. Vor Baubeginn sind Leitungserhebungen und Absprachen mit dem Leitungsträger durchzuführen.

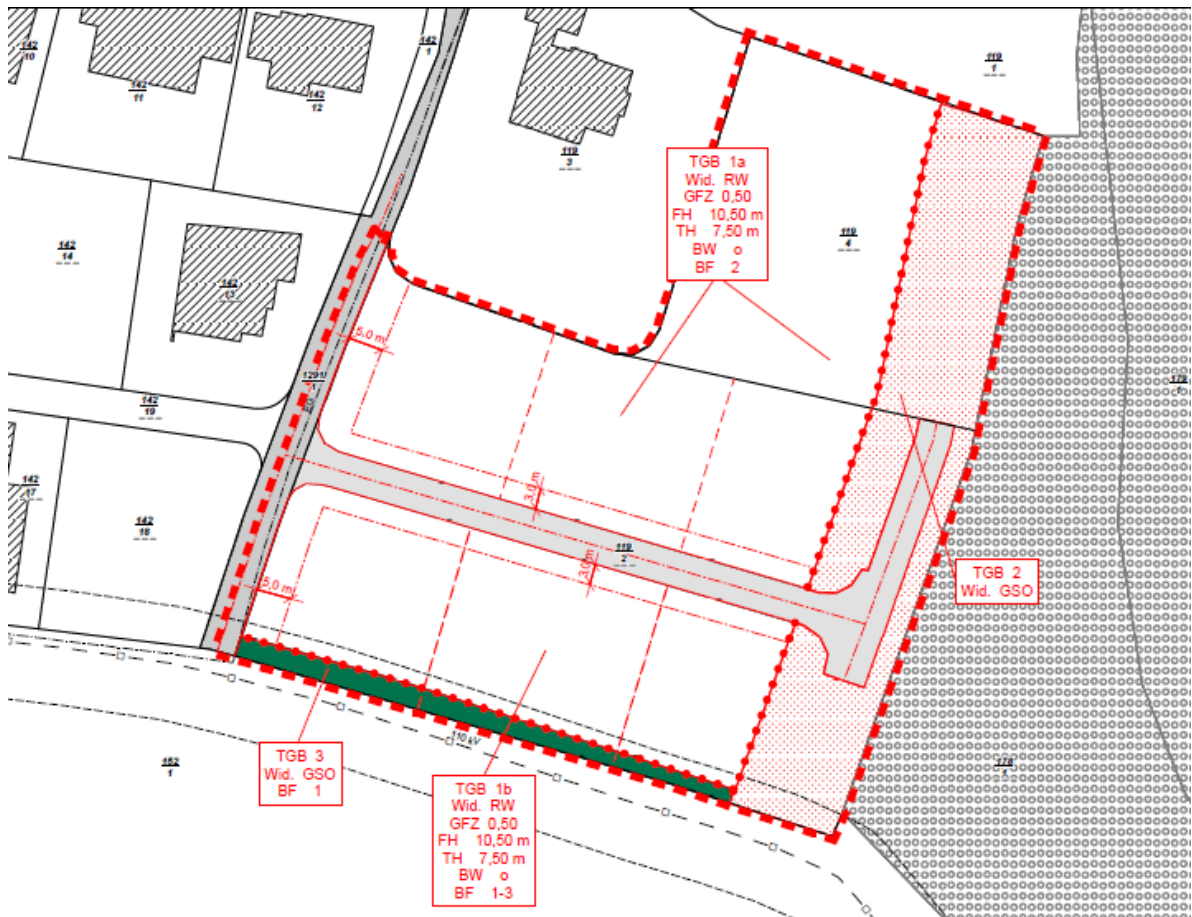


Abb. 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 57

Die Höhen- und Dichteentwicklung wurde unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben, bisher formulierter Bauungsgrundlagen und bereits bestehender Bauungsstrukturen festgelegt.

Bebauungsplan 04 Pfaffenbühel Süd:

Der Bauungsplan Nr. 04 stammt aus dem Jahr 2013 (inkl. Änderung) und diente hinsichtlich der baulichen Parameter als Basis für die Erstellung des Bauungsplanes Nr. 57.

Die Gebäude hier zeigen eine abgestufte Höhenfestlegung der max. Firsthöhe zwischen 534,20 müA (TGB 4) und 538,60 müA (TGB 3) und eine max. Traufhöhe zwischen 531,50 m (TGB 4) und 535,80 m (TGB 3). Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Sattel- oder Walmdächer, aber auch Flachdächer zugelassen worden, eine Festlegung der Firstrichtung erfolgte nicht. Grellfarbige Bauteile mit größerem Flächenanteil sind nicht zulässig.



Abb. 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 04

3 Bebauungsgrundlagen

3.1 Projektbeschreibung



Abb. 9: Wohnhaus der Antragsteller zur Bebauungsplanerstellung; Eigene Fotodokumentation vom 27.11.2025



Abb. 10: Wohnhaus der Antragsteller zur Bebauungsplanerstellung; Eigene Fotodokumentation vom 27.11.2025

Das gesamte Gebiet „Am Pfaffenbühel“ ist geprägt von Einfamilien- wie auch Doppel- und Mehrfamilienhäusern, vorwiegend mit 2 Geschossen, aber auch mit zum Teil ergänzend ausgebauten Dachräumen / Dachgeschoßen. Die GFZ wurde in den jüngeren Bebauungsplänen einheitlich mit 0,50 festgelegt.



Abb. 11: Umgebungssituation (Angrenzende bzw. benachbarte Bestandsgebäude)

Das Bestandsgebäude umfasst aktuell drei Wohneinheiten, bestehend aus einer 3-Zi Maisonettewohnung, und zwei weitere 3-Zi Wohnungen, je eine im Erdgeschoß und eine im Obergeschoß. Das Gebäude ist zweistöckig mit einer Traufenhöhe von 5,40 m, einer Firsthöhe von 7,50 m ausgebildet und errechnet sich eine Geschößflächenzahl (GFZ) von ca. 0,4 (bzw. sind ca. 20% der Grundstücksfläche verbaut).

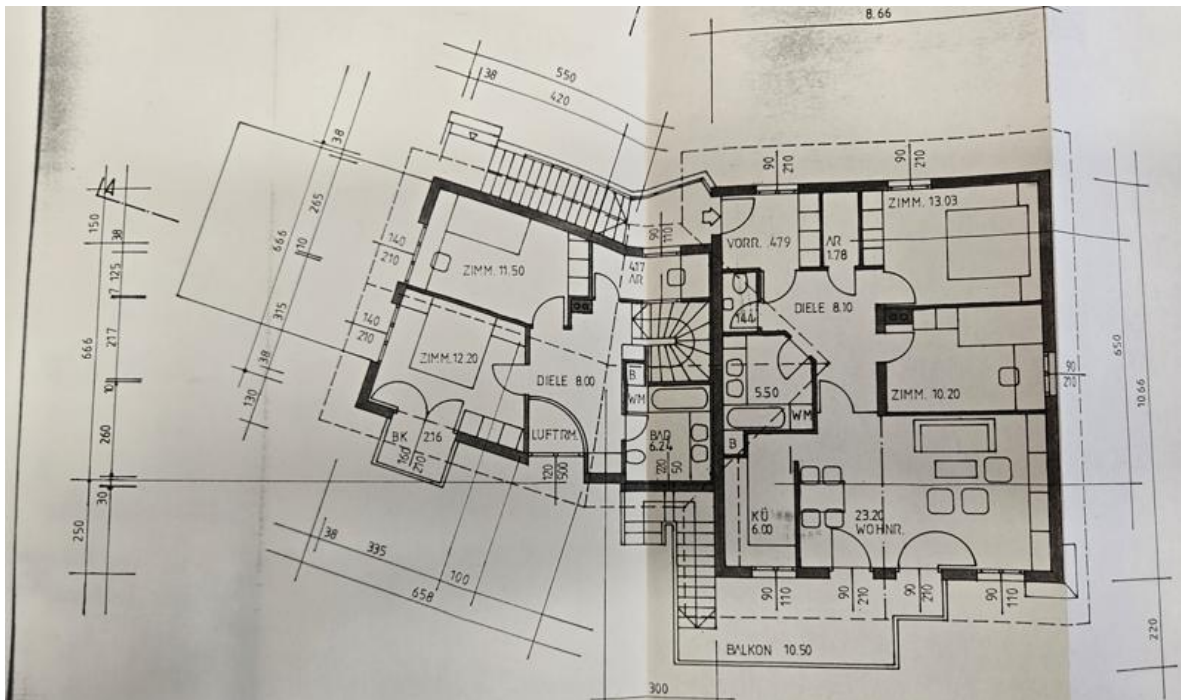


Abb. 14: Grundriss OG

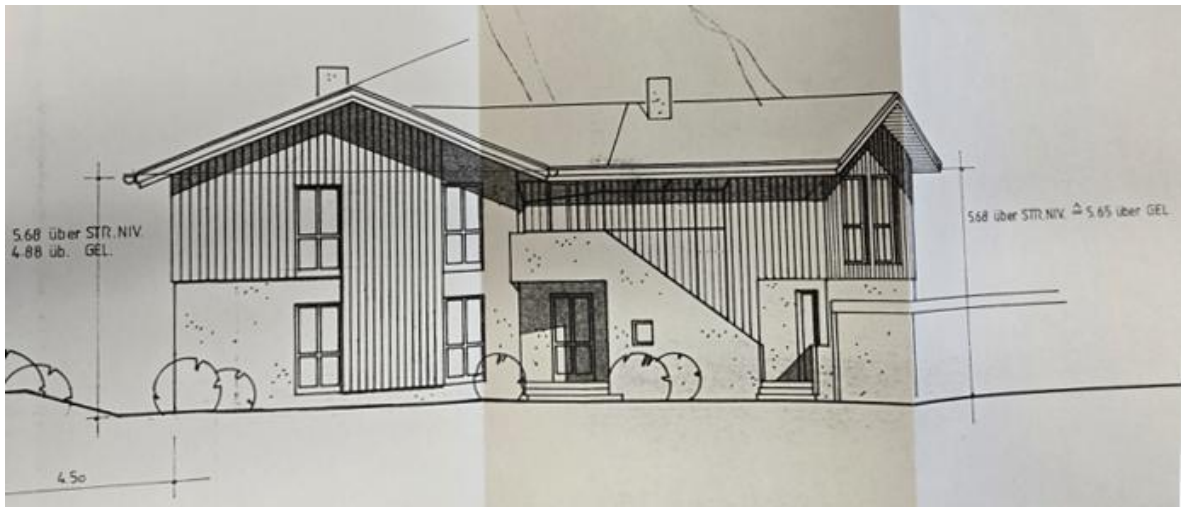


Abb. 15: Ansicht Nord

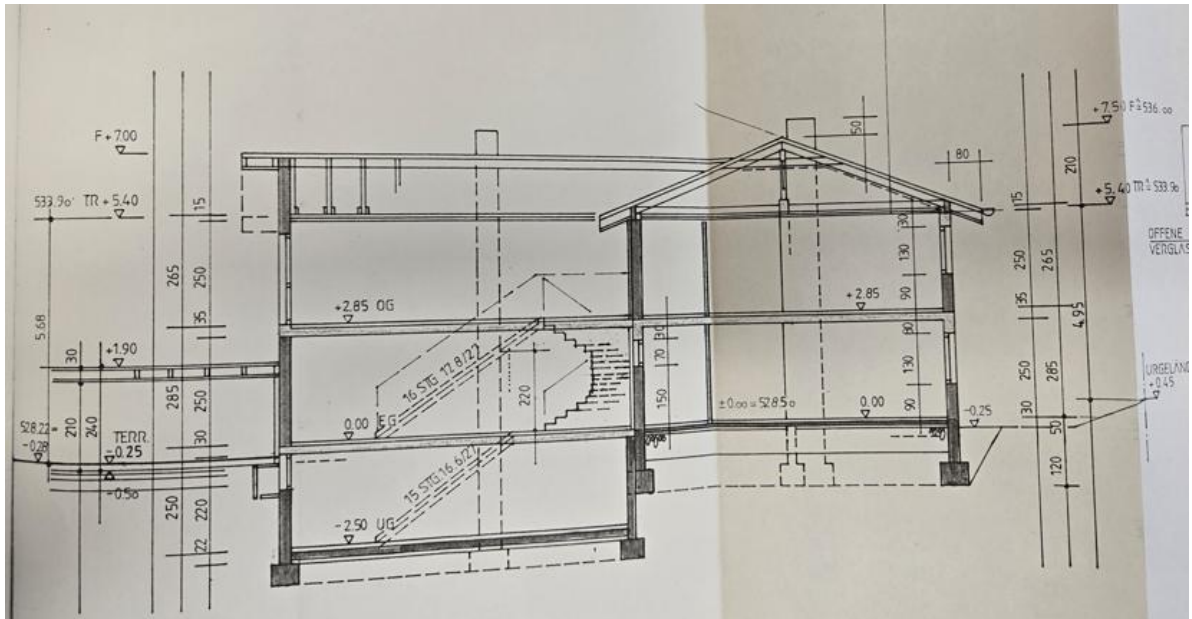


Abb. 16: Schnitt mit Höhenangaben

Eine maßvolle Bestandsverdichtung in Verbindung mit der angestrebten räumlichen Höhenausdehnung kann daher ohne unzumutbarer Beeinträchtigung der Nachbarschaft erreicht werden.

Wie aus den nachstehenden Unterlagen und aus dem Ansuchen um Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes ersichtlich, wird eine Aufstockung um ein Dachgeschoß auf ca. der Hälfte des Bestandgebäudes angesucht. Die Teileigentümer Familie Zimmerebner bewohnen die 3-Zimmerwohnung im OG und möchten den zurzeit nicht nutzbaren Dachboden über ihrer Wohneinheit umbauen bzw. aufstocken, um den zusätzlichen Wohnraumbedarf abdecken zu können. Durch den Umbau sollen drei weitere Schlafräume, ein Badezimmer mit WC und ein kleines Arbeitszimmer entstehen. Die Errichtung einer weiteren Wohneinheit in dem gegenständlichen Mehrparteienhaus ist nicht geplant. Um das Bauvorhaben zu verwirklichen, ist eine Anhebung der max. zulässigen Traufenhöhe auf 7,0 m, sowie der max. zulässigen Firsthöhe auf 8,90 m erforderlich. Bei Einhaltung der sog. „Kniestockregelung“ gemäß § 56 Abs. 4 Z2 lit bb) des Salzburger ROG 2009 idGF hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die GFZ, andernfalls würde das Vorhaben GFZ wirksam, die Zielvorgabe von 0,50 gemäß dem REK Nr. 2 bliebe jedoch eingehalten.

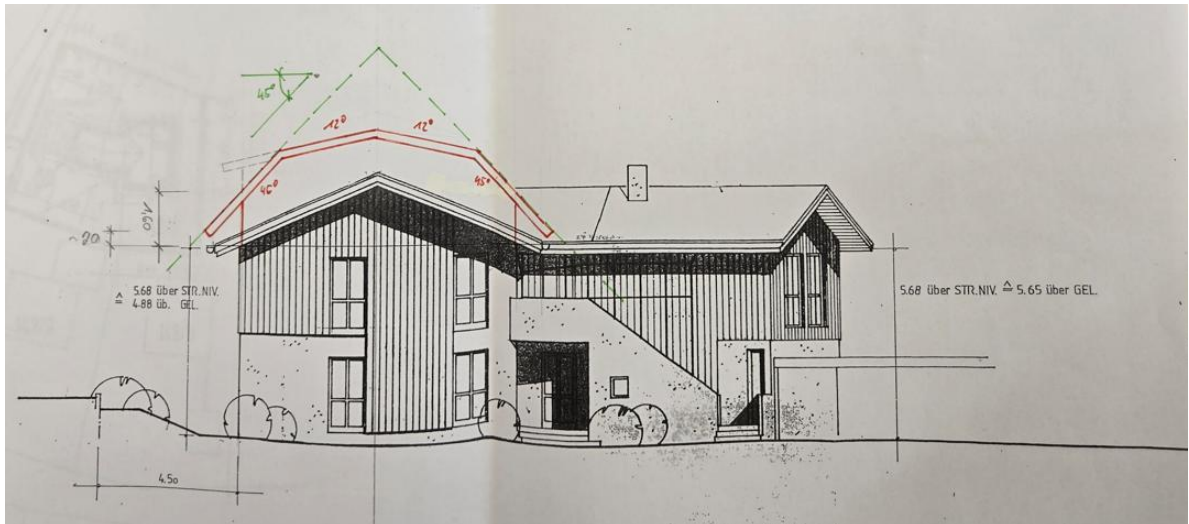


Abb. 17: Ansicht Nord mit geplanter Erhöhung

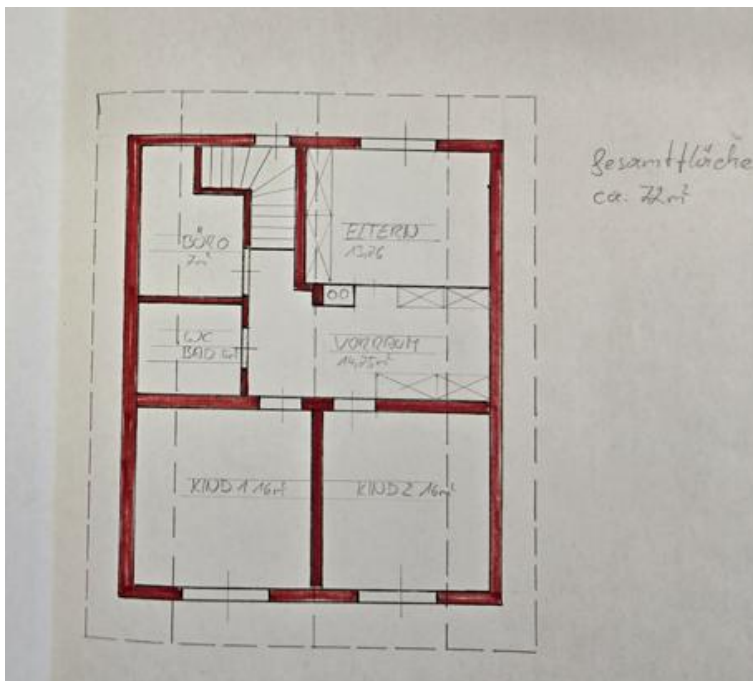


Abb. 18: Geplante Wohnraumerweiterung im Dachgeschoß

Grundsätzlich ist es für die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes erforderlich, dass abgrenzbare Siedlungen ein einheitliches Bild darstellen. Daher werden die Parameter einheitlich für alle vom gegenständlichen Bauungsplan betroffenen Grundparzellen geändert.

Folgende Festlegungen gemäß § 51 Abs. 2 ROG 2009 sind in der vorliegenden Änderung zum Bauungsplan der Grundstufe getroffen worden und ersetzen diese die im Stamplan des BBPL „Winkler Am Pfaffenbühel“ vom 23.09.1974 enthaltenen Bestimmungen.

:

3.2 Straßenfluchtlinien (§ 54 SBG ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien werden gem. dem bestehenden Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten. Lediglich die südliche Erschließungsstraße bei GN 142/1 wurde an die tatsächliche Straßengrenze angepasst. Daher weicht die Straßenbreite in diesem Bereich vom ursprünglichen Bebauungsplan ab und wird - entsprechend dem tatsächlichen Verlauf - 6,0 m festgelegt.

3.3 Baufluchtlinien, Baugrenzlinie (§ 55 SBG ROG 2009)

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. S77 festgelegten Baufluchtlinien bleiben unverändert bestehen. Die Bemaßung wird jedoch an die gängige Praxis angepasst: Die Maßangabe erfolgt nun von der Straßenfluchtlinie bis zur Baufluchtlinie, anstelle der bisherigen Bezugnahme von der Straßenachse zur Baufluchtlinie.

3.4 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 SBG ROG 2009)

Aufgrund der örtlichen Situation und in Abstimmung mit den Vorgaben angrenzender Bebauungspläne sowie dem REK Nr. 2 wird eine maximal zulässige Geschosßflächenzahl von 0,50 (statt bisher GFZ 0,4) festgelegt.

3.5 Bauhöhen (§57 SBG ROG 2009)

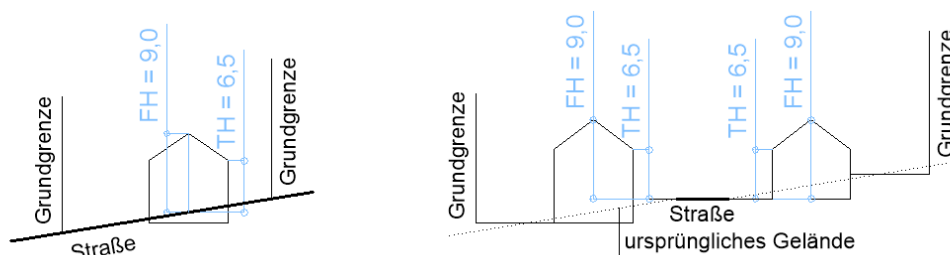
Unter Berücksichtigung nahegelegener Bebauungspläne werden folgende Höhenfestlegungen – gemessen vom Straßenniveau der unmittelbaren Erschließungsstraße – getroffen:

Max. Firsthöhe (FH): 10,50 m

Max. Traufenhöhe (TH): 07,50 m

Anmerkung: Bei Angabe einer Traufen- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone gilt bei Flachdachausführung: Traufenhöhe = Attika Oberkante = max. zulässige Firsthöhe mit der Ergänzung, dass die in der Nutzungsschablone angegebene max. Traufenhöhe 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

Eine ansichtswirksame Dreigeschoßigkeit wird als strukturunverträglich eingestuft und ist daher unzulässig.

Betreffend Abstände von Bauteilen zu den Nachbargrundgrenzen gelten weiterhin die Bestimmungen gem. § 25 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BebGG).

3.6 Bauweise: (§58 SBG ROG 2009)

Es wird eine offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) festgelegt.

3.7 Besondere Festlegungen (BF):

- ▶ Die betroffene Fläche befindet sich in einem lärmbelasteten Bereich, weshalb bei der Errichtung von Baulichkeiten die „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ idgF auf der Basis eines lärmtechnischen Projektes verbindlich zu berücksichtigen ist.
- ▶ Bauvorhaben innerhalb eines Abstands von 30 m zum bestehenden Wald im Westen haben in zusätzlicher Abstimmung mit dem forsttechnischen Amtssachverständigendienst zu erfolgen.
- ▶ 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

Salzburg, am 24.03.2026

Anlagen:

- ▶ Bebauungsplan M 1/500