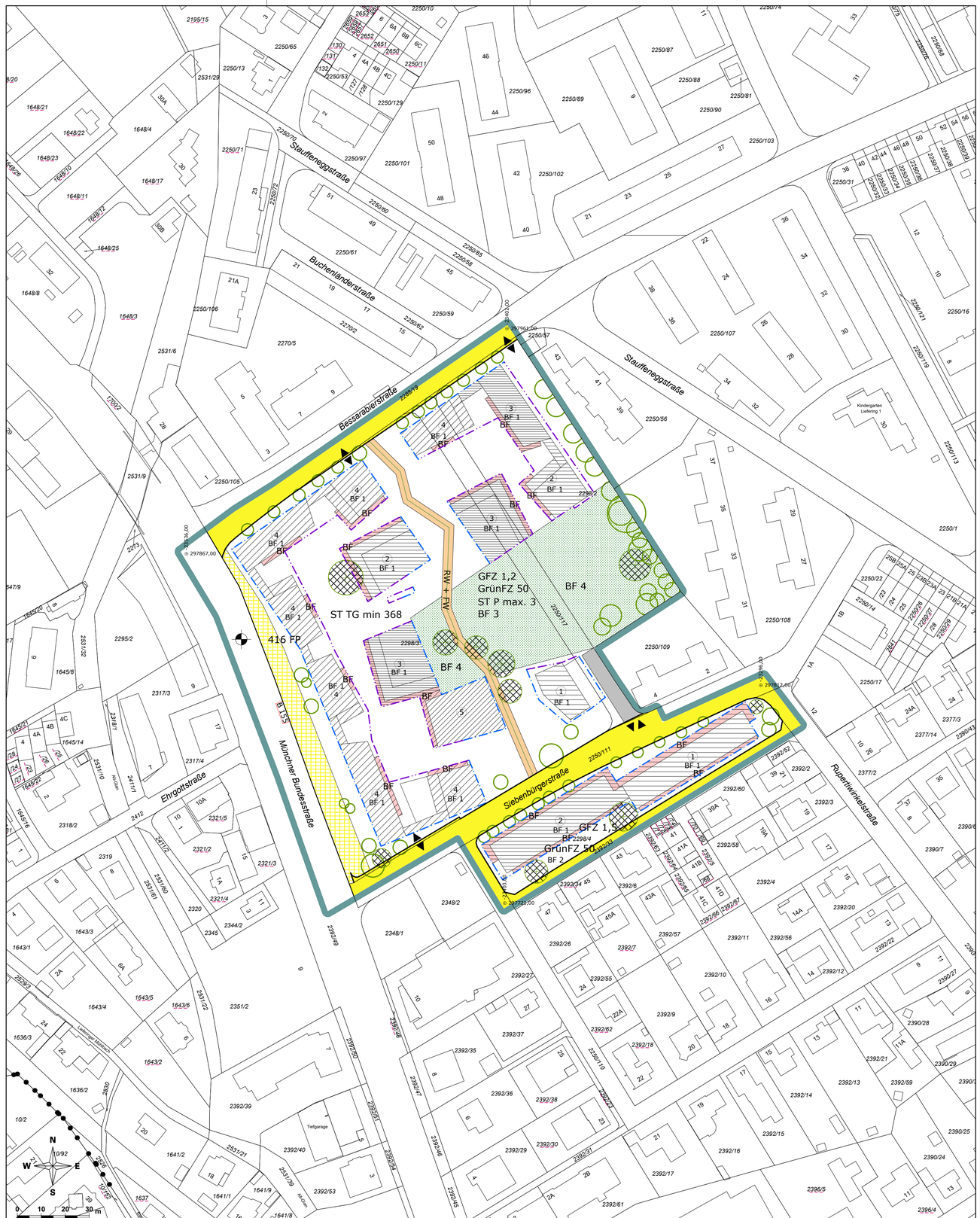


LEGENDE

Längen- und Flächenmaßstab (M 1 : 1000)

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Grenze des Planungsgebietes (außenliegend)	
Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)	
Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009) Beim Zusammenfallen von Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie ist die Straßenfluchtlinie darzustellen	
Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)	
Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)	GFZ 0,7 x)
Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 werden Zuschläge zur höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche im Ausmaß der zu berücksichtigenden Fläche gewährt für: a.) überbaute bzw. überdachte Räume, die zumindest an einer Seite zum Freien hin geöffnet sind. b.) langfristig gesicherte, gemeinschaftlich genutzte Räume innerhalb der Wohnanlage. c.) Fahrradabstellräume in der Erdgeschoßzone. d.) Freiflächen unter Auskragungen, Durchfahrten und Durchgängen.	
Bezug der Bauhöhe auf Fixpunkt (§ 57 Abs 2 ROG 2009) Niveau des Fixpunktes in Metern über Adria	450,00 FP x)
Als oberste Firsthöhe (FH) sowie als oberste Gesimshöhe (GH) werden nach Höhenfenster unterschieden festgelegt. Angabe in Metern über dem Fixpunkt.	
FH = 4,00 m GH = 4,00 m	
FH = 11,00 m GH = 11,00 m	1
FH = 14,50 m GH = 14,50 m	2
FH = 17,00 m GH = 17,00 m	3
FH = 20,00 m GH = 20,00 m	4
FH = 22,50 m GH = 22,50 m	5
Bauteile gemäß § 25a Abs 1 BGG (zB Vordächer und nicht frontbildende Balkone) werden durch die Höhenfestlegung nicht berührt. Solaranlagen und technisch erforderliche Dachaufbauten auf Flachdächern sind darüber hinaus zulässig, soweit diese zumindest 1 m zurückversetzt vom aufgehenden Mauerwerk angebracht werden und eine von den Gesimsen oder der Dachtraufe (Attika) ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche sowie eine Höhe von 1,80 m nicht überragen.	
Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)	
Verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	
Fuß- und Radweg (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009)	FW + RW
Aus- und Einfahrt (Spitze in Fahrtrichtung) (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	
Mindestzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	ST TG min 37 x)
Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	ST P max 10 x)
Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009) Verpflichtung zur Erhaltung von Einzelbäumen	
Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009) Verpflichtung zur Anpflanzung eines Laubbaumes mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (gemessen in 1 m Höhe). Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.	
Grünflächenzahl (§ 40a BauTG 2015) (abweichend von der Grünflächenzahl-Verordnung 2024)	GrünFZ 50 x)

x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)

Besondere Festlegungen:

Besondere Festlegung BF: Bereiche für Balkone und Laubengänge	BF
Besondere Festlegung BF 1: Anlage einer extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestaufbauhöhe von 12 cm festgelegt. Ausgenommen sind technische Aufbauten, wie z.B. Entlüftungen, Liftüberfahrten, Dachausstiege udgl., nicht jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen. Bei der Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind Konstruktionen und Pflanzenarten zu wählen, die auch unter den Paneelen ein ausreichendes Wachstum gewährleisten. Ein Abstand von mindestens 20 cm von der Unterkante des Solar- oder Photovoltaikpaneels zur Substratoberfläche ist einzuhalten.	BF 1
Gemäß § 38 Abs 3 BauTG 2015 werden die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze (abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015 und der Stellplatzverordnung 2016) wie folgt festgelegt:	
0 KFZ-Stellplätze je Wohnung 0 KFZ-Stellplätze je m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche	BF 2
1 KFZ-Stellplatz je Wohnung Im Übrigen sind die Schlüsselzahlen gemäß § 1 Abs 1 Z 2 der Stellplatzverordnung 2016 („Teilgebiet B“) anzuwenden	BF 3
Besondere Festlegung BF 4: Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche - inklusive Errichtung von Fuß- und Radwegen und technisch erforderliche Maßnahmen. Eine Unterbauung ist nicht zulässig.	BF 4
Darüber hinaus gehende deklarative Eintragungen:	
Dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraßen (Erklärung nach § 40 Abs 1 lit a Salzburger Landesstraßengesetz 1972: ON 5)	
Bundesstraße	B 155
Verkehrsfläche Bundes- oder Landesstraßenerweiterung	

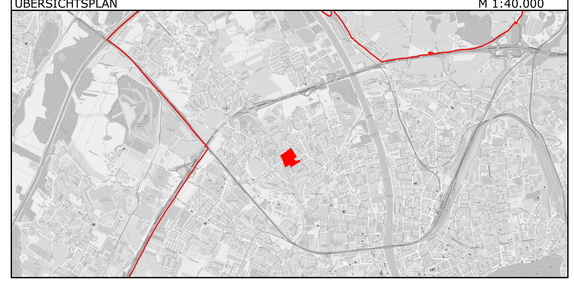
STADT : SALZBURG Magistrat
Amt für Stadtplanung und Verkehr

Magistratsabteilung 5

BEBAUUNGSPLAN DER AUFBAUSTUFE SÜDTIROLER SIEDLUNG 1 / A1

KENNNUMMER: 043.03/A01

ÜBERSICHTSPLAN M 1:40.000



BESCHLUSS DES STADTSENATES VOM 30.06.2025	
KUNDGEMACHT IM AMTSBLATT NR.: 58 VOM 07.07.2025	
WIRKSAMKEITSBEGINN AM 08.07.2025	

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur

PLANGRUNDLAGE	Katastralmappe; MA 6/03 - Vermessung und Geoinformation	STAND: 08.07.2025

Erstellt am: 26.05.2025	SB.: MB / Ho	Maßstab	1 : 1000
Ord.Nr.: 15	ZAHL: 25949/2025	Abl.Nr.:	000