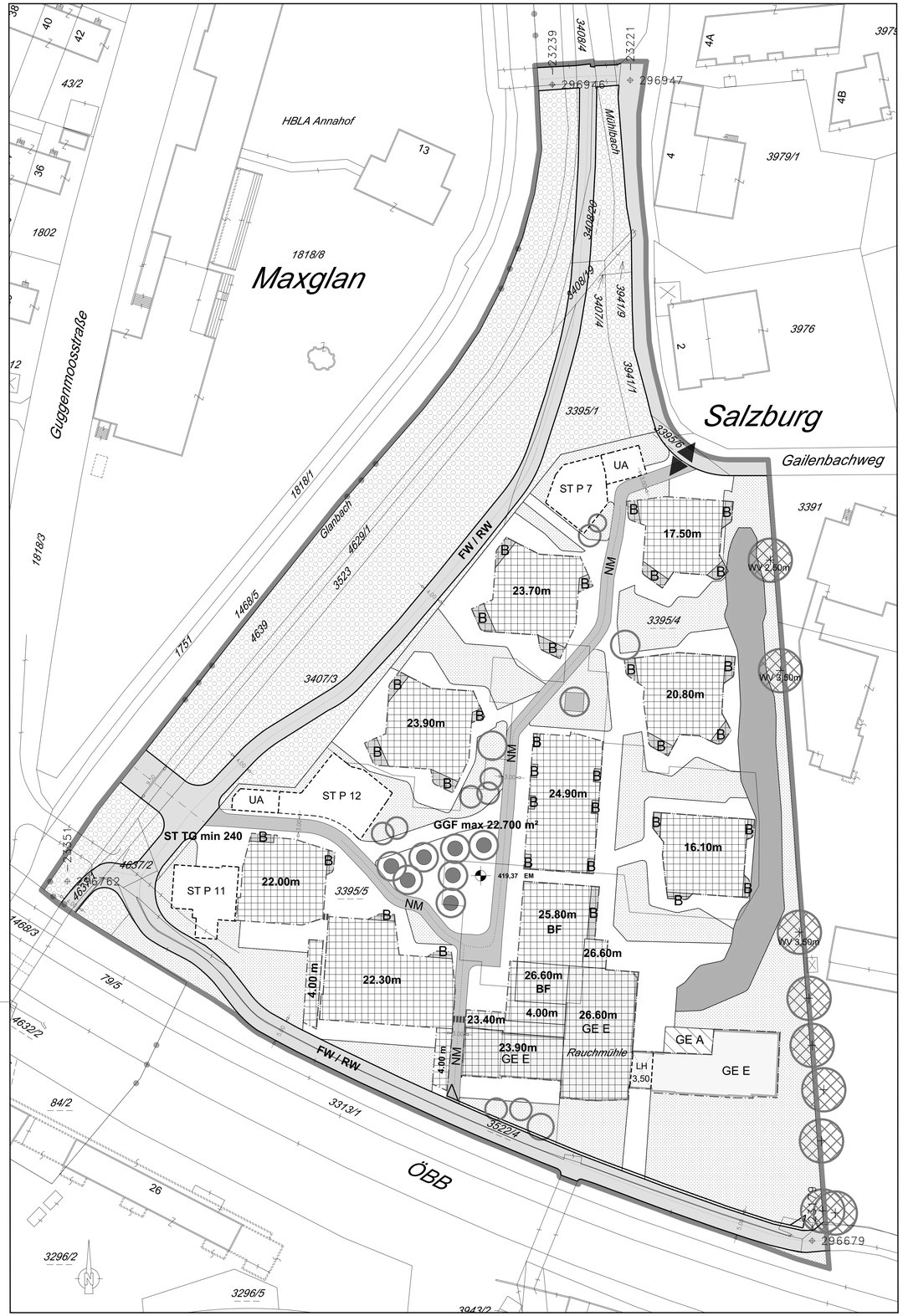


LEGENDE

Längen- und Flächenmaßstab
(M 1:500)

25 m2 — 1 cm
0 m 5 m 10 m 15 m

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Grenze des Planungsgebietes (außenanliegend)	
Straßenfluchtlinie (§ 54 ROG 2009)	
Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)	
Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)	
Die maximale Gesamtgeschoßfläche beträgt gemäß § 56 ROG 2009 22.700 m². (Die Anwendung des § 9 Abs 1b BauPolG wird mit dieser Festlegung nicht ausgeschlossen.)	GGF max 22.700 m²
Zuschläge gemäß § 56 Abs 1 ROG 2009	
● Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 wird ein Zuschlag im Ausmaß von maximal 2.100 m² zusätzlich zur maximalen Gesamtgeschoßfläche aufgrund der Erhaltung des "Alten Silos" innerhalb der Fläche gewährt. "Erhaltung" bedeutet die Bewahrung der originalen Mauerstruktur der Außenwände mit ihrer Fassadengestaltung mit den venezianischen Bögen. Die Möglichkeit, die Wände innerhalb der Bögen vor allem zu Belichtungszwecken zu perforieren, ist gegeben.	BF
● Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 wird ein Zuschlag im Ausmaß von maximal 330 m² zusätzlich zur maximalen Gesamtgeschoßfläche zur Errichtung von Lärmschutzpufferräumen aufgrund der Lärmbeeinträchtigung durch die südlich gelegene Bahntrasse gewährt. Lärmschutzpufferräume sind nicht für den Aufenthalt bestimmte Räume (ca. 1,5 bis 2,4 m tief) und dienen zur Schallabschirmung der dahinterliegenden Aufenthaltsräume. Dies betrifft nur die der südlich gelegenen Bahntrasse zugewandten neu zu errichtenden Gebäudefronten.	
● Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 wird ein Zuschlag im Ausmaß von 4 m² je 100 m² Gesamtgeschoßfläche zusätzlich zur maximalen Gesamtgeschoßfläche zur Errichtung von Fahrradabstellräumen in den Erdgeschoßen der Gebäude gewährt.	
Bezug der Bauhöhe auf Meereshöhe oder auf gewachsenes Gelände (§ 57 Abs 2 ROG 2009), Niveau der Bezugsebene in Metern über Adria.	419,37 EM
Als oberste Traufenhöhe und als oberste Gesimshöhe bzw. oberste Firsthöhe werden 2.50 m festgelegt. (Höhe bezogen auf das örtliche natürliche Gelände) Asphaltierungen nur bei Wegen bis zu einer maximalen Breite von 3.00m inklusive seitlichen Randsteinen möglich.	
Als oberste Firsthöhe sowie als oberste Gesimshöhe bzw. oberste Traufenhöhe werden Höhen festgelegt. Für Solaranlagen wird eine maximale Höhe von 1.5 m über der fertigen Dachhaut festgelegt. Die Dachflächen der Neubauten sind, sofern sie nicht für Solaranlagen verwendet werden und sie keine Terrassenflächen darstellen, als Dachbegrünungen auszuführen.	20.80m *)
Flächen für Balkone Vordächer in den obersten Geschoßen bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m sind zulässig.	B
Erhaltungsgebot (§ 59 Abs 1 ROG 2009)	GE E
Abbruchgebot (§ 59 Abs 3 ROG 2009)	GE A
Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)	
Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009) als selbstständiger Fuß- und Radweg	FW/RW
Verkehrstechnische Erschließung im Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	
Verkehrstechnische nicht motorisierte Erschließung im Bauplatz	NM
Zusätzliche Aus - und Einfahrt von Garagen und Stellplätzen zur Erschließung von maximal 25 KFZ- Stellplätzen (ober- und unterirdisch) über den Gailenbachweg. (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	
Aus - bzw. Einfahrtsverbot (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009) Dieses Verbot gilt nicht für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr.	
Festlegung von Schlüsselzahlen für mindestens zu schaffende Stellplätze: Gemäß § 38 BauTG 2015 wird abweichend von der Anlage 2 des BauTG 2015 folgende Schlüsselzahl festgelegt: Für Wohnbauten: 1,0 KFZ- Stellplätze je Wohnung.	
Mindestanzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	ST TG min 240
Bauliche Trennung der Tiefgarage, die von der Guggenmoosstraße anfahrbar ist, von der Tiefgarage, die vom Gailenbachweg anfahrbar ist. Durchfahrt ist nur in Richtung Guggenmoosstraße zulässig.	
Lage und Höchstanzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009) Befestigte Fläche mit einem maximalen Abflußbeiwert von 0,75 (Schotterrasen ausgeschlossen).	ST P 10 *)
Durchgang unter Überbauung mit Angabe der lichten Höhe (LH) (§ 53 Abs 2 Z 8 ROG 2009)	LH 3,50
Anlage von Fahrradabstellplätzen (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009) Mindestanzahl von Fahrradabstellplätzen: ● in Fahrradräumen: 260 ● überdacht im Freien: 300 ● Abstellplätze für Fahrradanhänger: 10	
Abfallsammelstelle Errichtung von unterirdischen Müllsammelcontainern	UA

x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Pflanzbindungen - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünbeständen (§ 61 Abs 1 ROG 2009) Erhaltung von Einzelbäumen	
Errichtung eines Wurzelschutzvorhangs mit Angabe des Abstandes zur Stammmitte	WV 2,50 m x)
Pflanzgebote - Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen (§ 61 Abs 2 ROG 2009) Die Lage ist geringfügig projektbezogen veränderbar.	
● Pflanzung von Einzelbaum (großkronige Art, Stammumfang 30/35) im Pflanzfeld mit bis zum natürlichen Boden durchgehenden Erdkern	
● Pflanzung von Einzelbaum (Stammumfang 20/25) mit Baumscheibe mit einer Mindestbreite von 2,50m bei einer Erdüberdeckung auf der Tiefgaragendecke von mindestens 0,90m	
● Pflanzung von Einzelbaum (Stammumfang 20/25) bei einer Erdüberdeckung auf der Tiefgaragendecke von mindestens 0,80m	
● Grünflächenschaffung inklusive Errichtung von permeablen Wegen, Spielgeräten und Sitzgelegenheiten, sowie Brandrauchentlüftungen mit einer maximalen Höhe von 99 cm, ebenerdige Gitterabdeckungen des Fließgewässers sowie Netzonrasen für Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr. Die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrräder (auch "S-Bike-System") ist möglich.	
● Fließgewässer - Schaffung von Grünbeständen (§ 53 Abs 2 Z 14 ROG 2009)	
Verpflichtung zur Schaffung von Fließgewässern (erlebbar an der Oberfläche) mit dauerhafter Wasserführung und mit Uferböschung inklusive Anlage eines gewässerbegleitenden Wartungsweges in der Breite von ca. 1m entlang des westseitigen Ufers.	
Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009)	
● Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte in Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen nach ÖNORM 8115-2	
● Im Gebäude sollen Aufenthaltsräume mit Ruheanspruch an lärmbelasteten Fassaden vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Maßnahmen vorzusehen.	
● Lärmschutzwand (§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009) Ab dem 2. Obergeschoß ist zwischen den Gebäuden eine gebäudehohe Lärmschutzwand aus Glas zu errichten.	
● Lärmschutzpufferräume (§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009) Errichtung von Lärmschutzpufferräumen, die nicht für den Aufenthalt bestimmt sind. (ca. 1,5m - 2,4m tief) und zur Schallabschirmung der dahinterliegenden Aufenthaltsräume dienen. Die betrifft nur die der südlich gelegenen Bahntrasse zugewandten neu zu errichtenden Gebäudefronten.	
● Riegelbebauung auf dem Bauplatz. Entlang der Bahnlinie ist eine geschlossene Bebauung inklusive Lärmschutzwände zwischen Gebäuden, ausgenommen Durchgänge bis zum 2. OG herzustellen.	

Außenpegel $L_{r,TAG}$ in (dB)	Schallschutzmaßnahmen am Wohnraum
56 - 60	Wahlweise: ● Wohnräume hinter Schallschutzfenstern (Schalldämmmaß $R_w \geq 38$ dB, $R_{w,ctr} \geq 33$ dB), Stoßlüftung ist zumutbar, d.h. eine mechanische Belüftung nicht erforderlich. ● Wohnräume hinter Kastenfenstern, die im teilgeöffneten Zustand ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'_w \geq 20$ dB gewährleisten. ● Balkone und Loggien mit $L_{r,TAG} \leq 58$ dB: Die Brüstungen der Balkone und Loggien sind lückenfrei auszuführen (d.h. ohne Stangenwerk bzw. mit Stangenwerk und dahinter angebrachter lückenfreier Blende) und die Decken der Balkone und Loggien sind mit einer absorbierenden Oberfläche (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$) auszustatten. Die Maßnahmen haben zum Ziel, eine Pegelminderung von $AL_p \geq 3$ dB (im Vergleich zur offenen Loggia) zu erbringen. ● Balkone und Loggien mit $L_{r,TAG} \geq 59$ dB: Die Brüstungen der betreffenden Balkone und Loggien sind lückenfrei auszuführen (d.h. ohne Stangenwerk bzw. mit Stangenwerk und dahinter angebrachter lückenfreier Blende) und mit einer verschließbaren Verglasung auszustatten. Die Schalldämmung der Konstruktion hat im teilgeschlossenen Zustand (Lüftungsquerschnitte bleiben offen) eine Pegelminderung von $AL_p \geq 5$ dB (im Vergleich zur offenen Loggia) zu erbringen.
61 - 65	Wahlweise: ● Wohnräume hinter Kastenfenstern, die im teilgeöffneten Zustand ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'_w \geq 25$ dB gewährleisten. ● Wohnräume mit vorgelagerter Loggia inklusive verschließbarer Verglasung. Die Schalldämmung der Konstruktion hat im teilgeschlossenen Zustand (Lüftungsquerschnitte bleiben offen) eine Pegelminderung von $AL_p \geq 10$ dB (im Vergleich zur offenen Loggia) zu erbringen.
66 - 70	Wahlweise: ● Wohnräume hinter Kastenfenstern, die im teilgeöffneten Zustand ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'_w \geq 25$ dB gewährleisten. ● Wohnräume hinter Fixverglasungen (Schalldämmmaß Rw $\geq$ 38 dB, Rw,ctr $\geq$ 33dB) bzw. nur zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster in Verbindung mit einer Ersatzbelüftung, sofern keine Belüftung über ein lärmarmes Fenster oder eine schallgeschützte Loggia erfolgen kann. ● Wohnräume mit vorgelagerter Loggia inklusive verschließbarer Verglasung. Die Schalldämmung der Konstruktion hat im teilgeschlossenen Zustand (Lüftungsquerschnitte bleiben offen) eine Pegelminderung von $AL_p \geq 15$ dB (im Vergleich zur offenen Loggia) zu erbringen.

x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN

Außenpegel $L_{r,TAG}$ in (dB)	Schallschutzmaßnahmen am Wohnraum
71	Wahlweise: ● Wohnräume hinter Fixverglasungen (Schalldämmmaße lt. OIB Richtlinie Nr. 5) bzw. nur zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster in Verbindung mit einer Ersatzbelüftung, sofern keine Belüftung über ein lärmarmes Fenster oder eine schallgeschützte Loggia erfolgen kann. ● Wohnräume mit vorgelagerter Loggia inklusive verschließbarer Verglasung. Die Schalldämmung der Konstruktion hat im teilgeschlossenen Zustand (Lüftungsquerschnitte bleiben offen) eine Pegelminderung von $AL_p \geq 15$ dB (im Vergleich zur offenen Loggia) zu erbringen.

Außenpegel $L_{r,NACHT}$ in (dB)	Schallschutzmaßnahmen am Schlaf- bzw. Kinderzimmer
46 - 55	Wahlweise: ● Schlafräume hinter Schallschutzfenstern (Schalldämmmaß $R_w \geq 38$ dB, $R_{w,ct} \geq 33$ dB) in Verbindung mit einer Ersatzbelüftung, sofern keine Belüftung über ein lärmarmes Fenster oder eine schallgeschützte Loggia erfolgen kann. ● Schlafräume hinter Kastenfenstern, die im teilgeöffneten Zustand ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'_w \geq 20$ dB gewährleisten.
$\geq$ 56	● Schlafräume hinter Fixverglasungen (Schalldämmmaße lt. OIB Richtlinie Nr. 5) bzw. nur zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster in Verbindung mit einer Ersatzbelüftung, sofern keine Belüftung über ein lärmberuhigtes Fenster oder eine schallgeschützte Loggia erfolgen kann.

Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen

Grünland (§ 36 ROG 2009)

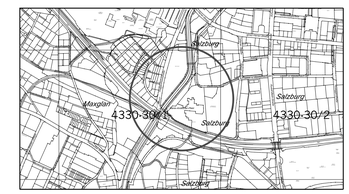
Das gesamte Baufeld ist als lärmbelastete Fläche gemäß § 37 Abs 2 ROG 2009 gekennzeichnet.

STADT : SALZBURG Magistrat
Stadtplanung und Verkehr
Magistratsabteilung 5

BEBAUUNGSPLAN DER AUFBAUSTUFE

WOHNBEBAUUNG RAUCHMÜHLE 1/A1

KENNUMMER: 080.04/A01
ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



BESCHLUSS DES STADTSENATES VOM 11.12.2017	Für den Bürgermeister:
KUNDGEMACHT IM AMTSBLATT NR.: 23/2017, SEITE: 3 VOM 15.12.2017	(Dipl.- Ing. Dr. Andreas Schmidbaur) Senatsrat
WIRKSAMKEITSBEGINN AM: 16.12.2017	STADTSIEGEL

PLANGRUNDLAGE:	Katastralmappe; Mag.Abt. 6/03 - Vermessungsamt	STAND: 14.11.2017
ZAHL: 05/03/43336/2016	Bearb.: Kaiser, Berger	M 1:500
Ord.Nr.: 024	Datum: 14.11.2017	Abl.Nr.: 292