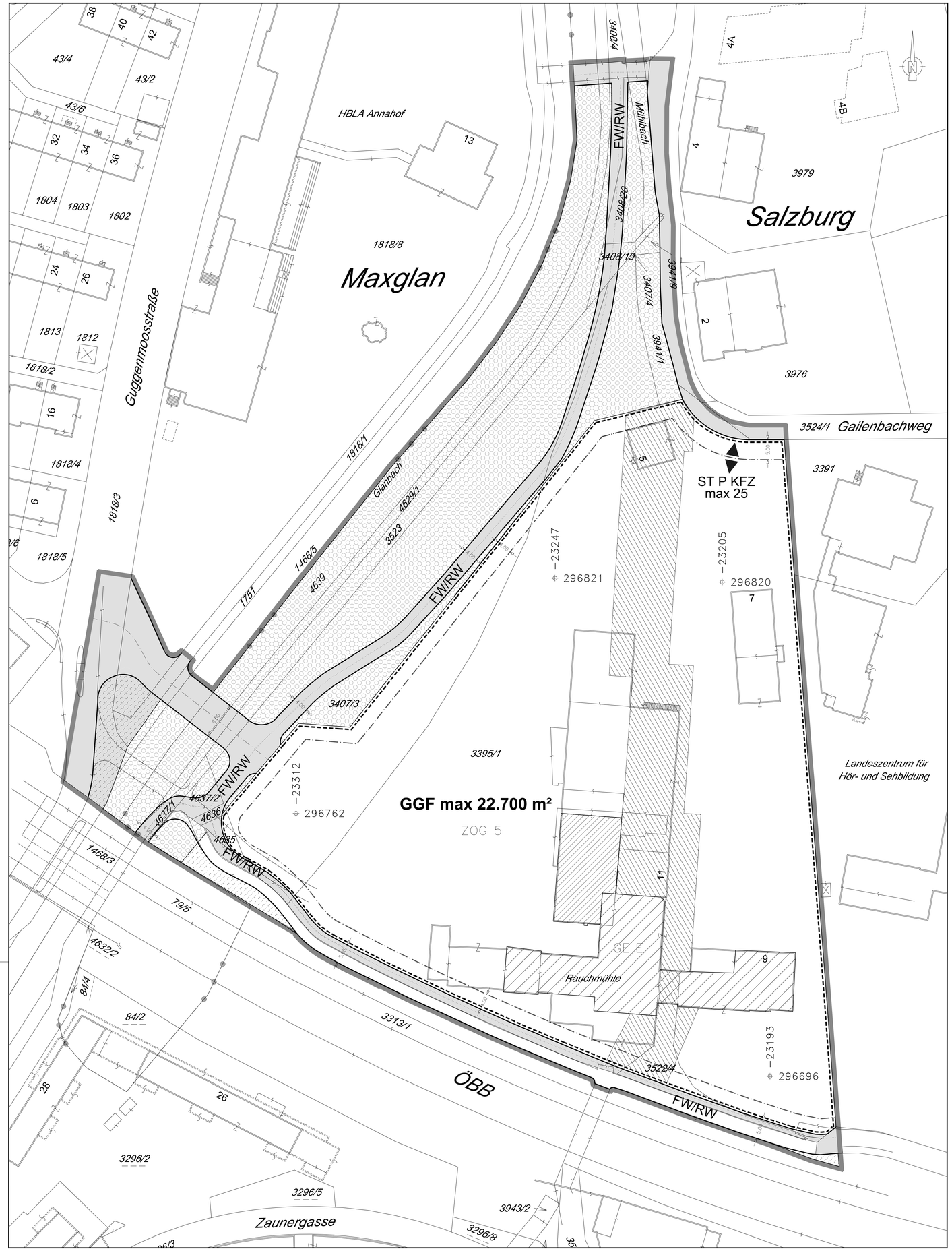


LEGENDE

Längen- und Flächenmaßstab
(M 1:500)

25 m2 — 1 cm
0 m 5 m 10 m 15 m

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Grenze des Planungsgebietes (außenanliegend)	
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)	
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
Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 wird ein Zuschlag im Ausmaß von maximal 2100 m² zusätzlich zur maximalen Gesamtgeschoßfläche aufgrund der Erhaltung des "Alten Silos" innerhalb der rot schraffierten 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.	
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 dahinter liegenden Aufenthaltsräume. Dies betrifft nur die der südlich gelegenen Bahntrasse zugewandten neu zu errichtenden Gebäudefronten ab dem 3. Obergeschoß.	
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.	
Zahl der oberirdischen Geschoße (§ 57 Abs 2 ROG 2009) Höchsthöhe	ZOG 3 x)
Erhaltungsgebot (§ 59 Abs 1 ROG 2009)	GE E
Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)	
Selbständiger Fuß- und Radweg	FW/RW
Ein- und Ausfahrt zur Erschließung von maximal 25 KFZ - Stellplätzen (ober- und unterirdisch) (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	ST P KFZ max 25
Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünbeständen (§ 61 Abs 1 ROG 2009)	

Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes
(§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009)

Bei Belastungen von Lr = 56 - 60 dB am Tag sind "Schallschutzfenster" (mind. Rw = 38 dB) vorzusehen.

Bei Belastungen von Lr = 61-65 dB am Tag sind "Kastenfenster mit absorbierender Laibung" vorzusehen oder alternativ zusätzliche Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzverglasungen) zur Begrenzung auf einen Pegel von Lr ≤ 60 dB am Tag an der Fassade sowie "Schallschutzfenster" (mind. Rw = 38 dB) vorzusehen.

Bei Belastungen von Lr ≥ 66 dB am Tag sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzverglasungen) zur Begrenzung auf einen Pegel von Lr ≤ 60 dB am Tag an der Fassade sowie "Schallschutzfenster" (mind. Rw = 38 dB) vorzusehen.

An Balkonen und Loggien mit Lr > 55 dB sind schließbare Verglasungen oder vergleichbare Lösungen vorzusehen.

Bei Belastungen von Lr = 46 - 55 dB zur Nacht sind "Schallschutzfenster" (mind. Rw = 38 dB) und schallgedämmte Be - und Entlüftungen vorzusehen.

Bei Belastungen von Lr ≥ 56 dB zur Nacht sind Schlafzimmeröffnungen nach Möglichkeit zu vermeiden, alternativ sind ergänzende Schallschutzmaßnahmen zur Begrenzung auf einen Pegel von Lr ≤ 55 dB zur Nacht an der Fassade bzw. zur Begrenzung auf einen Innenpegel von Lr ≤ 30 dB zur Nacht im Schlafraum vorzusehen. Zusätzlich sind schallgedämmte Be - und Entlüftungen vorzusehen.

Zur Abschirmung von lokalen Schallquellen sind Schutzabstände zu den Wohn - bzw. Schlafraumöffnungen vorzusehen, oder bauliche Maßnahmen im Bereich der Schallquellen (z.B. Carportüberdachungen, Flugdächer, Wandungen) umzusetzen, die die fassadenseitigen Spitzenpegel auf höchstens LA,max = 75 dB am Tag und höchstens LA,max = 65 dB zur Nacht bzw. die Spitzenpegel auf einen Innenpegel von LA,max ≤ 45 dB zur Nacht im Schlafraum begrenzen.

x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Das Erfordernis von Aufbaustufen wird für das gesamte Planungsgebiet gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 ("Großprojekte") festgelegt (§ 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009)	
Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen	
Grünland (§ 36 ROG 2009)	
Kennzeichnung als lärmbelastete Fläche gemäß § 37 Abs 2 ROG 2009	

Besondere Festlegungen:

Innerhalb der blau schraffierten Fläche ist der Werkbach an der Oberfläche sichtbar zu führen. Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

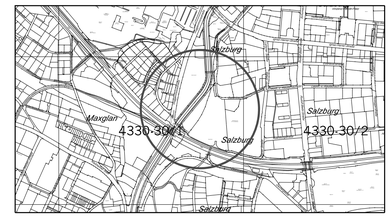
Die Fischgängigkeit ist auszuführen.
Die Gerinnebreite an der Wasserspiegeloberfläche muss mind. 4m betragen.
Das Verhältnis der Länge von offener zu verrohrter/überdeckter Strecke muss größer gleich 1 sein.
Der neue Bachverlauf ist mit flachen Böschungen auszustatten (maximale Neigung 33°).
Eine harte Verbauung des Gerinnes ist nicht zulässig, der Bach ist naturnah zu gestalten.
Bepflanzungen, die eine Beschattung der Wasserwelle mit sich bringen, sind ab Böschungsoberkante (also außerhalb des Fließquerschnittes) zumindest abschnittsweise vorzusehen.

STADT : SALZBURG Magistrat
Stadtplanung und Verkehr
Magistratsabteilung 5

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

LEHEN SÜD 10/G1

KENNUMMER: 080.04/G01
ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM 25.05.2016

KUNDGEMACHT IM AMTSBLATT
NR.: 21/2016, SEITE: 2
VOM 15.11.2016

WIRKSAMKEITSBEGINN
AM: 16.11.2016

Für den Bürgermeister:

(Dipl.- Ing. Dr. Andreas Schmidbaur)
Senatsrat

STADTSIEGEL

PLANGRUNDLAGE:	Katastralmappe; Mag.Abt. 6/03 - Vermessungsamt	STAND: 31.03.2016
ZAHL: 05/03/25604/2015	Bearb.: KAISER, BERGER	M 1:500
Ord.Nr.: 40	Datum: 31.03.2016	Abl.Nr.: 10/442