

LEGENDE

Längen- und Flächenmaßstab (M 1 : 500)

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	
Baumassenzahl – BMZ (§ 56 Abs 3 ROG 2009)	BMZ 2,0 x)
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) bzw. oberste Traufhöhe (TH) werden festgelegt:	
FH = 3,50 m GH = 3,50 m TH = 3,50 m	
FH = 5,50 m GH = 5,50 m TH = 5,50 m	1
Als Firsthöhe (FH) sowie als Gesimshöhe (GH) bzw. Traufhöhe (TH) werden festgelegt:	
Mindest- und Höchsthöhen	
FH = 8,50 m – 10,00 m GH = 8,50 m – 10,00 m TH = 8,50 m – 10,00 m	2
FH = 9,00 m – 13,00 m GH = 9,00 m – 13,00 m TH = 9,00 m – 13,00 m	3
FH = 9,00 m – 13,00 m GH = 9,00 m – 13,00 m TH = 9,00 m – 13,00 m	4
FH = 12,00 m – 18,30 m GH = 12,00 m – 18,30 m TH = 12,00 m – 18,30 m	5
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)	
Selbständiger Fuß- und Radweg (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009)	FW + RW
Geschützter Fußgängerbereich (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009) Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.	FW
Aus- und Einfahrt von Garagen, Stellplätzen (Spitze in Fahrtrichtung) (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009) Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.	
Lage und Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für PKW (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)	ST P 10 x)
Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009) Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen, Strauch- und Baumbeständen. Ausgenommen sind notwendige Flächen für Einsatzfahrzeuge. Die Errichtung von fußläufigen Wegverbindungen und technisch erforderlichen Anlagen ist zulässig.	
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. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einem Bewässerungssystem im Wurzelbereich. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.	
Besondere Festlegungen:	
Besondere Festlegung BF 1: Bereiche für Vordächer, Balkone und nicht überdachte Außentreppen.	BF 1
Besondere Festlegung BF 2: Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.	BF 2
Besondere Festlegung BF 3: Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche mit Anpflanzung von Laubbäumen. Die Errichtung von Fuß- und Radwegen ist zulässig. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.	BF 3
Besondere Festlegung BF 4: Platzgestaltung mit Grünelementen unter Ausschluss von KFZ-Stellplätzen	BF4
Besondere Festlegung BF 5: Im Bereich der oberirdischen Stellplätze für PKW ist eine Begegnungszone für PKW, Fußgänger und Radfahrer inklusive Grünflächengestaltung zu errichten. Fahrradabstellanlagen sind vorzusehen.	BF 5

Besondere Festlegung BF 6: BF 6

Aus- und Einfahrten nur für Kraftfahrzeuge bis zu einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t

Besondere Festlegung BF 7: BF 7

Für mindestens 60 % der bebauten Fläche im Bereich der Höhenfenster 2 und 3 wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratüberdeckung von mind. 10 cm festgelegt.

Besondere Festlegung BF 8: BF 8

Im Bereich des Höhenfensters 4 sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen vorzusehen. Sollten zusätzlich Gründächer errichtet werden, sind Pflanzenarten auszuwählen, die trotz der dadurch verursachten Beschattung in ihrem Wachstum nicht beeinträchtigt sind.

Besondere Festlegung BF 9: BF 9

Gemäß § 38 Abs 3 BauTG 2015 werden die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze (abweichend von der Anlage 2 zum Bau TG 2015) wie folgt festgelegt:

Fahrrad - Stellplätze für Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je begonnene 45 m² Nutzfläche

Fahrrad – Stellplätze für Lagerräume: 1 Stellplatz je begonnene 500 m² Nutzfläche

Besondere Festlegung BF 10: BF 10

Es sind mindestens 100 Fahrrad – Stellplätze gemäß der Besonderen Festlegung BF 9 (Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze) ebenerdig und überdacht auszuführen.

x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)

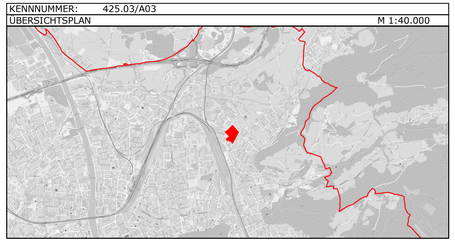
STADT : SALZBURG Magistrat
Amt für Stadtplanung und Verkehr

Magistratsabteilung 5

BEBAUUNGSPLAN DER AUFBAUSTUFE GEWERBEPARK BACHSTRASSE - 1 / A3

KENNNUMMER: 425.03/A03

ÜBERSICHTSPLAN M 1:40.000



BESCHLUSS DES STADTSENATES
VOM 10.07.2025

KUNDGEMACHT IM AMTSBLATT
NR.: 66
VOM 23.07.2025

WIRKSAMKEITSBEGINN
AM 24.07.2025

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: 23.07.2025

Erstellt am: 24.06.2025	SB.: ES / BB	Maßstab 1 : 500
Ord.Nr.: 011	ZAHL: 79608/2024	Abl.Nr.: 000