

Gemeinde Nußdorf am Haunsberg

Bezirk Salzburg-Umgebung

Gemeindeamt Nußdorf a. H.

Hauptstraße 17
5151 Nußdorf
Tel.: 06276 / 8811-14
Fax.: 06276 / 8811-20



E-Mail: gemeindeamt@nussdorf.at
oder: bauamt@nussdorf.at
BAL Höflmayr Peter
Homepage: www.nussdorf.at

Zahl: 031-3 Bebauungspläne

BETREFF: **Bebauungsplan-Entwurf - Auflage;**
„Weiherweg – 1. Änderung“

Nußdorf, am 12. Februar 2026

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 Gemeinde Nußdorf am Haunsberg für den Bereich „**Weiherweg – 1. Änderung**“ mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.nussdorf.at 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.

Die Bürgermeisterin:

W. Brandstetter

Waltraud Brandstetter



Kundmachungsdauer: 4 Wochen

Angeschlagen am: 12.02.2026

Abgenommen am: 17.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen – BF 1	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Bauweise	6
1.3.3 Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 Ein- und Ausfahrtsverbot	6
1.3.5 Flächen für Abstellplätze	6
1.3.6 Einfriedungen der Grundstücke	7
1.3.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote – BF 2	7
1.3.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz – BF 3	7
1.3.9 Maßnahmen zum Hochwasserschutz – BF 4	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Begründung der Änderungen	8
2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.2.3 Flächenwidmung	10
2.2.4 Verkehrserschließung	10
2.2.5 Technische Infrastruktur	10
2.2.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.2.7 Vorhandene Bausubstanz	11
2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	11

2.2.9 Problemanalyse	11
2.2.10 Planungsziele	11
2.3 Verfahrensablauf	12

Hinweis:

Der Bebauungsplan der Grundstufe „Weiherweg“ (November 1983) wurde vom Architekturbüro Dipl. Ing. Jörg Reiss, Griesgasse 29, 5020 Salzburg erstellt.

Änderungen sind im Verordnungstext des Entwurfs rot unterstrichen bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt. Der Planungsbericht wurde neu erstellt.

VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die Grundparzellen Nr. 1214/6-21, 1214/89-94 sowie eine Teilfläche der GP Nr. 3635, alle KG 56409 Nußdorf, im Ausmaß von ca. 11.301 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Zur geplanten und bestehenden Straße Baufluchtlinien lt. Plan (8 m zur Straßenachse bei Aufschließungsstraße, 12 m zur Göminger Landesstraße) sonst laut Bebauungsgrundlagengesetz 3/4 der Traufenhöhe – jedenfalls aber 4 m.

Die Baufluchtlinien verlaufen entlang der Erschließungsstraße in 4 m Abstand von der Straßenfluchtlinie gem. planlicher Darstellung.

Zur Göminger Landesstraße wird die Baufluchtlinie in einem Abstand von 10 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Garagen zur Verkehrsfläche mind. 5 m, wenn die Einfahrt senkrecht zur Straße steht. Für normal zur Straßenfluchtlinie situierte Garagen gilt ein Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie. Parallel zur Straßenfluchtlinie situierte Garagen dürfen in einem Abstand von 2 m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen - **BF 1**

Geschoßflächenzahl einschl. Nebengebäuden aber ohne Garage 0,4.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,25** festgelegt.

BF 1 - Dichtebonus:

Die GRZ darf um max. 20 % überschritten werden:

- für die Errichtung einer 2. Wohneinheit und
- für die Errichtung einer 3. Wohneinheit, wenn diese barrierefrei zugänglich und ausgestaltet ist (Mehr-Generationen-Wohnen).

Insgesamt darf eine GRZ von 0,30 nicht überschritten werden. Der Bonus ist nicht anzurechnen, wenn mehr als 2 bzw. 3 Wohneinheiten (in letzterem Fall eine davon barrierefrei) errichtet werden.

1.2.4 Bauhöhen

Mindest bzw. Höchsthöhen:

auf Parzellen F8, F7, F6 und F11 Firsthöhe max 10 m

Traufenhöhe mindestens 4 m

Auf den übrigen Parzellen Firsthöhe max. 10,50 m
Traufenhöhen mind. 4 m.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe (TH) und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe FH) **in Metern über dem natürlichen Gelände** wie folgt festgelegt.

Teilgebiete (TGB) 1 und 2:

- **FH: 10,00 m**
- **TH: 7,00 m**

Teilgebiete (TGB) 3 und 4):

- **FH: 10,50 m**
- **TH: 7,50 m**

Gebäudesockel auf Parzellen F8, F7, F6 und F11 dürfen max. 0,50 m in Erscheinung treten, bei den übrigen Parzellen 0,80 m. Der Kniestock im OG muss mindestens 1 m hoch sein.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung erfolgt über die best. Straße auf GP 1214/18 KG Nußdorf (Weiherweg).

1.3.1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt. Firstrichtung der Hauptgebäude auf den Parzellen F8, F7, F6, F11 in Nord-Süd Richtung.

1.3.21.3.3 Äußere architektonische Gestaltung

Entfällt. Die Dachform ist ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 33 ° bis 35 °. Dacheindeckung dunkle Schindeldeckung. Massive Außenwände in hellem Ton. Holzteile sind nicht mit Holzmaserungs- oder strukturdeckenden Anstrichen zu versehen. Dachräume dürfen, soweit es der Bauvorschrift entspricht, ausgebaut werden. Die Stromzuleitung zu den Objekten sind zu verkabeln. Es dürfen keine über die Dachhaut hinausragenden Antennen errichtet werden.

1.3.4 Ein- und Ausfahrtsverbot

Für das noch unbebaute Teilgebiet (TGB) 2 wird im Kreuzungsbereich und entlang der L259 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt.

1.3.31.3.5 Flächen für Abstellplätze

Entfällt. Jede Parzelle muss mindestens 2 Abstellplätze oder eine Garage und zusätzlich einen Abstellplatz erhalten. Garagen dürfen nicht im Keller eingeplant werden. Die Lage der Abstellplätze ist im Gesuch planlich darzustellen.

~~Die Abdeckung der Garagen kann durch ein eigenes Satteldach oder durch abschleppen des Wohnhausdaches erfolgen.~~

~~Jedenfalls ist kein Flachdach zu verwenden.~~

~~Die Mindesttraufenhöhe darf hier unterschritten werden.~~

1.3.41.3.6 Einfriedungen der Grundstücke

~~Massive Einfriedungen sind nur als Sockel bis zu einer Höhe von max. 40 cm auszuführen, sonst Holzzaun oder Naturhecke.~~

~~Auf Mauern (außer Sockelmauern) sowie Einfriedungen und geschlossene Hecken im Vorgartenbereich sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Keinesfalls jedoch dürfen als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildete Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 80 cm und an den sonstigen Grundgrenzen von 1,5 m übersteigen (Ausnahme: Einfriedungen zum Lärmschutz im südlichen Bereich).~~

1.3.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote - BF 2

~~Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Laubgehölze) vorzunehmen. Kronen mit Kugelformen (wie zum Beispiel Kugel-Ahorn, Kugel-Trompetenbaum o.ä.) sind zu vermeiden.~~

1.3.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz - BF 3

~~Aufgrund der Lärmbelastung durch die L 259 Oberndorfer Straße (Göminger Landesstraße) sind für die erste Wohnhausreihe im Bauverfahren Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. So sind z.B. die Schlafräume möglichst auf die straßenabgewandte Seite hin zu orientieren.~~

1.3.9 Maßnahmen zum Hochwasserschutz - BF 4

~~Auf den Flächen in der gelben Wildbachgefahrenzone ist die WLIV im Bauverfahren zu laden.~~

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

1. Änderung

Aufgrund einer geplanten Nachverdichtung auf GP Nr. 1214/15 KG Nußdorf wurden die Bebauungsgrundlagen überprüft. In Hinblick auf die Dichte- und Höhendvorgaben sowie die gestalterischen Festlegungen ist eine Anpassung des ggst. Bebauungsplanes aus folgenden Gründen sinnvoll:

a) Derzeit ist eine GFZ von 0,4 festgelegt (einschl. Nebengebäude, ohne Garagen). Da es sich um einen alten BPL nach dem BGG 1968 handelt (also nicht ins ROG übergeleitet), sind auch die Dachgeschoßflächen zur Dichte zu zählen. Somit ist die GFZ von 0,4 angesichts der Lage im Hauptort als sehr niedrig einzustufen und sollte erhöht werden.

b) Die Höhen sind als max. Firsthöhen von 10 bzw. 10,50 m vorgegeben, die jeweiligen Traufhöhen ergeben sich aus der Dachneigung von 33 bis 35°. Bei den 16 m breiten Doppelhäusern ergibt sich somit eine Traufhöhe von nur ca. 5,5 m, bei normalen Einfamilienhäusern von ca. 6,5 bis 7 m. Es ist nicht nachvollziehbar, dass sich so je nach Hausbreite unterschiedliche Traufhöhen ergeben müssen. Zudem reicht die Dachtraufe in den Bereichen mit einer max. Firsthöhe von 10 m so weit herunter, dass an den Längsseiten im Obergeschoß keine bzw. nur schlecht belichtete Fenster möglich sind. Auch ein Dachgeschoßausbau ist auf diese Weise nur erschwert möglich, sollte im Sinn der Nachverdichtung aber möglich sein. Es empfiehlt sich daher, auf die Vorgabe der steilen Dachneigung zu verzichten und stattdessen wie auch sonst üblich jeweils eine Traufhöhe festzulegen.

c) Die speziellen Festlegungen zum Dach (Krüppelwalmdach mit steiler Dachneigung und Firstrichtung Nord-Süd) könnten entfallen, da sie aus heutiger Sicht sehr zeitgebunden waren und wichtigen aktuellen Zielen wie der Nutzung der Sonnenenergie und der Nachverdichtung entgegen stehen.

Die Vorgabe zu den Einfriedungen widerspricht dem Baupolizeigesetz, da laut Bebauungsplan nicht erlaubte Einfriedungen mittlerweile bewilligungsfrei sind.

Weiters sollen einige Vorgaben zur Gestaltung (Materialien und Farben, Antennen, Verkabelung von Stromleitungen) sowie zu den Garagen entfallen, da sie im Bauverfahren auch ohne Festlegung im Bebauungsplan umgesetzt werden können (Stellplätze) oder im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen in der Nachbarschaft sehr starke gestalterische Einschränkungen mit sich bringen.

Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes war ein Spielplatz vorgesehen, welcher nie umgesetzt wurde und aus heutiger Sicht nicht mehr nötig ist. Da diese Fläche mittlerweile Teil eines privaten Bauplatzes ist, soll auch diese Eintragung entfallen.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortszentrums der Gemeinde Nußdorf am Haunsberg und direkt nördlich angrenzend an die L259. Es umfasst eine Fläche von ca. 11.301 m² und ist weitgehend eben.

Der Großteil ist bereits mit Wohngebäuden bebaut, die Bebauung setzt sich aus zweigeschoßigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern zusammen.

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 28. April 2000 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Es enthält folgende für den gegenständlichen Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:

3. SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE:

3.1.1 Nußdorf als Zentrum der Gemeinde.

...

MASSNAHMEN:

3.1.1a Hauptsiedlungstätigkeit im Hauptort Nußdorf.

...

ZIELE:

3.1.4 Geordnete, kompakte Siedlungsentwicklung

...

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE:

3.3.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung.

MASSNAHMEN:

3.3.1.b Vor allem bei Neuparzellierungen Begünstigung von Wohnformen, die dem freistehenden Einfamilienhaus nahe kommen, und dennoch platzsparend sind, z. B. Doppelhäuser, verdichtete Bauten mit wohldurchdachten Außenräumen etc.

3.4. ORTSBILD UND EINBINDUNG IN DIE UMGEBENDE LANDSCHAFTEN

MASSNAHMEN

3.4.1.a Ermöglichung von zeitgemäßer Architektur, die sich harmonisch in die Landschaft einbettet.

3.4.1.b Die Siedlungen sind in geeigneten Strukturen und mit entsprechenden Bebauungshöhen und Bepflanzungen in die Landschaft einzubinden, Diese Bepflanzungen sind nach Möglichkeit im Rahmen von Bebauungsplänen sicherzustellen.

2.2.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist bereits als „Bauland – Kerngebiet“ gewidmet. Im südlichen Bereich entlang der Straße befindet sich ein als „Verkehrsfläche – Bundes- und Landesstraße“ gewidmeter Bereich.

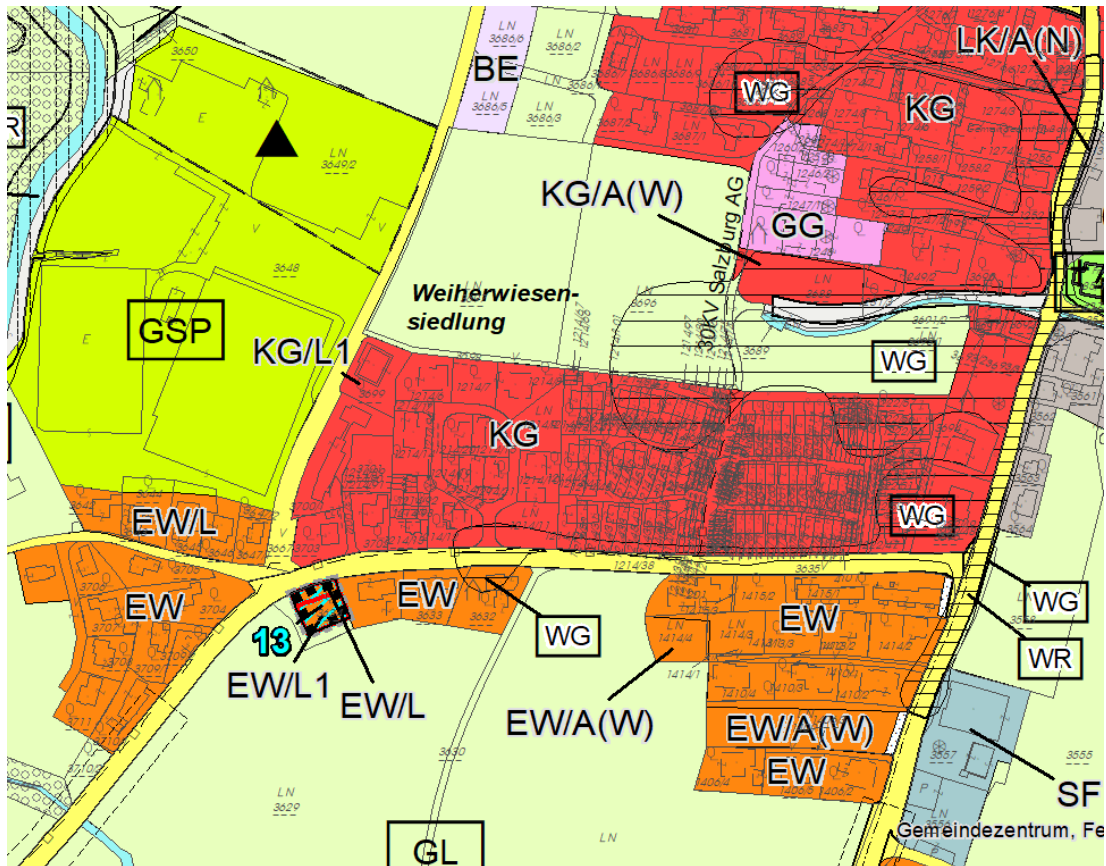


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.2.4 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: die Bushaltestelle „Nussdorf Feuerwehr“ liegt ca. 380 m östlich des Planungsgebiets an der L204 Nußdorfer Landesstraße.

Individualverkehr: die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den von der L 259 Oberndorfer Straße Richtung Norden abzweigenden Weiherrweg, welcher als Ringstraße geführt wird.

2.2.5 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Nußdorf

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser: es gibt ein gemeinschaftliches Hauskanalanschluss-Netz (ehem. Kleinkläranlage), welches in den Seitenstrang des Ortkanals am westl. Rand des Planungsgebiets einmündet.

Oberflächenwässer:

Bestand: es gibt mehrere Ableitungen (privat) zu außerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Regenwasserkanälen der Gemeinde.

Noch unbebaute Flächen: Retention auf Eigengrund und gedrosselte Ableitung

2.2.6 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen:

Lärm: Durch die Oberndorfer Straße (Göminger Landesstraße) ist eine Verkehrslärmbelastung gegeben.

Gem. Immissionskataster Prognose 2030 (SAGIS) liegt bei Heranziehen der Nacht- sowie der Tagwerte der straßennahe Bereich bis in rund 10-13 m Entfernung vom Straßenrand in der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung.

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: zum Zeitpunkt der 1. Änderung sind im bisher geltenden Planungsgebiet bereits zahlreiche Bauten errichtet, welche den bisherigen Festlegungen dieses Bebauungsplanes weitgehend (z.T. wurden Baufluchtlinien überschritten) entsprechen.

In der Umgebung: im Osten ist die Bebauungsstruktur dominiert von Reihenhäusern. Im Süden, jenseits der L259, sowie im Südwesten angrenzend befinden sich zweigeschoßige Einfamilienhäuser, im Westen/Nordwesten ein- bis zweigeschoßige betrieblich genutzte Bauten. Im Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Alle zum Zeitpunkt der 1. Änderung bestehenden Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen sind aufgrund der Festlegungen dieses Bebauungsplanes erteilt worden. Für noch unbebaute Bauplätze gibt es keine Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen.

2.2.9 Problemanalyse

Aufgrund der zentralen Lage bietet sich eine verdichtete Bebauung an, welche sich in die vorhandene kleinteilige Baustruktur einfügen soll. Eine Nachverdichtung in Form einer zweigeschoßigen Bebauung mit Dachgeschoßausbau soll möglich sein.

Die Lärmbelastung durch die Oberndorfer Straße ist für die erste Wohnhausreihe zu beachten.

Einige Festlegungen des bisher geltenden Bebauungsplanes sind nicht mehr zeitgemäß und sollen entfallen – siehe Begründung der 1. Änderung.

2.2.10 Planungsziele

Die **Straßenfluchtlinien** ergeben sich aus der vorhandenen Straßenführung, es sind keine Veränderungen erforderlich. Die ursprünglich geplante Weiterführung nach Westen (im Bebauungsplan mit S3 bezeichnet) ist nicht mehr erforderlich, da die benachbarten Flächen bereits erschlossen sind.

Der Abstand der **Baufluchtlinien** zur Straßenfluchtlinie des Weiherweges wird im Zuge der 1. Änderung auf 4,00 m reduziert, da der bisherige Abstand von 5 m von mehreren Häusern unterschritten worden war. Der Mindestabstand zur Straßenachse gem. § 55 Abs. 4 ROG wird dennoch eingehalten (7 m, gefordert sind 5 m).

Entlang der Landesstraße war der Abstand bisher mit 12 m vom Straßenrand festgelegt. Da dieser damalige Straßenrand heute nicht mehr eindeutig bestimmbar ist, wird der Abstand neu mit 10 m ab der Straßenfluchtlinie bzw. Grundstücksgrenze bestimmt.

Die Bebauungsgrundlagen (bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise) orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan und den Strukturen in der Nachbarschaft, diese werden mit der 1. Änderung folgendermaßen konkretisiert:

Die **Baudichte** wird - wie auch sonst im Ortsbereich in den Bebauungsplänen meist vorgegeben - mit einer maximalen GRZ von 0,25 festgelegt. Um Möglichkeiten zur Nachverdichtung insbesondere durch Umbauten und Erweiterungen bestehender Wohnhäuser zu schaffen und Mehr-Generationen-Wohnen zu fördern, wird unter gewissen Voraussetzungen eine Überschreitung der GRZ um 20% ermöglicht (BF 1).

Die maximalen **Firsthöhen** von 10,00 m und 10,50 m werden vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Für die **Traufhöhen** werden Maximalwerte von 7,00 m und 7,50 m festgelegt, um Nachverdichtungen durch den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen.

Die offene **Bauweise** bleibt unverändert.

Die Vorgaben zur **äußeren architektonischen Gestaltung**, zu Dachform und Dachneigung, zu den Einfriedungen und zu den Abstellplätzen entfallen, da sie entweder die Gestaltungsmöglichkeiten sehr stark beschränken und Raumordnungszielen entgegen stehen (Dachform und Gestaltungsvorgaben) oder weil sie dem BauPolG widersprechen (Einfriedungen) und im Bauverfahren umsetzbar sind (Stellplätze).

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird im Teilgebiet 02 im Kreuzungsbereich entlang der L259 und dem Weiherweg ein **Ein- und Ausfahrtsverbot** festgelegt.

Es wird ein **Pflanzgebot** mit aufgenommen, das eine Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sicherstellen soll.

Damit die vorhandenen Nutzungsbeschränkungen (Lärmbelastung, gelbe Wildbachgefahrzone) im Bauverfahren berücksichtigt werden, wurden entsprechende Hinweise als besondere Festlegungen aufgenommen.

2.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

1. Änderung

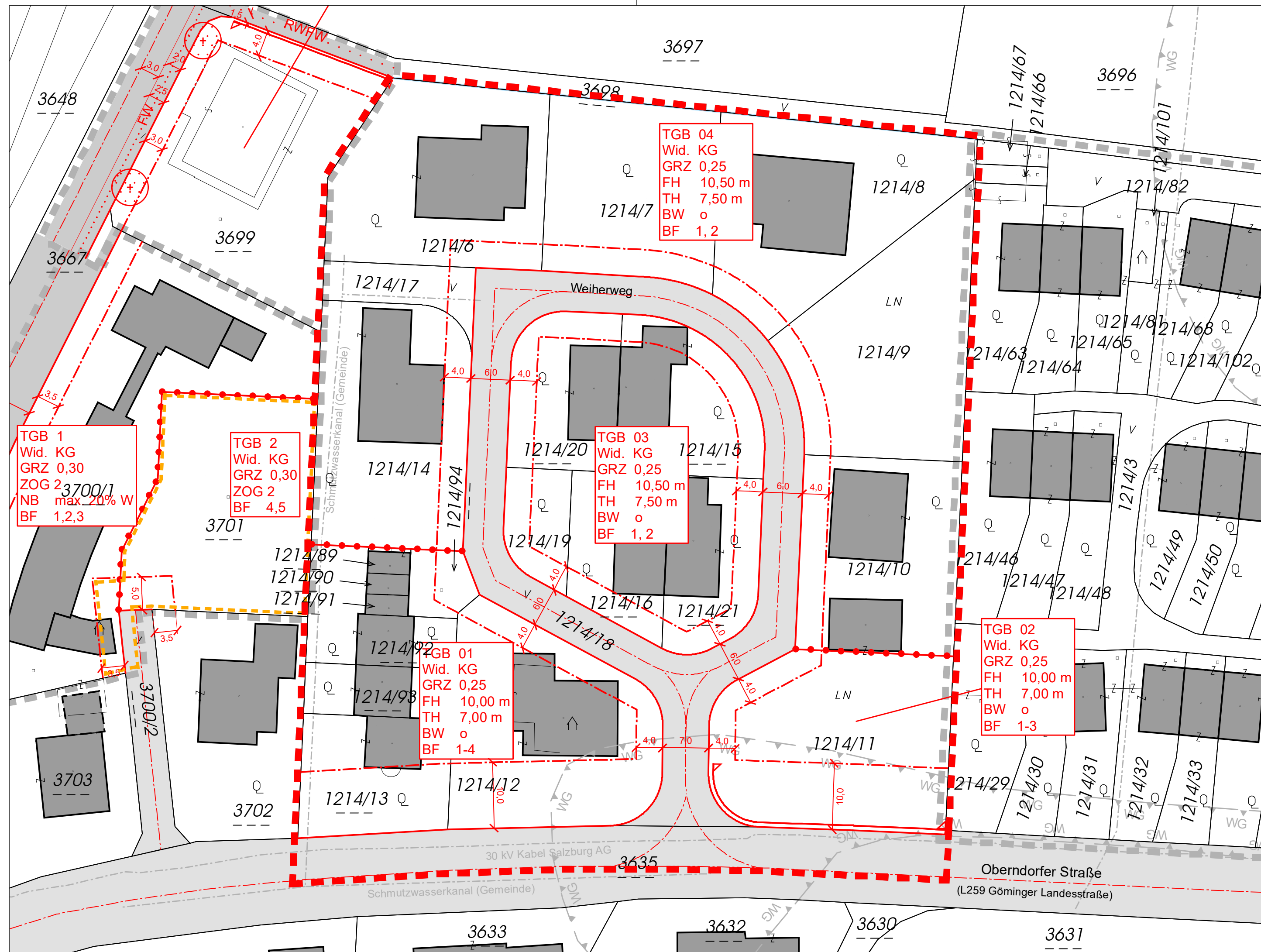
Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (- Entwurf)



LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

- Bestand:**
- Grundstücksgrenzen Bestand
 - 521/1 Grundstücksnummer Bestand
 - 521/1 Messpunkte Geländehöhe
 - 425 Höhenschichtenlinien lt. SAGIS (aktueller Stand)
 - Bebauung Bestand
 - Leitung verkabelt / Kanal
 - Wildbachgefahrenzone gelb

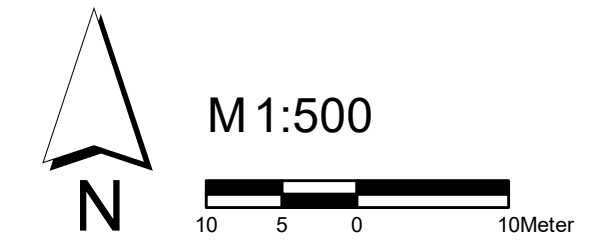
Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

- Straßenfluchtlinie
- Baufuchtlinie (BFL)
- Sonstige öffentliche Straße
- Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot
- Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)
- GRZ Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Sonstige Darstellungen

- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- Bemaßung in Meter
- Besondere Festlegung im Text:
BF 1: Kap. 1.2.3: Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
BF 2: Kap. 1.3.7: Pflanzbindung, Pflanzgebote
BF 3: Kap. 1.3.8: Maßnahmen zum Immissionsschutz
BF 4: Kap. 1.3.9: Maßnahmen zum Hochwasserschutz
- Baulandgrenze lt. Flächenwidmungsplan

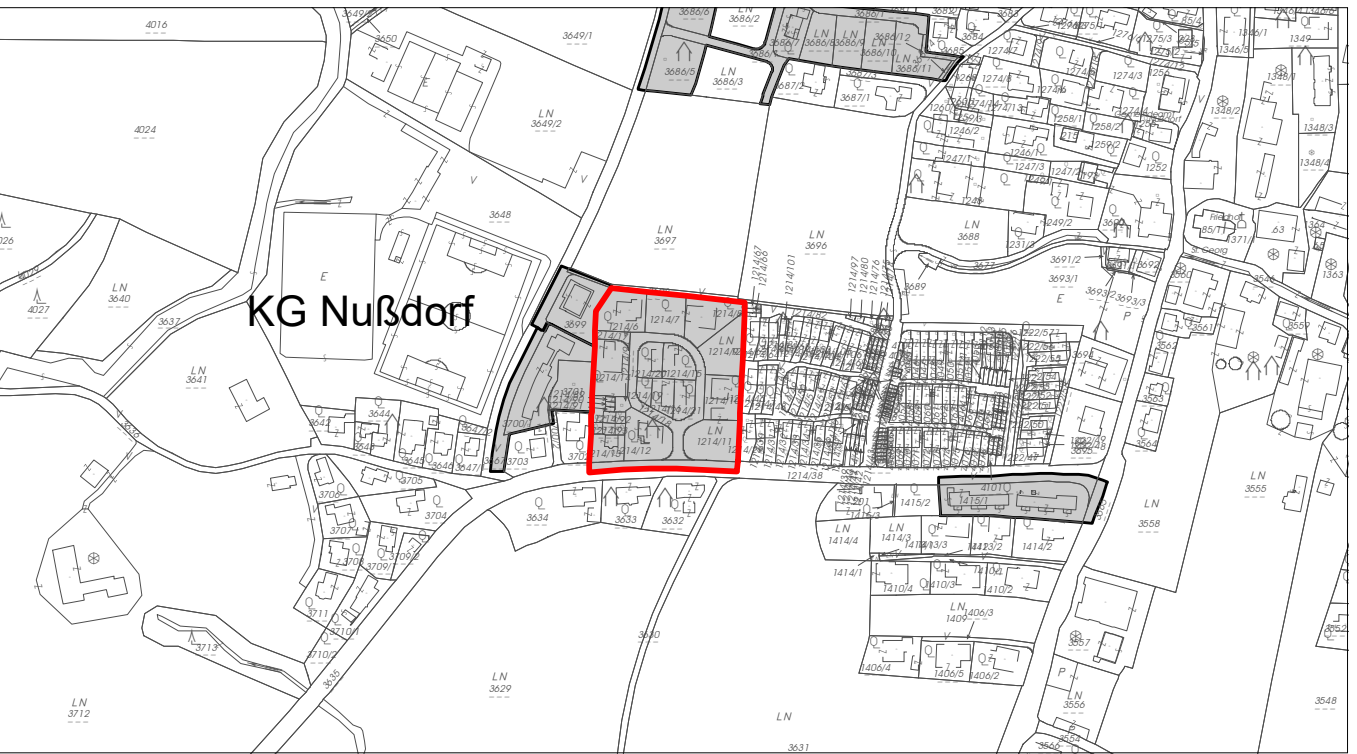
TGB Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
Wid. Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
GRZ Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
 KG Bauland - Kerngebiet
 Landesstr. Verkehrsfläche - Bundes und Landesstraßen
FH Übrige Festlegungen: s. oben!
usw.



Bebauungsplan der Grundstufe Weiherweg 1. Änderung

Rechtsplan (Entwurf)

Übersichtsplan M 1:5 000



Öffentliche Auflage des Entwurfs von: bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von: bis:	
Beginn der Rechtswirksamkeit am:	Rundsiegel Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV)
Stand: 01.04.2025

M 1:500

Planverfasser:

alleee42
 landschaftsarchitekten
 allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
 ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
 hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
 t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
 m: office@alleee42.at • www.alleee42.at