

# GEMEINDE ST. GEORGEN BEI SALZBURG

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „GEWERBEGEBIET OBERFELD“

GP 4673/1, 4675, 3549/10, 3549/9, 3549/5, 3549/12, 3549/13,  
3635/14, 3549/8, 3549/15, 3549/11, 3549/6, 3549/4, 3549/16, 4631  
UND 3635/4, KG 56413 ST. GEORGEN

### 6. ABÄNDERUNG

**M 1:1000**

---

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFS:**

VOM 06.09.2018 BIS 05.10.2018

**BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:**

AM 13.12.2018

**KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:**

VOM 19.03.2019 BIS 02.04.2019

**WIRKSAMKEITSBEGINN:**

AM 20.03.2019



**RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER**

---

**PLANVERFASSER:**

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5

GZ: 144/62 - Mai 2018

Für die ZT GmbH



# INHALTSVERZEICHNIS

1	BEGRÜNDUNG DER 6. ABÄNDERUNG .....	2
2	PRÄAMBEL.....	3
3	GELTUNGSBEREICH.....	3
4	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	4
5	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
6	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES .....	5
7	GRUNDLAGENFORSCHUNG .....	6
7.1	Räumliches Entwicklungskonzept .....	6
7.2	Flächenwidmung.....	7
7.3	Flächennutzung .....	7
7.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen .....	7
7.5	Struktur des Gebietes .....	8
7.6	Verkehrerschließung.....	8
7.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung .....	8
7.8	Aufschließungsmaßnahmen .....	8
7.9	Bewilligungen.....	8
8	PLANUNGSKONZEPT.....	9
9	VERORDNUNGSTEXT .....	11
9.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009.....	11
9.1.1	Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1) .....	11
9.1.2	Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 3).....	11
9.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3) .....	11
9.1.4	Bauhöhen (§ 57) .....	11
9.1.5	Erfordernis einer Aufbaustufe .....	11
9.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009.....	12
9.2.1	Bauweisen.....	12
9.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF1).....	12
9.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ein- grünungsmaßnahmen entlang der L115 Bürmooser Landesstraße (BF2)...	12
9.2.4	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Eingrünungsmaßnahmen am Westrand des Planungsgebietes (BF3) .....	13

## **1 BEGRÜNDUNG DER 6. ABÄNDERUNG**

Die Gemeinde St. Georgen bei Salzburg beabsichtigt, den am 15.12.2015 beschlossenen Bebauungsplan der Grundstufe abzuändern.

Grundlage bildet die im Flächenwidmungsplan neu festgelegte Zonierung im ausgewiesenen Gewerbegebiet gemäß § 38, ROG 2009 i.d.g.F.

Geplant ist, im Bereich der GP 3549/8, KG St. Georgen im Südwesten des Planungsareals eine Änderung durchzuführen.

Es ist vorgesehen, hier die Festlegung des Ausschlusses einer allgemeinen Wohnnutzung aufzuheben und eine betrieblich bedingte Wohnnutzung zuzulassen.

Weiters wird im gesamten Bereich des gewidmeten Gewerbegebietes der Ausschluss einer Freizeit- und Erholungsnutzung nicht mehr dargestellt.

Diese ist aufzuheben, da nach § 30 Abs. 6 ROG 2009 i.d.g.F. Freizeit- und Erholungsnutzungen im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

Alle anderen Festlegungen im Bebauungsplan bleiben unverändert.

Außerdem wird der Bebauungsplan an die Vorgaben des ROG 2009 i.d.g.F. und an die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr 29/2018) angepasst.

### **Bisher vorgenommene Abänderungen**

#### **1. Abänderung:**

Die gegenständliche Abänderung des Bebauungsplanes wird mit der erforderlichen und gewünschten Grundteilung und mit dem derzeit laufenden Umwidmungsverfahren für Teilflächen der GP 3549/1 und 3549/9 begründet. Die neue Grundstücksteilung war wegen der geänderten Flächenansprüche der zukünftigen Nutzer erforderlich.

Die Änderung betrifft die interne verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes und die Übernahme der geplanten Umwidmungsfläche.

#### **2. Abänderung:**

Das Gewerbegebiet Oberfeld wird nunmehr mit einer Fläche von ca. 1 370 m<sup>2</sup> erweitert. Diese Fläche lag zwar im Planungsbereich des beschlossenen und verordneten Bebauungsplanes, wurde jedoch wegen der Grünlandwidmung mit keinen Bauvorschriften belegt.

Nunmehr soll diese Fläche auch mit den gesetzlich erforderlichen Bauvorschriften - wie die unmittelbar angrenzenden Flächen - versehen werden.

### 3. Abänderung:

Geplant ist, auf einer Teilfläche der GP 3549/8, KG 56413 St. Georgen, die Kennzeichnung der Zonierung - Ausschluss einer Wohnnutzung im Gewerbegebiet - herauszunehmen.

Alle übrigen Angaben des bereits beschlossenen Bebauungsplanes bleiben aufrecht.

Im Zuge der Abänderung erfolgte auch eine Anpassung an die Plandarstellungsverordnung (LGBl Nr. 10/2011).

### 4. Abänderung:

Es ist geplant, die Baulandgrenze an die geänderten widmungsmäßigen Verhältnisse anzupassen und die Bebauungsgrundlagen für den Erweiterungsbereich wie im Bestand weiterzuführen. Außerdem werden die interne Aufschließung und der Umkehrplatz auf Grundlage des Projektes „Bauhof-Altstoffsammelzentrum für die Gemeinden Bürmoos und St. Georgen“ neu festgelegt.

### 5. Abänderung

Geplant ist, eine kleine Fläche am Südwesten des Planungsareals (Gewerbegebiet Oberfeld) aufgrund der Flächenwidmungsplanänderung als Bauland darzustellen und mit Bebauungsparametern zu versehen.

Alle anderen Festlegungen im Bebauungsplan bleiben unverändert bzw. werden weitergeführt.

## **2 PRÄAMBEL**

Es ist geplant, bereits im Zuge der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes zur Sicherstellung der Vorgaben im Aufschließungs- und Gestaltungskonzept und zur Reduktion der Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt einen Bebauungsplan der Grundstufe zu erstellen.

An diesem Standort sind einerseits Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb Non Ferrum und andererseits Flächen für die Umsiedlung einheimischer Betriebe bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben vorgesehen, wobei auch einer zukünftigen Entwicklung Richtung Westen Rechnung getragen wird.

### **3 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Grundparzellen Nr. 4673/1, 4675, 3549/10, 3549/9, 3549/5, 3549/12, 3549/13, 3635/14, 3549/8, 3549/15, 3549/11, 3549/6, 3549/4, 3549/16, 4631 und 3635/4, KG 56413 St. Georgen.

### **4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. (LGBl. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr 29/2018).

### **5 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich „Gewerbegebiet Oberfeld“ sowie deren Anpassung und Einbindung - in Hinblick auf die sehr exponierte Lage am Talboden - in die Landschaft bzw. die Minimierung von Beeinträchtigungen durch landschaftsstörende Baumaßnahmen, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht verhindert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

## 6 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

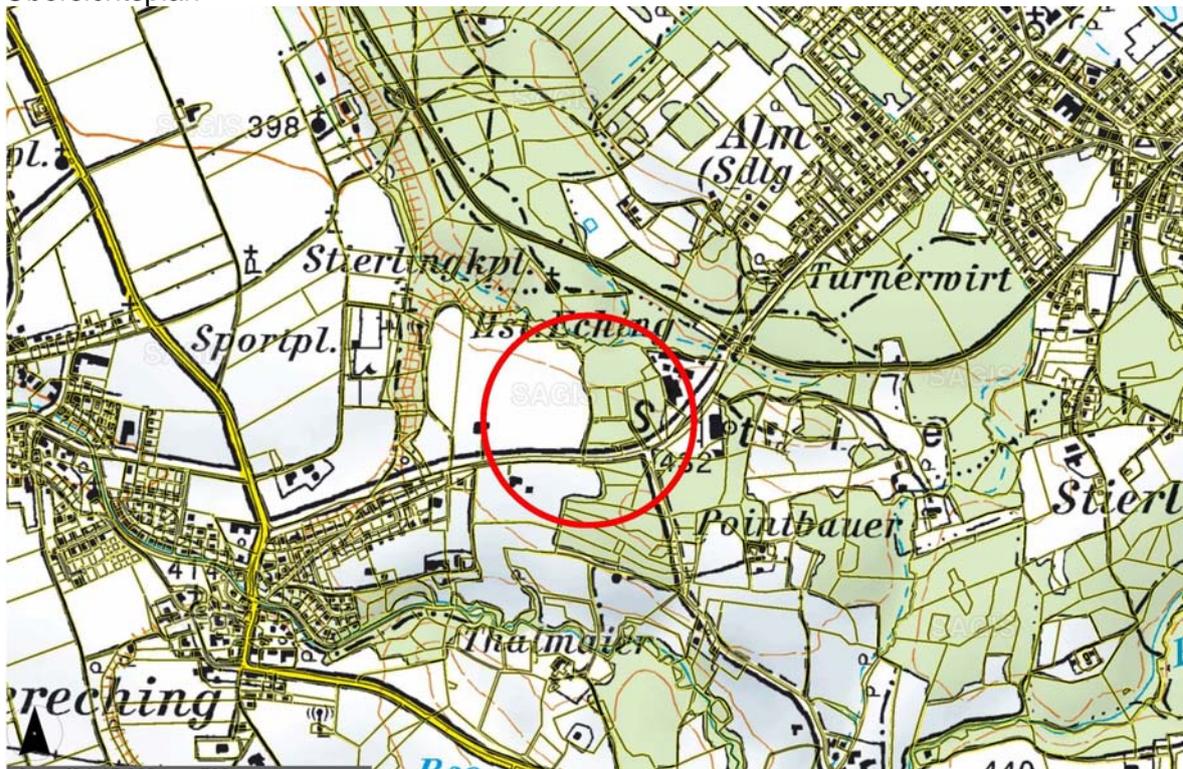
Die gegenständliche Planungsfläche befindet sich ca. 1 100 m (Luftlinie) östlich vom zentralen Ortskern der Gemeinde St. Georgen entfernt.

Sie liegt nördlich der L115 Bürmooser Landesstraße, in einem ehemaligen Waldgebiet (Stierlingwald), im Nahbereich zum Industriegebiet der Firma Non Ferrum.

Die Planungsfläche umfasst die oben angeführten Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 5,5 ha.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgte im Großen entlang der Gewerbegebietsabgrenzung. Zur Sicherstellung der erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen wurden auch Grünlandflächen westlich des Gewerbegebietes in das Planungsgebiet einbezogen.

Übersichtsplan



## 7 GRUNDLAGENFORSCHUNG

### 7.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde St. Georgen hat am 30.4.1996 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 13, ROG 1998 beschlossen.

In der Folge wurde das Räumliche Entwicklungskonzept modifiziert (Beschluss am 21.3.2006) und für den gegenständlichen Planungsbereich Folgendes festgehalten:

*Die derzeitige Betriebsfläche ist fast vollständig konsumiert und wird durch die bestehenden Waldflächen eingeschnürt.*

*Geplant ist hier eine nach forst- und verkehrstechnischen Vorgaben erlaubte Entwicklung in alle Richtungen von innen nach außen, nördlich und südlich der L115 für die Firma Non Ferrum bzw. für weitere Betriebe unter Berücksichtigung von Eingrünungsmaßnahmen.*

*Die Hauptentwicklungsfläche (Gewerbegebiet Oberfeld) liegt westlich des Betriebsstandortes Non Ferrum.*

*Hier hat die Entwicklung in Etappen zu erfolgen. Im Anschluss an das Grundstück der Firma Non Ferrum und am Westrand des Gewerbegebietes (Grundstück Giglmayr GP 3549/1) soll vorerst ein ca. 50 m breiter Waldstreifen als Schutzstreifen bzw. Sichtschutz und zur Sicherstellung der Grünverbindung erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Rodungsfläche zwischen den oben angeführten Waldstreifen soll im Westen eine Neupflanzung erfolgen, die in Zukunft der Anforderung des Forstes, des Naturschutzes, der LUA und der örtlichen Raumplanung (Sichtschutz, Waldverbindung - Wildwechsel, Eingrünungsmaßnahmen usw.) entspricht.*

#### **ZIELE:**

- *Sicherstellung der notwendigen Baulandflächen für die geplanten baulichen Maßnahmen.*
- *Erstellung von Bebauungsplänen mit Gestaltungskonzept für die geplanten Entwicklungsflächen.*
- *Erstellung von Grünordnungsplänen (Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen) zur Sicherstellung der erforderlichen Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.*

**MASSNAHMEN:**

- *Verhandlung mit den Grundeigentümern, um eine sinnvolle widmungsgemäße Verwendung der Grundstücksflächen zu ermöglichen bzw. die Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bei der Realisierung sicherzustellen.*
- *Sicherstellung einer zeitgerechten und landschaftsschonenden Bebauung in Abstimmung mit der Umgebung.*

**7.2 Flächenwidmung**

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen wurde am 7.6.2000 von der Salzburger Landesregierung genehmigt.

Laut Flächenwidmungsplan liegt der gegenständliche Planungsbereich teilweise im Bauland/Gewerbegebiete, zum Teil mit der Kennzeichnung „Ausschluss von Wohnnutzungen“, im gesamten Bereich mit der Kennzeichnung „Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen“ sowie teilweise im Grünland/Ländliche Gebiete.

**7.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut und wird zum Teil land- und forstwirtschaftlich genutzt.

**7.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

Bauverbotsbereich entlang der L115 Bürmooser Landesstraße

Hinweis:

Gemäß Gutachten von Herrn Mag. Wolfgang Gadermayr vom 21.8.2006 steht im Bereich des geplanten Gewerbegebietes dichter Seeton an. Dieser ist mit ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften behaftet und kann bei Belastung mit Setzungen reagieren.

Demzufolge ist in den nachgeschalteten Bewilligungsverfahren mit gesonderten Auflagen zu rechnen.

## **7.5 Struktur des Gebietes**

Die Umgebung ist durch Waldflächen bzw. im Anschluss durch Wiesenflächen bzw. durch Betriebsanlagen der Firma Non Ferrum geprägt.

## **7.6 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt erfolgt über die L115 Bürmooser Landesstraße bzw. über eine noch zu errichtende interne Aufschließungsstraße.

## **7.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Aufschließung hat über Verkabelungen in den Aufschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus den Anlagen der Wassergenossenschaft St. Georgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Kanalanlage der Gemeinde St. Georgen.

Die Entsorgung der Dach- und Oberflächenwässer erfolgt durch Ableitung in einen Vorflutergraben mit vorgeschalteter Retention. Für das Planungsgebiet ist eine zentrale Rückhalteinlage vorgesehen.

## **7.8 Aufschließungsmaßnahmen**

Die internen Aufschließungsstraßen und sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den Grundeigentümern errichtet.

Für die Gemeinde St. Georgen entstehen keine Aufschließungskosten.

## **7.9 Bewilligungen**

Eine Rodungsbewilligung wurde von der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung am 6.7.2006 erteilt.

## 8 PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Im Bereich des Planungsareals sollen neben den Erweiterungsbauten für den bestehenden Betrieb Non Ferrum hauptsächlich ortsansässige und neue Betriebe angesiedelt werden.

Landesstraßenseitig sind die Situierung von Betrieben mit Ausstellungsflächen und Kundenfrequenz sowie dahinter die Anordnung von Betrieben mit erhöhtem Anteil an Außenlager- und Manipulationsflächen vorgesehen.

Grundsätzlich wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die bereits vorliegenden Bewilligungen (Bauplatzerklärung, Baubewilligung) für den Bereich Non Ferrum berücksichtigt.

Auf den Vorgaben der bestehenden Rechte bzw. auf den erkennbaren Planungszielen der Gemeinde und Betreiber wurde das vorliegende Gesamtkonzept aufgebaut.

Ausgehend von der Verkehrserschließung bis hin zur Höhenfestlegung und Bauweise wurden die bereits genehmigten Parameter weitergeführt bzw. wurde zur Sicherstellung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bauliche Ausnutzbarkeit entsprechend angehoben.

Zusätzlich wurden die Vorgaben und Empfehlungen der Fachdienststellen des Landes bzw. der externen Gutachter, die das eigentliche Planungsgebiet betreffen, mit aufgenommen.

Diese sind:

- Dipl. Ing. Krammer  
Festlegung der Kreuzungsausbildung
- Schlager Oekologen + Ingenieure:  
Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen im Sachgebiet Landschaftsstruktur und Landschaftsbild
  - Qualitative Verbesserung der westseitigen Waldkulisse durch waldbauliche Unterbauungsmaßnahmen
  - Südseitige Abpflanzung zur L115 Bürmooser Landesstraße mit strukturierten landschaftstypischen Hecken und Baumstrukturen

- Ostseitige, strukturierte Abpflanzung zum Betriebsgelände Non Ferrum mit raumgliedernden Baumgruppen und Hecken
- Gliederung des künftigen Betriebsgeländes durch Schaffung von größeren Grüninseln mit Baumgruppen

### Wasserwirtschaft

Für die Regenwasserableitung ist eine zentrale Rückhalteanlage für die gesamte Baufläche bzw. eine auf die Bau- bzw. Widmungsetappen abgestimmte Retentionsanlage zu errichten.

### Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass die anstehenden Seetone mit ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften behaftet sind und bei Belastung mit Setzungen reagieren können.

Diesem Aspekt ist in den nachgeschalteten Bewilligungsverfahren durch gesonderte Auflagen Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich ist für diesen exponierten Bereich eine landschaftsschonende und landschaftsgerechte Bebauung erforderlich.

Entsprechend einer zeitgerechten Gewerbearchitektur werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Außenanlagen und Freiraumgestaltung festgelegt.

Diesbezügliche Forderungen bzw. Auflagen wurden im modifizierten Räumlichen Entwicklungskonzept, im Zuge des Rodungsbewilligungsverfahrens und im Zuge des Teilabänderungsverfahrens für den Flächenwidmungsplan formuliert.

## **9 VERORDNUNGSTEXT**

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

### **9.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009**

#### **9.1.1 Baufluchtlinien (§ 55 Abs. 1)**

- siehe Plan

#### **9.1.2 Baugrenzlinien (§ 55 Abs. 3)**

- siehe Plan

#### **9.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 3)**

Die Baumassenzahl (BMZ) wurde für das Planungsgebiet mit 4,0 festgesetzt.

#### **9.1.4 Bauhöhen (§ 57)**

Für das gesamte Planungsgebiet wurde zur Festlegung der Bauhöhe die Höchsthöhe mit 12,0 m festgelegt. Als Bezugshöhe wird das natürliche Gelände herangezogen.

Ausgenommen von dieser Höhenfestlegung sind z. B. Siloanlagen u. dgl. bis zu 30 m<sup>2</sup> verbauter Fläche.

#### **9.1.5 Erfordernis einer Aufbaustufe**

Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St. Georgen als nicht notwendig erachtet.

## **9.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009**

### **9.2.1 Bauweisen**

Offene Bauweise - freistehend (§ 58 lit. b)

### **9.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF1)**

Zur Schaffung von größeren Grüninseln mit Baumgruppen sind pro Bauplatz Grünflächen in einem Ausmaß von mindestens 15 % der Bauplatzgröße zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Pro 300 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche ist ein Laubbaum mit einer Mindestgröße von 20/25 cm Stammumfang zu setzen.

An der Ostseite des Planungsgebietes ist eine strukturierte Abpflanzung zum Betriebsgelände der Firma Non Ferrum mit raumgliedernden Baumgruppen und Hecken durchzuführen.

Geländeveränderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind durch natürliche Böschungen mit einer maximalen Steigung von 2:3 herzustellen.

Stützbauwerke wie Steinschichtungen, Stützmauern u. dgl. dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

### **9.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Eingrünungsmaßnahmen entlang der L115 Bürmooser Landesstraße (BF2)**

Entlang der L115 Bürmooser Landesstraße sind Eingrünungsmaßnahmen in Form einer gruppenartigen Bepflanzung mit Laubbäumen (Mindeststammumfang 25 cm) in regelmäßigen Abständen von 10 bis 12 m zwischen den Gruppen durchzuführen.

Weiters sind in diesem Bereich landschaftstypische Hecken zu pflanzen.

Die Anordnung der Bepflanzung hat die Knotensichtfelder im Kreuzungsbereich zu berücksichtigen.

#### **9.2.4 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Eingrünungsmaßnahmen am Westrand des Planungsgebietes (BF3)**

Am Westrand des Planungsgebietes ist ein 50 m breiter Streifen im Einvernehmen mit dem Forst und dem Naturschutz neu zu bepflanzen. Diese Bepflanzungsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Rodung in Form einer Ersatzaufforstung zur Schaffung eines neuen Sichtschutzes durchzuführen.

# GEMEINDE ST.GEORGEN BEI SALZBURG

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH "GEWERBEGEBIET OBERFELD"

GP 4637/1, 4675, 3549/10, 3549/9, 3549/5, 3549/12, 3549/13, 3549/14, 3549/8, 3549/15, 3549/11, 3549/6, 3549/4, 3549/16, 4631 UND 3635/4, KG ST. GEORGEN

### 6. ABÄNDERUNG

M 1:1000

#### LEGENDE:

##### 1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

###### 1.1 FLÄCHENWIDMUNGEN:

GG                      GEWERBEGEBIETE (§ 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009)

Z z.B. 1, 2            ZONIERUNG VON GEWERBEGEBIETEN (§ 38 ROG 2009)

Z1                      AUSSCHLUSS VON WOHNNUTZUNGEN

Z2                      AUSSCHLUSS VON EINZELHANDELSNUTZUNGEN

GLG                    GRÜNLAND - LÄNDLICHE GEBIETE (§ 36 Z 1 ROG 2009)

—●—●—●—            GRENZLINIEN ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN WIDMUNGSKATEGORIEN

##### 2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

###### 2.1 FLUCHTLINIEN (§ 54, § 55 ROG 2009):

---                      BAUFLUCHTLINIE - BFL (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

— — — — —            BAUGRENZLINIE - BGL (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

###### 2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN (§ 56 ROG 2009):

BMZ 4.0                BAUMASSENZAHL - BMZ (§ 56 Abs 3 ROG 2009)

###### 2.3 BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009):

HH 12.00              HÖCHSTHÖHE (HH) - IN METERN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE

###### 2.4 BAUWEISEN:

BW of                    OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND (§ 58 lit b ROG 2009)

###### 2.5 VERKEHRSFLÄCHEN:

— — — — —            SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN

###### 2.6 FREIRAUMGESTALTUNG:

▨                        PFLANZGEBOTE - VERPFLICHTUNG ZUR PFLANZUNG VON GEHÖLZEN (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

###### 2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

▬▬▬▬▬▬              GRENZE DES PLANUNGSGBIETES

—●—●—●—              GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)

TGB                      TEILGEBIETE

BF                        BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH

BF 1                      DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN

BF 2                      DER INGRÜNUNGSMASSNAHMEN ENTLANG DER L115 - BÜRMOOSER STRASSE

BF 3                      DER INGRÜNUNGSMASSNAHMEN AM WESTRAND DES PLANUNGSGBIETES

▭ (mit Wid./TGB)        NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

▭ (mit Wid.)            BESTAND

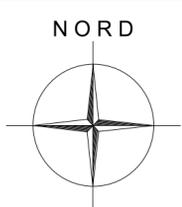
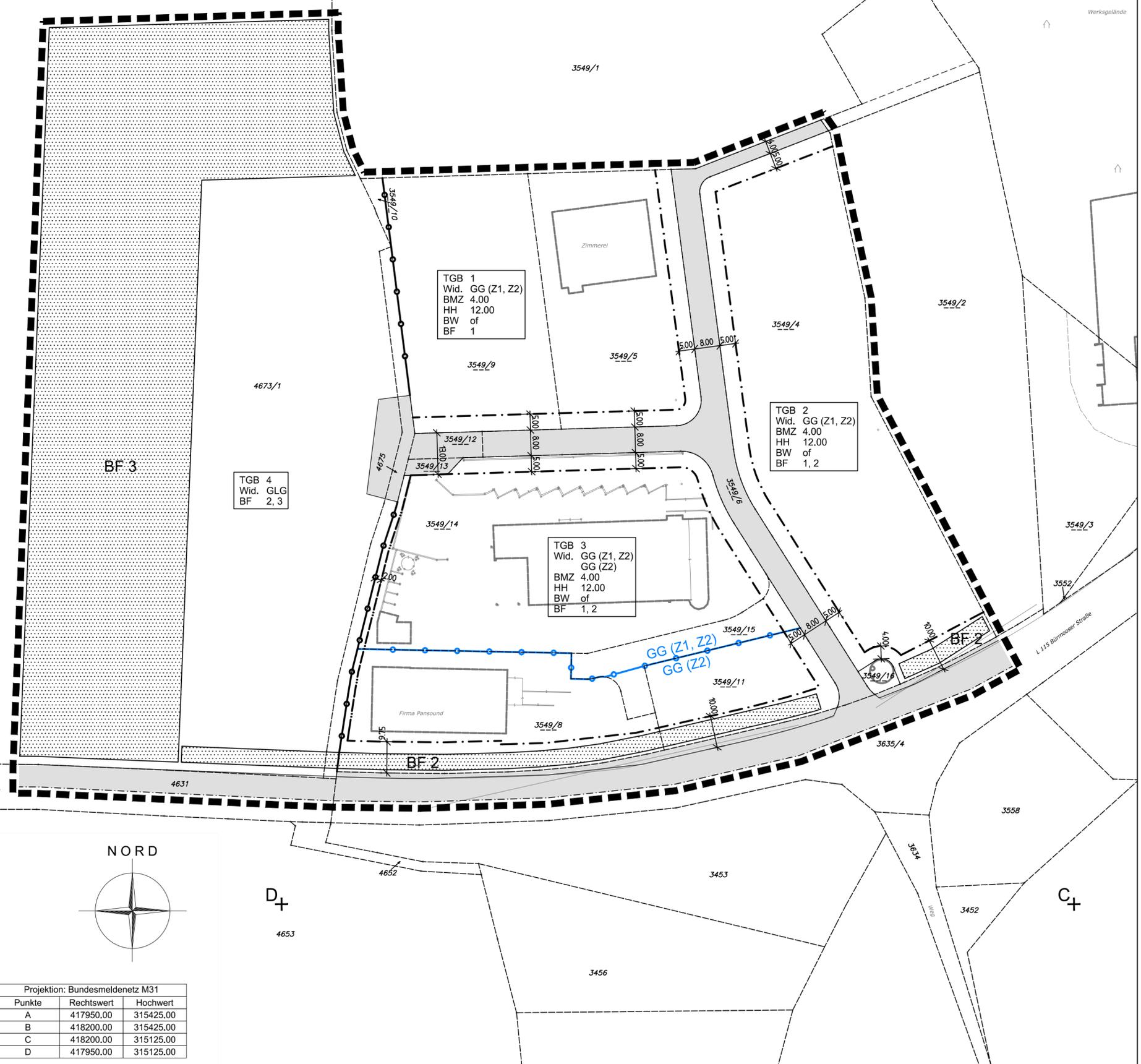
---                      GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER (STAND: 2015)

▭ (mit Wid.)            BESTAND

---                      GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER (STAND: 2015)

PLANUNGSGRUNDLAGE: Kataster (Stand: 2018)

Lageplan vom Vermessungsbüro Scharfner Zopp Ziviltechniker G.m.b.H, 5020 Salzburg, GZ.: 20651  
Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel:+43 6245 87073, Fax:+43 6245 87073 5, E-MAIL:office@lenglachner.at  
GZ: 144/62 - MAI 2018



Projektion: Bundesmeldenetz M31		
Punkte	Rechtswert	Hochwert
A	417950.00	315425.00
B	418200.00	315425.00
C	418200.00	315125.00
D	417950.00	315125.00