



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072 2081
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Erika Aufhauser
Tel. +43 662 8072 2688

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/112016/2022/019

19.9.2023

Betreff
Bebauungsplan der Grundstufe "Nonntaler Hauptstraße 23 u. 23A - 1 / G1"
Gst. 2186, 2187, 2188 u. 2189, KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Gemeinderat
Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Die Eigentümerin beabsichtigt im Stadtteil Nonntal - auf den Grundstücken Gst. 2186, 2187, 2188 u. 2189 - den Umbau des nördlichen, erhaltungswürdigen Bestandsgebäudes Nonntaler Hauptstraße 23. Die übrigen auf dem Areal vorhandene Bestandsbebauung (ehem. Tischlerei) soll abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

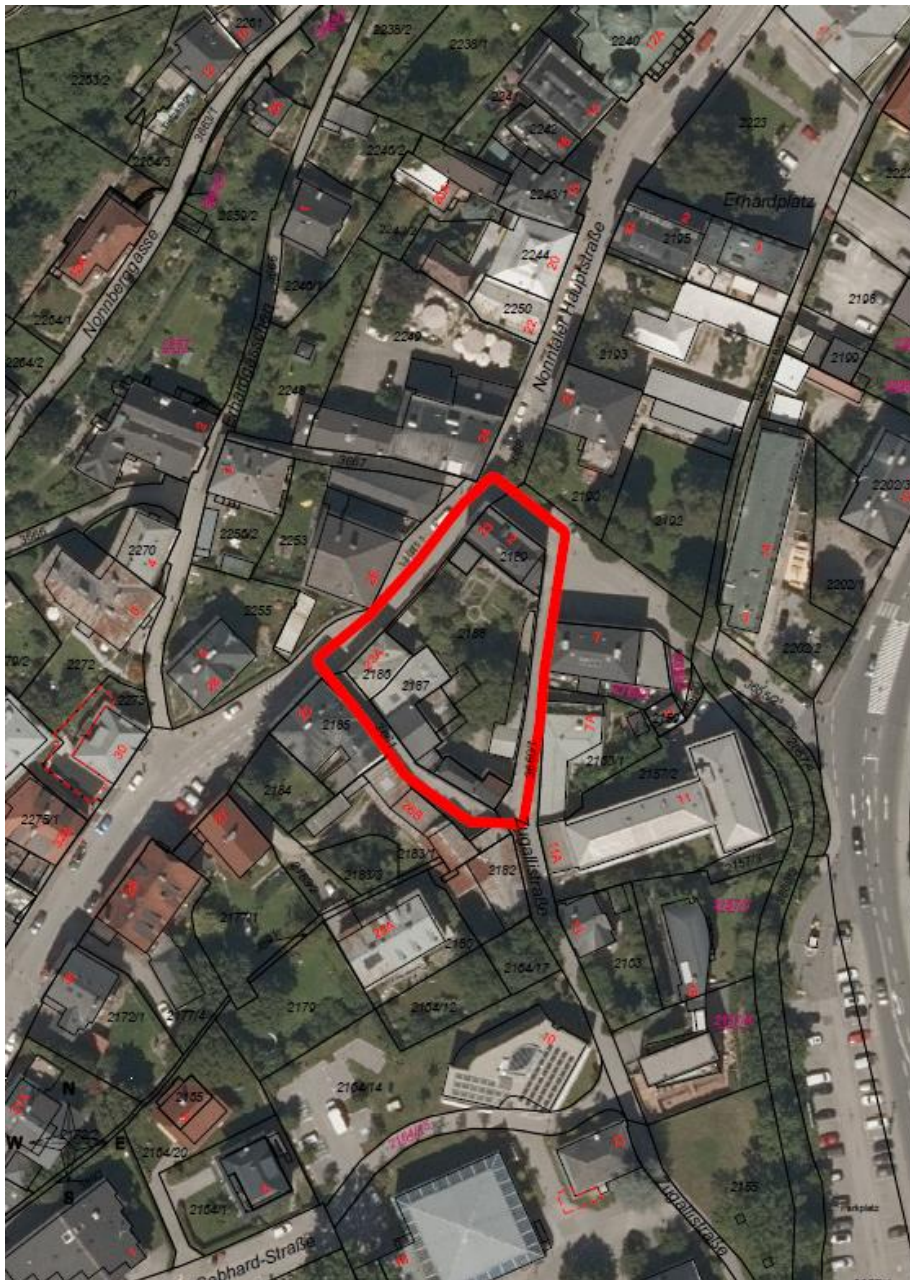
Auf den innerstädtisch in der Altstadt-schutzzone befindlichen Grundstücken ist als Projektierung ein Nutzungsmix von Gewerbe/Büros sowie Wohnen vorgesehen. Zwischen dem nördlichen Bestandsgebäude und den südlichen Neubauten soll ein halb-öffentlich zugänglicher Garten entstehen.

Mit diesem Bebauungsplan der Grundstufe soll im ggst. Bereich der

- Generalregulierungsplan der Landeshauptstadt Salzburg aus dem Jahre 1956

ersetzt werden.

Abb. Planungsgebiet:



Quelle: Luftbild 2020, Planungsgebietsgrenze lt. Bebauungsplan

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Projektbeschreibung des Architekturbüros:

„Die beiden Neubauten nehmen die bestehende Struktur der Liegenschaft auf: Der Garten bleibt erhalten, die zwei neuen Bauvolumen fügen sich in das umliegende Gefüge ein. An der Südwestecke nimmt sich der zweigeschoßige Neubau neben dem dreieinhalbgeschoßigen Nachbargebäude zurück. Entlang der Verbindungstraße zwischen Nonntaler Hauptstraße und Zugallistraße wird der Neubau abgerückt, damit die Straße den Anforderungen des heutigen Individualverkehrs entspricht. Der Neubau mit den drei Obergeschoßen positioniert sich bewusst zwischen den höheren, umliegenden Gebäuden. Die dadurch geschaffenen offenen Räume bilden die traditionelle Typologie der freistehenden, mit Grünflächen umgebenen, Solitärbauten des 'Inneren Nonntales' ab.“

Der Zuschnitt der Neubauten reagiert auf die Geometrie der Liegenschaft, das viergeschoßige Gebäude bildet mit seinen angeschliffenen Seiten die Proportionen der Breite und Länge des historischen Grabendachhauses Nr. 23 ab. Entsprechend der vielschichtigen Nutzung der neuen Gesamtanlage gibt es mehrere Zugänge und damit eine allseitige Außenwirkung zu den angrenzenden, schmalen Straßen und Gassen. Im zweigeschoßigen Bauteil ist mit Bezug zum Garten ein Geschäftslokal vorgesehen.

Darüber ist eine ideale Fläche für die Erweiterung des Lokals im EG oder eine eigenständige Büro- oder Ateliernutzung gegeben. Im Erdgeschoss des höheren Neubaus werden die Ankommenden von einer Eingangshalle empfangen, über welche alle Geschoße erschlossen werden. Die flexibel nutzbaren Ebenen eignen sich ideal für größere Wohnungen, Kanzleien oder Arztpraxen. Die neu geschaffenen Flächen bieten bis zu 40 Arbeitsplätze. Also ein Plus von gut 32 Arbeitsplätzen im Vergleich zu den bisher im Bestand (Kramerladen und Tischlerei). Auch wird zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum (5 Wohneinheiten im Neubau gegenüber 1 Wohneinheit im Bestand) geschaffen. Das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für Tiefgaragen- & Fahrräderabstellplätze die den öffentlichen Raum entlasten sowie Technik- und Lagerräume für die jeweiligen Nutzer.

Wie schon seit jeher soll der Garten wieder ein zentrales, raumbildendes Element der Liegenschaft werden. In einer neuen Interpretation des historischen Gartens werden Grünflächen von befestigten Kiesflächen gerahmt, im Wechsel mit terrazzoartigen Betonflächen und wohnlichen Möblierungselementen. Um einen zentralen Brunnen spenden Hochstammbäume mit ihren großen Laubkronen Schatten und ergänzen auf diese Weise die Qualität des geheimen Gartens. Der räumlich gefasste Erholungsraum wird zum Ort der internen Kommunikation und lädt zum Verweilen ein. An der Nonntaler Hauptstraße wird in der historischen Mauer ein neuer Zugang in den Garten geschaffen. Passanten können nun den Garten als Durchgang in die Zugallstraße nutzen. Weiters dient der Zugang als Erschließung des Geschäftslokals und dem Büro/Atelier im Zweigeschoßer."

2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, idgF.

Räumliches Entwicklungskonzept 2007 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet), Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Flächenwidmungsplan:

Der Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stamfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ aus.

Bebauungsplan:

Die ggst. Grundstücksflächen sind vom Generalregulierungsplan der Landeshauptstadt Salzburg erfasst (wirksam seit 21.3.1956).

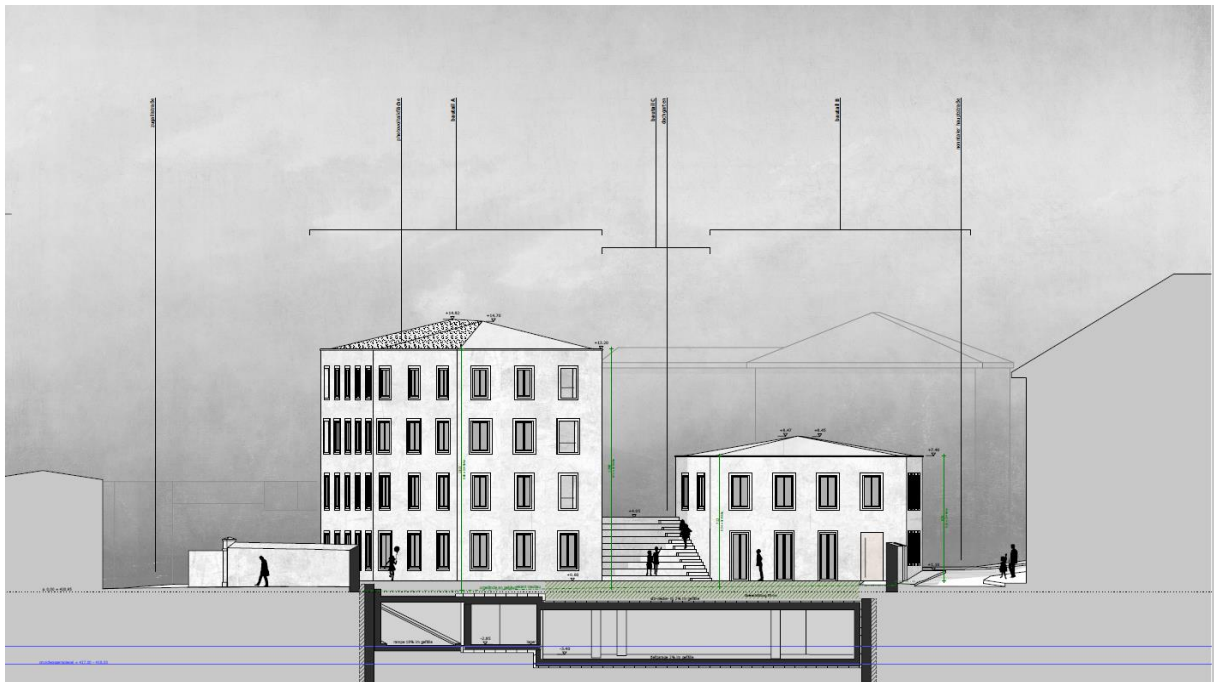
Inhaltlich werden für den gegenständlichen Bereich keine Aussagen getroffen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Altstadtsschutzzone 1 sowie in der Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes.

2.2. Bestandserhebung

Eine Bestandserhebung gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 wurde durchgeführt (siehe ON 1)

Ansicht Nord-Ost



Quelle: Marte.Marte Architekten ZT GmbH

Ansicht Süd-Ost



Quelle: Marte.Marte Architekten ZT GmbH

Ansicht Süd-West



Quelle: Marte.Marte Architekten ZT GmbH

2.4. Besonnung und Belichtung

Nach den Plänen der Architekten Marte.Marte wurde von einem Geometerbüro anhand eines 3D-Modells des Neubaus eine Beschattungssimulation erstellt.

Auch für den Ist-Stand auf der Projektfläche und für die Nachbarobjekte wurde ein 3D-Modell erstellt, welches aus den Bestandsdaten der terrestrischen Vermessung vom Dezember 2018 sowie aus 3D- Laserscandaten vom 2.12.2020 ermittelt werden konnte.

Ins Modell aufgenommen wurden auch die vom Land Salzburg erhältlichen digitalen Höhendaten des Festungsberges, da sich dieser in den Nachmittags- und Abendstunden auf die Beschattung auswirkt.

Mit dieser Studie (ON 21) wurde dargestellt, wie sich die Besonnungssituation der benachbarten Grundstücke oder der Nachbarobjekte durch das Projekt gegenüber dem derzeitigen Stand verändert.

Betrachtet wurde die Auswirkung auf Gdst. 2160/2 (Zugallistraße 7), Gdst. 2160/1 (Zugallistraße 7A), Gdst. 2185 (Nonntaler Hauptstraße 25) und Gdst. 2183/1 (Nonntaler Hauptstraße 25B).

Das Projektgebiet und die Nachbarobjekte befinden sich im städtischen Gebiet.

Teilweise sind die Objekte in geschlossener bzw. gekuppelter Bauweise errichtet und ragen, wie in der Altstadt üblich, bis an die Straßengrundgrenze heran.

Daher ist die gegenseitige Beschattung schon durch den Bestand gegeben und verändert sich durch das Projekt nur geringfügig.

Festzustellen ist, dass die Nachbarobjekte durch die bestehenden Objekte bzw. das Projekt nur wenige Stunden am Tag überhaupt beschattet werden.

Für das Objekt Nonntaler Hauptstraße 25 ergibt sich in den Morgenstunden eine kurzzeitig stärkere Beschattung.

Für das Objekt Nonntaler Hauptstraße 25B gibt es praktisch keine Veränderung.

Beim Objekt Zugallistraße 7 fängt die Beschattung am Nachmittag etwas früher an, später verschwindet der Schatten jedoch wieder.

Für das Objekt Zugallistraße 7A ergibt sich am längsten Tag ab ca. 15:30 Uhr eine Mehrbeschattung am nördlichen Gebäudeteil, wogegen am südlichen Bauteil die Beschattung entfällt. Am kürzesten Tag ergibt sich eine Verbesserung der Schattensituation.

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass sich durch die geplante Neubebauung die Besonnungs- und Belichtungssituation für die angrenzende Nachbarschaft lediglich geringfügig ändert.

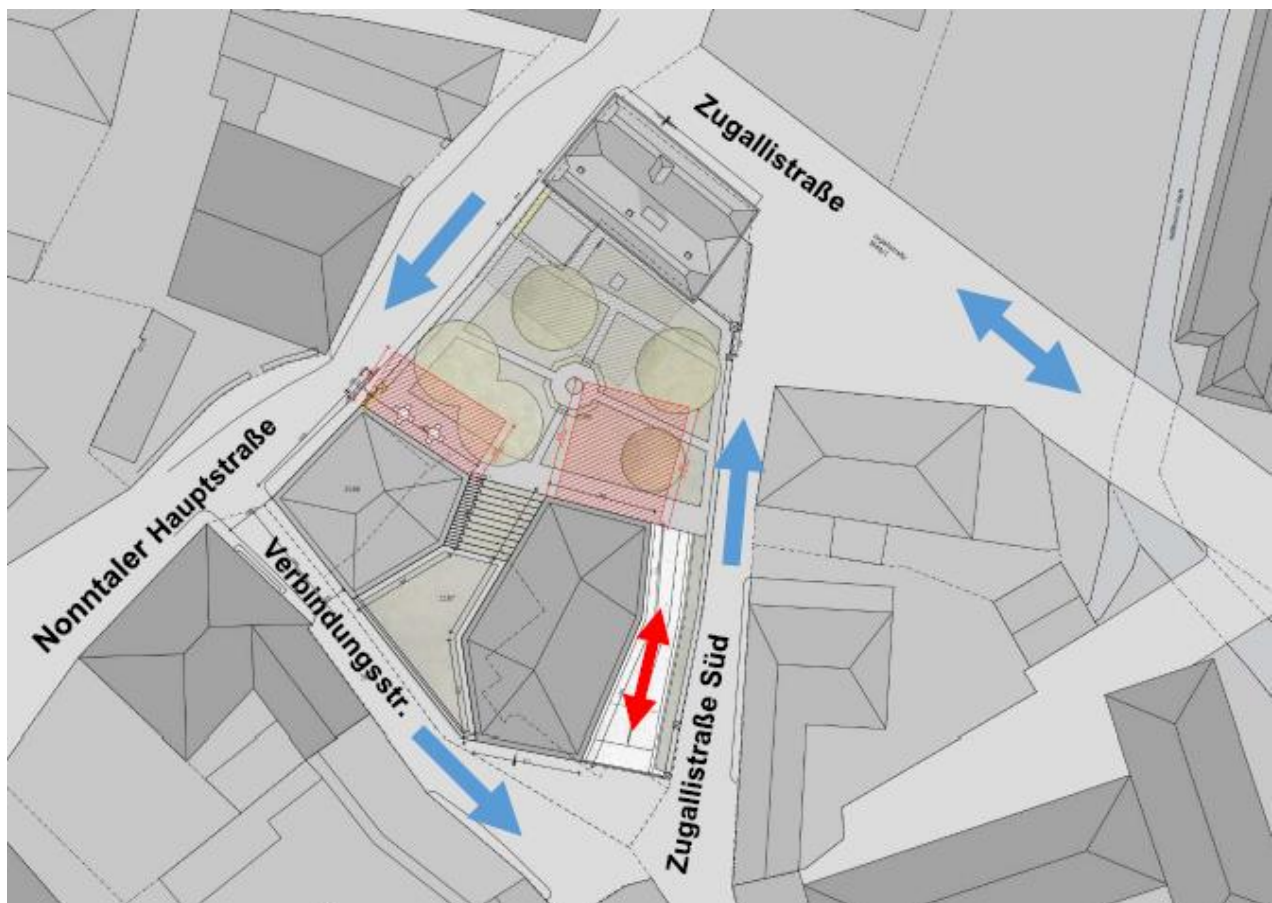
2.5. Mobilitätskonzept

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Einbahnsystem über die Nonntaler Hauptstraße bzw. in weiterer Folge über die südliche Verbindungsstraße zur Zugallistraße. Um eine ausreichende Breite der Verbindungsstraße von mind. 3,00 m zu erhalten, wird die neu geplante Bebauung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze entsprechend von der Grundstücksgrenze abgerückt errichtet.

Die Zufahrt auf das für die Bebauung vorgesehene Grundstück erfolgt schlussendlich am südlichen Eck des Grundstückes, mittels einer Rampe in die Tiefgarage. Die Tiefgarage bietet Platz für 13 PKW. Die Anzahl der Fahrrad-STP wird entsprechend den Vorgaben des BauTG errichtet. Diese sind z.T. ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht und mittels Durchlade-Lift zu erreichen.

Das Ausfahren aus der Tiefgarage erfolgt in Richtung Osten bzw. Norden über die Zugallistraße, östlich der geplanten Bebauung. Es besteht in weiterer Folge die Möglichkeit, über die Zugallistraße in die Petersbrunnstraße einzubiegen.

Lageplan Zu- und Abfahrt



Quelle: BVR Büro für Verkehrs und Raumplanung Dipl.-Ing. Klaus Schlosser

Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt nicht über die Tiefgaragenrampe, sondern auf der Erdgeschoßebene über die Nonntaler Hauptstraße im Westen bzw. die Zugallistraße im Osten mittels Zugangstoren und -türen.

2.6. Sachverständigenkommission für Altstadterhaltung und ICOMOS

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Kernzone des ICOMOS Welterbegebiet „Historisches Zentrum der Stadt Salzburg“ und im historischen Kerngebiet der Vorstadt Nonntal in der „Altstadtschutzzone I“ der Salzburger Altstadt.

Die Sachverständigenkommission für Altstadterhaltung (SVK) und ICOMOS wurden in mehreren Sitzungen mit dem Projekt befasst. Die städtebauliche Einordnung sowie die architektonische Gestaltung des Projektentwurfs einschließlich Freiraumplanung wurden in der 1.282. sowie 1.256. Sitzung der SVK behandelt.

Seitens ICOMOS wurde am 25.4.2022 eine grundsätzlich positive Stellungnahme abgegeben.

Der Entwurf des zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe wurde der SVK als auch ICOMOS vorgelegt und positiv beurteilt.

Auszug aus der Stellungnahme der SVK vom 21.6.2023 (ON 17):

„Mit dem Bebauungsplan werden Bebauungsgrundlagen am gegenständlichen Areal festgelegt welche es ermöglichen, die für das Quartier charakteristische Bebauungs- und Freiflächenstruktur mit ihren Wesenszügen weiter zu weben. Aus Sicht der Sachverständigenkommission werden Bebauungsgrundlagen vorgeschlagen, die eine solche äußere Gestalt zulassen, die sich nach den Grundsätzen für charakteristische Bauten dem Stadtbild und Stadtgefüge harmonisch einfügen.“

Auszug aus der Stellungnahme ICOMOS vom 6.6.2023 (ON 16):

„Das Projekt wurde im Rahmen des Monitorings mit ICOMOS Österreich vorabgestimmt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus Sicht der Welterbeverwaltung kein Einwand.“

2.7. Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

Im Zuge der Projektentwicklung wurden nachstehende Entwicklungsziele definiert, die mittels Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 sichergestellt werden sollen:

Neu geschaffenes Bebauungspotenzial

Nachfolgend wird das Erfordernis einer Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 auf Basis der Vorgaben der Weisung vom 22.2.2021 geprüft.

zukünftige Bauplatzgröße:	ca. 1.353 m ²
derzeitige BGF	1.511,90 m ²
geplante BGF	1.975,80 m ²
neu geschaffenes Bebauungspotenzial:	463,90 m²

Gegenüber der bisherigen Bestandsbebauung erhöht sich somit das neu geschaffene Bebauungspotential im Planungsgebiet um mehr als 300 m². Daher wurde gemäß Weisung des Bürgermeisters und des Ressorts ein Raumordnungsvertrag nach § 18 ROG 2009 abgeschlossen (ON 20), der von der Grundeigentümerin bereits einseitig unterfertigt wurde.

Das neu geschaffene Bebauungspotenzial beträgt rund 464 m², davon sind 75 % (mind. 348 m² BGF) als 16 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Sinne des Nutzungskonzeptes (ON 5) zu schaffen.

Außerdem ist der innenliegende Park einer halb-öffentlichen Nutzung und Gestaltung zuzuführen.

Zu den genannten Verpflichtungen wurde vom Antragsteller bereits eine einseitige Erklärung abgegeben.

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes der Grundstufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 27.7.2023 kundgemacht (103. Kundmachung, Jahrgang 2023) und der Entwurf vom 9.8.2023 bis einschließlich 6.9.2023 öffentlich aufgelegt.

Über die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs bei der MA 5/00, in den Schaukästen an der Straßenfront des Gebäudes Auerspergstraße 7, wurden die umliegenden Bewohner per Postwurf (ON 12) informiert.

Während der öffentlichen Auflagen waren der Bebauungsplanentwurf und Unterlagen zur Erläuterung des Projektes auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Im Bereich der Schutzzone I finden sich im Nahbereich der gegenständlichen Liegenschaften vor allem freistehende Einzelobjekte als Hauptgebäude, die drei bis vier Geschosse aufweisen. Den freistehenden Hauptgebäuden sind großzügige Gärten mit Bäumen zugeordnet, die zum öffentlichen Gut durch Zäune, Mauern oder untergeordnete Nebenbauten (ein- bis zweigeschossig) abgetrennt sind. Die drei- bis viergeschossigen Hauptgebäude weisen an der Nonntaler Hauptstraße durch eine versetzte Anordnung große Abstände zueinander auf.

Der Entwurf, welcher die Basis des gegenständlichen Bebauungsplans darstellt, überzeugt hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung der neuen Baumassen an der südwestlichen Grundstücksgrenze entlang der schmalen Gasse, wodurch ein ausreichend großer, oberirdisch un bebauter Garten zwischen den beiden historischen Gartenmauern und dem charakteristischen Hauptobjekt Nonntaler Hauptstraße 23 verbleibt. Das geplante Projekt fasst das Grundstück mit Gebäuden und Mauern ein, was der gewachsenen Konzeption entspricht.

Im Nahbereich des Objektes Nonntaler Hauptstraße 25 wird die südwestliche Ecke mit einem zweigeschoßigen Gebäude besetzt, was städtebaulich weitgehend der bestehenden Situation entspricht. Durch die Aufweitung der Gasse wird dem gründerzeitlichen Nachbargebäude etwas mehr Raum gegenüber dem Bestand belassen. Der viergeschossige Neubaukörper im südlichen Teil des Areals ist mit derselben Traufhöhe wie der charakteristische Hauptbau am Areal vorgesehen. Ein Baukörper mit dieser Gebäudehöhe stellt eine ortstypische vertikale Ausdehnung dar und ist hinsichtlich der Positionierung städtebaulich schlüssig, da er den umliegenden Hauptgebäuden nicht zu nahekommt.

Auch zum Objekt Nonntaler Hauptstraße 23 wird ein ausreichend großer Abstand belassen, sodass der historische Bestandsbau am Areal durch den Neubau nicht in Frage gestellt wird.

Die beiden mehrgeschoßigen Neubauten sind mit geneigten Dächern und weitestgehend geschlossenen Dachkörpern geplant, was die ortstypische Charakteristik fort schreibt. Auch die Körnung der Neubauten bewegt sich in jenem Rahmen, welche die charakteristischen Objekte der Umgebung vorgeben.

Der nur ein Geschöß hohe Verbindungstrakt an der schmalen Gasse gibt den Blick vom Garten auch Richtung Süden frei und gewährleistet die Eigenständigkeit der beiden mehrgeschoßigen Neubauten. Durch das geplante „Hinaufziehen der Gartenebene“ auf das Dach des Zwischenbaukörpers in Form einer stufenförmigen Anlage wird diese Eigenständigkeit noch verstärkt. Die Lage der Tiefgaragenrampe im südlichen Eck der Liegenschaft ist von der Nonntaler Hauptstraße weit abgerückt, wodurch ihr eine zu starke Präsenz im Stadtraum genommen wird. Zudem sind die Herstellung eines geschlossenen Tors und die Verlängerung der östlichen Gartenmauer geplant, so dass die Rampe im Stadtraum kaum in Erscheinung treten wird.

Mit dem Bebauungsplan werden Bebauungsgrundlagen am gegenständlichen Areal festgelegt, welche es ermöglichen, die für das Quartier charakteristische Bebauungs- und Freiflächenstruktur mit ihren Wesenszügen weiter zu weben. Es werden Bebauungsgrundlagen vor-

geschlagen, die eine solche äußere Gestalt zulassen, die sich nach den Grundsätzen für charakteristische Bauten dem Stadtbild und Stadtgefüge harmonisch einfügen.

Für die Gestaltung der Freiflächen wird festgelegt, dass eine Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen sowie die Neupflanzung von 5 Bäumen auf der Liegenschaft besteht. Die Machbarkeit der Baumbepflanzung wird mit der Überschüttung der Tiefgaragendecke von mindestens 95cm gewährleistet.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 63 Abs 2 ROG 2009 geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 63 Abs 2 ROG 2009 geändert werden, wenn die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Den Zielen und Maßnahmen des REK 2007

- Erhaltung bzw. Verbesserung des Erscheinungsbildes der Stadt, insbesondere hinsichtlich Qualität, stadtbildprägender Maßstäblichkeit, der Bebauungsstruktur und der Gestaltung der Freiräume
- Schutz, Erhalt und zeitgemäße Weiterentwicklung der in der „Innenstadt“ historischen siedlungsstrukturellen Qualitäten und der gemischt genutzten kleinteiligen Strukturen
- Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulich hochwertigen Stadtstrukturen der Altstadt in ihrem prägenden Charakter („Wesen der Stadt“), unter Berücksichtigung der bereits existierenden Regelungen
- Erlebarmachung der vielfältigen, sich teilweise ändernden, Funktionen und Nutzungsansprüche (Arbeitsplatz, Versorgung, Wohnen, Bildung, Kunst etc.) durch eine zeitgemäße städtebauliche Interpretation der historischen Stadt
- Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Qualitäten und Fortschreibung in einer sensiblen sowie zeitgemäßen Architektur
- Feine Körnung mit einer Leithöhe von 3 - 5 Geschoßen (Plan 3.03 Entwicklungsplan Bebauungsstruktur)

wird entsprochen.

Die orts- und städtebauliche Einordnung wie auch die architektonische Gestaltung des Projektes wurden durch die Sachverständigenkommission für Altstadterhaltung begutachtet und positiv beurteilt.

Eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Abänderungen nicht gestört.

Ein Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. zum Flächenwidmungsplan ist ebenfalls nicht gegeben.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Da es sich um eine bebaute Grundfläche handelt, kann die Festlegung der baulichen Nutzbarkeit unterbleiben (§ 51 Abs 2 Z 4 ROG 2009). Die mögliche Baumasse wird mittels projektbezogener Höhenzonen sowie Baufluchtlinien limitiert.

5.1. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009) **Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)**

Die Straßenfluchtlinien und der Verlauf der Gemeindestraße der Nonntaler Hauptstraße und Zugallistraße werden dem Bestande nach festgelegt. Die Verbindungsstraße zwischen Nonntaler Hauptstraße und Zugallistraße wird im südwestlichen Bereich aufgeweitet, um die erforderliche Straßenbreite von mind. 3,00m zu gewährleisten (Einbahnregelung).

5.2. Baufluchtlinien (§ 55 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien werden zur östlichen Zugallistraße und zur südlichen Verbindungsstraße projektbezogen festgelegt.

5.3. Bauhöhe (§ 57 ROG 2009)

Für die laut Projektentwurf vorliegenden Baukörper werden unterschiedliche Höhenzonen festgelegt. Diese beziehen sich auf den dargestellten Höhenmesspunkt (Erdgeschoßbereich), der als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen das Niveau von 420,95 m Meereshöhe über Adria ausweist.

Es werden folgende Höhenzonen festgelegt:

- Höhenzone 1: 4,20m (FH/GH/TH)
- Höhenzone 2: 8,70m (FH); 7,70m (GH/TH)
- Höhenzone 3: 15,20m (FH); 13,20 (GH/TH)

Außerhalb dieser Höhenzonen gilt für Nebenanlagen eine Höhe der obersten Firsthöhe/ Gesimshöhe/Traufenhöhe von max. 3,00m.

Lt. Stellungnahme der Sachverständigenkommission (ON 9) wird im Hinblick auf den charakteristischen Hauptbau auf diesem Areal die Traufhöhe des viergeschossigen Neubaukörpers auf eine maximale Höhe von +13,20 = 434,15m begrenzt und diese maximale Höhe ohne Zugabe eines Toleranzfensters in den Festlegungen aufgenommen.

Für allfällige Solar-/ Photovoltaikanlagen wird keine darüber hinausgehende Höhenzone festgelegt, zumal diese lt. Vorgabe der Sachverständigenkommission für Altstadterhaltung in die Dachhaut zu integrieren sind.

5.4. Aus- und Einfahrt von Garagen, Stellplätzen (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Die zukünftige verkehrliche Anbindung wird im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets fixiert.

5.5. Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Als Höchstzahl von oberirdischen Kfz-Stellplätzen werden 0 KFZ-Stellplätze festgelegt.

5.6. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Zwischen den Gebäuden, im Bereich des halb-öffentlich zugänglichen Parks, wird die Verpflichtung zur Anpflanzung von fünf Bäumen (davon 4 Obstbäume) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einem Bewässerungssystem im Wurzelbereich vorgeschrieben. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

Lt. naturschutzrechtlichem ASV ist bei Neupflanzung von Obstbäumen lediglich ein (reduzierter) Stammumfang von 16 cm umsetzbar.

5.7. Besondere Festlegung (BF):

Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche – inklusive Errichtung von fußläufigen Wegverbindungen und technisch erforderlichen Maßnahmen (z.B. Zu- und Abluftanlagen). Eine Unterbauung der Grünfläche (Tiefgaragen, Keller udgl.) ist bei einer Mindestaufbauhöhe von 95 cm zulässig.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe "Nonntaler Hauptstraße 23 u. 23A - 1 / G1" entsprechend der planlichen Darstellung ON 18 für den Bereich Gst. 2186, 2187, 2188 u. 2189, KG Salzburg, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Erika Aufhauser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand:
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbaur

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Die Bürgermeister-Stellvertreterin:
Dr. Barbara Unterkofler, LL.M.

Beilagen (3):

- 1) Bebauungsplan der Grundstufe „Nonntaler Hauptstraße 23 und 23A – 1 / G1_Beschluss“
- 2) Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“
- 3) Plan Umgebungshöhen

Ergeht an:
MD/01 - Gemeinderatskanzlei
MD/00 – Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik
MA 5/01 – Baurechtsamt
MA 6/04 – Straßen- und Brückenamt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>