



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5024 Salzburg

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

Bearbeitet von
Dipl.-Ing. Claudia Kaiser
Tel. +43 662 8072 2693

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/35717/2020/008

11.9.2020

Betreff

Bebauungsplan der Aufbaustufe "WOHNBEBAUUNG FÜRBERGSTRASSE - 1 / A1"
Bereich Fürbergstraße/ Anton-Graf-Straße
Auflage des Entwurfs

Erforderlicher Wortlaut

zur Veröffentlichung im Internet während der öffentlichen Auflage von 21.9. – 16.10.2020

Bebauungsplan der Aufbaustufe „WOHNBEBAUUNG FÜRBERGSTRASSE – 1 / A1“ Errichtung eines neuen Wohnquartiers zwischen Fürbergstraße und Anton-Graf-Straße

Die Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. beabsichtigt die Errichtung von insgesamt 155 Wohneinheiten auf den Grundstücken 149/3 und 149/5, beide KG Aigen, zwischen Fürbergstraße und Anton-Graf-Straße. Es handelt sich um ein Wohnbauvorhaben in Zusammenhang mit „Betreutem Wohnen“, weiteren Sozialeinrichtungen und Eigentumswohnungen.

Die Haupteinschließung erfolgt von Süden zur Tiefgarage. Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wird ein neuer Geh- und Radweg im öffentlichen Grünraum errichtet.

Aus diesem Anlass wird der Bebauungsplan der Aufbaustufe „WOHNBEBAUUNG FÜRBERGSTRASSE - 1 / A1“ erstellt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans der Aufbaustufe wird nach den Bestimmungen des § 65 ROG 2009 durchgeführt.

Nach Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben, der Untersuchung der umliegenden Siedlungsstruktur und auf Grundlage des vorliegenden Projektentwurfes wurde ein Bebauungsplanentwurf mit folgenden wesentlichen Inhalten erstellt:

- Als Maß für die bauliche Ausnutzbarkeit wurde die Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximale Gesamtgeschoßfläche von 12.800 m² aus dem Bebauungsplan der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1/N1“ übernommen.

- Es wurden für die geplante Bebauung drei verschiedene Höhenzonen festgelegt:
Für zwei Einzelbaukörper eine Höhenzone mit 13,50 m (das entspricht 4 Geschoßen),
für einen Einzelbaukörper eine Höhenzone mit 16,50 m (das entspricht 5 Geschoßen)
und für den entlang der Bahnlinie gelegene lärmabschirmenden Baukörper eine
Höhenzone mit 19,50 m (das entspricht 6 Geschoßen).
Alle Gebäude sind mit „umlaufenden“ Balkonzonen ausgestattet, ausgenommen die
zur Bahnlinie gewandte Seite.
- Am östlichen Rand des Planungsgebiets ist ein öffentlicher Geh- und Radweg inner-
halb einer Grünfläche festgelegt.
- In der Mitte des Areals befindet sich eine Grünfläche mit Bodenanschluss, d.h. dass
die Tiefgarage in diesem Bereich ausgespart wurde und Baumpflanzungen möglich
sind, um eine ausreichende Verwurzelung mit dem Untergrund zu gewährleisten.
- Es ist auf allen Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben, die in Kombination mit
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen geplant ist.
- Die festgelegten Schallschutzmaßnahmen müssen den Anforderungen der OIB-
Richtlinie 5 entsprechen.

Die weiteren Inhalte sind dem Entwurfsplan zu entnehmen.

