

Bundesland

Salzburg

Kurztitel

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Kundmachungsorgan

LGBl Nr 30/2009 zuletzt geändert durch LGBl Nr 118/2009

Typ

LG

§/Artikel/Anlage

§ 50

Inkrafttretensdatum

01.01.2010

Außerkrafttretensdatum

31.12.2017

Abkürzung

ROG 2009

Index

3 Raumordnung und Bauwesen

Text**4. Teil****Bebauungsplanung****Bebauungsplan;
Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe;
Kostentragung****§ 50**

(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebiets, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.

(2) Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich:

1. für Flächen, die auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung keiner Regelung der städtebaulichen Ordnung bedürfen (Planfreistellung). Ein solcher Beschluss kann nur im Zuge einer Änderung des Flächenwidmungsplans gefasst werden und ist nur zulässig, wenn
 - a) die als Bauland ausgewiesenen oder im Räumlichen Entwicklungskonzept zur Bebauung vorgesehenen unverbauten Flächen das Ausmaß von 5.000 m² nicht überschreiten;
 - b) die Strukturen auf Grund der im jeweiligen Bereich gegebenen Bebauung bereits hinreichend vorgeprägt sind;
 - c) keine neuen Trassierungen für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlich sind und
 - d) keine sonstigen Rücksichten einen Bebauungsplan erforderlich machen.

Die Planfreistellung ist im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen;

2. für die Schutzzone I nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und die nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz bestimmten Ortsbildschutzgebiete;
3. für Sonderflächen (§ 30 Abs. 1 Z 12) in Streulage;
4. für bereits verbaute Flächen;
5. für Lücken im Grünland.

(3) Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebiets unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, der Hygiene und des Umweltschutzes, insbesondere auch der Endenergieeffizienz von Bauten. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden:

1. in Bereichen, in denen es auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes oder sonst im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist;
2. für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000 m² oder einer Baumasse von mehr als 7.000 m³, in Gewerbe- und in Industriegebieten ab einer Baumasse von mehr als 15.000 m³.

Das Erfordernis einer Aufbaustufe ist im Bebauungsplan der Grundstufe festzulegen. In den Fällen der Z 2 kann das Erfordernis eines Bebauungsplans auch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer solchen Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.

(4) Bei Bauten oder Bauteilen, die für sich oder im Zusammenhang mit anderen Bauten wegen ihrer Wirkung auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild besonders erhaltenswert sind, können die Bebauungsgrundlagen nach § 51 Abs. 2 Z 3 bis 5 und § 53 Abs. 2 Z 3 bis 7 so festgelegt werden, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplans gegeben sind.

(5) Die Bebauungspläne bestehen aus der planlichen Darstellung auf dem Vermessungsgesetz entsprechender Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut (Planungsbericht), bei Festlegungen nach dem Bestand (Abs. 4) auch aus fotografischen Darstellungen, denen die Festlegungen eindeutig entnommen werden können.

(6) Die Landesregierung hat zur einheitlichen Gestaltung der planlichen Darstellungen und des Planungsberichts durch Verordnung Richtlinien zu erlassen.

(7) Die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe der Gemeinde entstehenden Planungskosten können von dieser unter Zugrundelegung eines durch Verordnung der Landesregierung festgelegten Betrags auf die Eigentümer von solchen Bauplätzen umgelegt werden, die bisher unbebaut sind oder nach Abbruch des gesamten bisherigen Baubestandes neu bebaut werden. Die Landesregierung hat den Betrag je m² Geschoßfläche in einer solchen Höhe festzulegen, dass 50 % der durchschnittlichen Kosten für eine ordnungsgemäße, kostengünstige Bebauungsplanung gedeckt werden. Vor der Erlassung der Verordnung ist die Wirtschaftskammer Salzburg und die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg zu hören.

(8) Die Umlegung hat entsprechend der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden höchstzulässigen Geschoßfläche zu erfolgen. Wenn die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine Baumassenzahl festgelegt ist, gilt ein Schlüssel von 1 : 3 für die Umrechnung Geschoßflächenzahl – Baumassenzahl; im Fall der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit durch eine Grundflächenzahl gilt, soweit die Bauhöhe nicht durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße festgelegt ist, eine Geschoßhöhe von jeweils angefangene 3 m, bezogen auf das höchstzulässige oberste Gesimse oder die höchstzulässige oberste Dachtraufe, für die Umrechnung Geschoßflächenzahl – Grundflächenzahl.

(9) Der Kostenbeitrag ist von der Gemeinde anlässlich der Bauplatzerklärung oder, wenn keine Bauplatzerklärung erfolgt, anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben. Auf die Vorschreibung ist die Bundesabgabenordnung (BAO) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Zuletzt aktualisiert am

11.09.2017

Gesetzesnummer

20000615

Dokumentnummer

LSB40011213