

Bundesland

Salzburg

Kurztitel

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Kundmachungsorgan

LGBl Nr 30/2009 zuletzt geändert durch LGBl Nr 78/2025

Typ

LG

§/Artikel/Anlage

§ 56

Inkrafttretensdatum

01.08.2025

Außerkrafttretensdatum

30.11.2025

Abkürzung

ROG 2009

Index

3 Raumordnung und Bauwesen

Text**Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen****§ 56**

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

(2) Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

1. Innenhöfe;
2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl);

2a. Rampenüberdachungen von und zu Tiefgaragen;

3. Terrassen;

4. Vordächer bis zu 2 m;

5. Dachvorsprünge bis zu 2 m;

6. Balkone bis zu 3 m.

Wenn Bauteile gemäß Z 4 und 5 größer sind als 2 m und Bauteile gemäß Z 6 größer als 3 m, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

(3) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs 2 Anwendung. Als oberirdisch gilt dabei jedoch ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:

a) das unterste Geschoß, das weiter als nach der Z 1 dritter Satz bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;

b) das oberste Geschoß,

aa) wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann oder

bb) bei Bauten mit bis zu neun Wohnungen: wenn es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht.

c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

(5) Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

(6) Werden bei Bauten mit bis zu neun Wohnungen die erforderlichen Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge unterirdisch anstelle oberirdisch errichtet und ist dafür kein Zuschlag gemäß Abs 1 letzter Satz bestimmt, erhöht sich die höchstzulässige bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche um 15 %, nicht aber um mehr als 200 m² zusätzlicher Geschoßfläche.

(7) In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind folgende Nebenanlagen nicht einzurechnen:

1. Stellplätze, welche konstruktiv durch Paneele für Solarenergieanlagen überdeckt werden;

2. sonstige Nebenanlagen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz beträgt:

Nebenanlage	bei Wohnbauten	bei sonstigen Bauten
Garagen oder überdachte	15 m ² je Pflichtstellplatz bzw	15 m ² je Pflichtstellplatz bzw
Kraftfahrzeug-Abstellplätze	20 m ² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz	20 m ² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz
überdachte Fahrrad-Stellplätze	2 m ² je Pflichtstellplatz, ansonsten 4 m ² je Wohnung	2 m ² je Pflichtstellplatz
sonstige Nebenanlagen	insgesamt höchstens 20 m ²	-

Die Nichteinrechnung der Nebenanlagen nach der Z 2 findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 12 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wird diese Grenze überschritten, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.

Im RIS seit

31.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

14.11.2025

Gesetzesnummer

20000615

Dokumentnummer

LSB40029641