

Grundstückerschließung: Vorarbeiten für das Bauverfahren

(Stand Aug. 2018)

STADT:SALZBURG, Amt für Stadtplanung und Verkehr
<https://www.stadt-salzburg.at/stadtplanung>

Vor Planungsbeginn ist die Erschließung des Bauplatzes über öffentliche Verkehrsflächen mit dem Straßenerhalter (MA 6/04 – Straßen- und Brückenamt) abzuklären sowie dessen Zustimmung einzuholen. Der Bauwerber legt dazu dem Straßenerhalter einen Plan der Grundstückerschließung vor, welcher durch den Straßenerhalter auf Einhaltung der allgemein gültigen Planungsgrundsätze geprüft wird. Die derzeit allgemein gültigen Vorgaben für Grundstückerschließungen sind aus dem Kapitel A „Planungsgrundsätzen“ zu entnehmen.

A. Planungsgrundsätze:

Allgemeines: Für den Fall, dass den Vorgaben der Richtlinien bzw. den nachfolgenden Planungsgrundsätzen nicht entsprochen wird bzw. werden kann, ist vom Bauwerber/Planverfasser darzustellen, dass jene Zufahrtsvariante gewählt wurde, die diesen Vorgaben am ehesten entspricht bzw. weshalb bestimmte Varianten nicht Eingang in die Planung gefunden haben. Jedenfalls ist eine entsprechende Begründung erforderlich, weshalb einer bestimmten Zufahrtssituation der Vorzug eingeräumt wurde.

1. Im Regelfall **eine Ein-/Ausfahrt** pro Bauplatz. Ausnahmen davon können sich u.a. infolge der Größe eines Bauvorhabens, der Bestandssituation, der Bauplatzgröße wie auch der Lage des Bauplatzes im Straßenverlauf ergeben. Zudem erscheint es vielfach zweckmäßig, getrennte Zufahrten zu Tiefgaragen bzw. zu oberirdischen (Besucher)Stellplätzen zuzulassen. Bei größeren Projekten ist eine Abstimmung mit der MA 5/03 zweckmäßig bzw. zu einem früheren Zeitpunkt der Projektentwicklung ohnedies schon erfolgt. Bei Sonderregelungen wie bspw. Einbahnführung ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt möglich. **Erschließungsbreite bis zu 6 m**, falls fahrgeometrisch („Schleppkurvennachweis“) erforderlich, auch mehr.
2. Anordnung von zwei KFZ–Stellplätzen hintereinander („Blockparken“) nur dann, wenn die erforderlichen **Fahrzeugmanipulationen auf dem eigenen Bauplatz** (ohne Inanspruchnahme von öffentlichem Gut) möglich und keine Pflichtstellplätze betroffen sind. Von diesen Vorgaben kann in begründeten Ausnahmefällen (bei Ein- und Zweifamilienhäusern) Abstand genommen werden.
Hinweis: Bei Pflichtstellplätzen obliegt die Entscheidung grundsätzlich der Baubehörde.

3. **Stauraum** von mindestens einer PKW-Länge vor Einfahrtstoren (oder taugliche Ersatzmaßnahmen, wie z. B. elektromotorisch betriebene und funkferngesteuerte Einfahrtstore).
Hinweis: Der Stauraumbedarf bemisst sich am jeweiligen Bemessungsfahrzeug (PKW, LKW, BUS).
4. Keine Ableitung von **Oberflächenwässern** (Niederschlagswässern) auf das öffentliche Gut.
5. **Mindestabstand** von 75 cm zwischen PKW-Abstellplatz und Verkehrsfläche. Alternativ kann eine straßenseitige **Einfriedung** oder dergleichen errichtet werden, die denselben Effekt bewirkt (kein Aufschlagen von Autotüren über öffentlichem Grund). Die PKW-Abstellplätze müssen jedenfalls außerhalb des freizuhaltenden Sichtfeldes situiert werden.
6. Einhaltung von **Sichtweiten im Ausfahrtsbereich** gemäß RVS bzw. RASt.
7. Ausfahrt in **Fahrtrichtung „vorwärts“** bei mehr als 3 PKW-Abstellplätzen*
8. Abwicklung des **Begegnungsverkehrs** auf dem eigenen Bauplatz ab 10 PKW-Abstellplätzen* (Sofern Tiefgaragen zur Ausführung kommen, ist der Begegnungsverkehr jedenfalls auf dem eigenen Bauplatz abzuwickeln).
9. Im Regelfall soll der **Abstand** der Ein- und Ausfahrt zu **Kreuzungen** mind. 10 m (gemessen an der Grundgrenze) betragen.
10. Zufahrten in Form einer **Längsaufstellung** an der Grundgrenze auf dem eigenen Bauplatz sind unzulässig.
11. **Überdachte Stellplätze** ohne sichtbehindernde Seitenwände sind in Anlehnung an die Bestimmungen des § 25 Abs 7a BGG in einem Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche anzuordnen.
12. Bei erhöhter Zufahrtsfrequenz, Schwerverkehr, Großprojekten und bei sonstigen Notwendigkeiten sind **verkehrstechnische Gutachten** vorzulegen.

B. Anforderung an die Darstellung der Grundstückerschließung in den Einreichunterlagen:

1. Konsensgemäß bestehende alte und geplante neue Ein- /Ausfahrten einschließlich lagemäßiger Kotierung
2. (Technische) Angaben zu einem allfälligen Einfahrtstor bzw. zu Schrankenanlagen oder ähnlichem samt etwaiger Lichtsignalanlagen
3. Kotierte Warte- bzw. Abstandsfläche (zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Tor/Schranken, etc. ...)
4. Darstellung der Abgrenzung des Vorgartens gegenüber dem öffentlichen Gut (wie Art der Einfriedung, Mauersockel, Grünstreifen, Heckenpflanzung, Poller, etc...) samt entsprechender Höhenentwicklungen zur Beurteilung der Sichtbeziehungen
5. Graphische Darstellung der tatsächlichen Sichtweiten samt Kotierungen inkl. Eintragung von sichtbehindernden Elementen im Vorgartenbereich bzw. auch im Bereich der angrenzenden Nachbarliegenschaften (wie etwa Bauwerke/Nebenanlagen, parkende Fahrzeuge, straßenseitige und seitliche Einfriedungen/Bepflanzungen, etc...)
6. Lagemäßige Darstellung der Ein-/Ausfahrtssituationen im Bereich der angrenzenden Nachbarliegenschaften
7. Schleppkurvennachweis für den Begegnungsverkehr auf dem eigenen Grundstück, ab der Größenordnung von mehr als 9 PKW-Stellplätzen*. Sofern Tiefgaragen zur Ausführung kommen, ist der Begegnungsverkehr jedenfalls auf dem eigenen Bauplatz abzuwickeln.
Hinweis: Gleiches gilt für den Staubereich vor einspurigen Tiefgaragenzufahrten.
8. Wende- bzw. Umkehrmöglichkeiten auf dem eigenen Bauplatz bei einer Größenordnung von mehr als 3 PKW-Stellplätzen*
9. Neigungsverhältnisse (nach OIB max. 5%) bezogen auf eine Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenfluchtlinie
10. Erforderliche Rigole im Einfahrtsbereich samt Angaben zur Beseitigung der Oberflächenwässer
11. Kotierung des Abstandes der oberirdischen PKW-Stellplätze zur Verkehrsfläche
12. Feuerwehrezufahrten samt Aufstellflächen (soweit erforderlich)

*Stellplätze meint in diesem Zusammenhang: Pflichtstellplätze plus freiwillig errichtete Stellplätze