



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)  
05/03/59972/2019/006

30.12.2020

Betreff

Bebauungsplan der Aufbaustufe "BIERBRUNNEN - 1 / A1", Bereich Münchner Bundesstraße 108 und 110  
Auflage des Entwurfs

### **Erforderlicher Wortlaut**

zur Veröffentlichung im Internet während der öffentlichen Auflage von 20.1. – 17.2.2021

### **Bebauungsplan der Aufbaustufe „BIERBRUNNEN – 1 / A1“**

Im Bereich Münchner Bundesstraße 108 und 110 ist die Errichtung eines neuen Wohn-Büro- und Geschäftshauses geplant. Die bestehende Gastronomie soll erhalten bleiben. Beabsichtigt ist die Errichtung von 34 Wohnungen, die bestehende Tiefgarage mit Zufahrt über den Forellenweg wird erweitert. Entlang der Münchner Bundesstraße wird ein neuer Radweg errichtet, entlang des Forellenwegs werden Flächen für einen neuen Gehweg abgetreten.

Aus diesem Anlass wird der Bebauungsplan der Aufbaustufe „BIERBRUNNEN - 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 Baumassenzahl von 7,0 aus dem Bebauungsplan der Grundstufe „MÜNCHNER BUNDESSTRASSE – 8 / G1“ übernommen.
- Es wurden für die geplante Bebauung fünf verschiedene Höhenzonen festgelegt, um die Terrassierung des Baukörpers von dem höchsten Bauteil (Höhenzone 5, max. 21,00 m) im Bereich der Straßenecke „Münchner Bundesstraße – Forellenweg“ bis zu einem 2-geschoßigen Bauteil (Höhenzone 1, max. 7,50 m) im schallabgewandten Bereich bzw. nördlichen Teil des Bauplatzes darzustellen.

- Entlang der Münchner Bundesstraße und auch im Forellenweg befindet sich ein über die Verkehrsfläche (Geh- und Radweg) auskragender Bauteil in einer lichten Höhe von 6,00 m. Die Festlegung hierzu erfolgte mit einer entsprechend gestaffelten Baufluchtlinie.
- Entlang des Forellenwegs ist eine Baumreihe mit 5 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm geplant. Weitere 3 Bäume werden an der nördlichen Grundgrenze zwischen überdachten Fahrradabstellplätzen situiert.
- Auf allen Dächern ist vorwiegend extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen vorgeschrieben, im Bereich einer begehbaren Dachfläche ist teilweise intensive Dachbegrünung geplant.
- Zur äußeren architektonischen Gestaltung ist die Herstellung einer Fassadenbegrünung auf der schallabgewandten Seite vorgesehen.
- Die festgelegten Schallschutzmaßnahmen müssen den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 entsprechen.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage, zu den Oberflächenstellplätzen und zur Anlieferung erfolgt über den Forellenweg.

Die weiteren Inhalte sind dem Entwurfsplan zu entnehmen.



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