

TE Vfgh Erkenntnis 2010/9/25 B252/09

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.09.2010

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art18 Abs2

Sbg RaumOG 1998 §27, §28, §29, §31, §33

Bebauungsplan Salzburg der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1"

Bebauungsplan Salzburg der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1"

1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Leitsatz

Keine Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm durch Abweisung der Berufung von Anrainern gegen die Erteilung einer Baubewilligung; keine gesetzwidrige Festlegung der Gebäudehöhen und der Baufluchtlinien im Bebauungsplan

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. Sachverhaltrömisches Sachverhalt

1. Baubewilligungsverfahren

Mit dem Spruchteil IV. Punkt A.) des Bescheides vom 28. Juli 2008 erteilte der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg der bauwerbenden Gesellschaft gemäß §9 Abs1 Salzburger Baupolizeigesetz 1997, LGBl. 40 idF LGBl. 96/2004, in Verbindung mit den Bestimmungen des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980, LGBl. 50 idF LGBl. 65/2004, die Baubewilligung für die Errichtung von vier Wohngebäuden und einer Tiefgarage. Mit dem Spruchteil IV. Punkt B.) dieses Bescheides wurden u.a. die Einwendungen der Beschwerdeführer teilweise auf den Zivilrechtsweg verwiesen, teilweise mangels Vorliegens eines entsprechenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts zurückgewiesen und im Übrigen als unbegründet abgewiesen. Mit dem Spruchteil römisch vier. Punkt A.) des Bescheides vom 28. Juli 2008 erteilte der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg der bauwerbenden Gesellschaft gemäß §9 Abs1 Salzburger Baupolizeigesetz 1997, LGBl. 40 in der Fassung Landesgesetzblatt 96 aus 2004,, in Verbindung mit den Bestimmungen des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980, LGBl. 50 in der Fassung Landesgesetzblatt 65 aus 2004,, die Baubewilligung für die Errichtung von vier Wohngebäuden und einer Tiefgarage. Mit dem Spruchteil römisch vier. Punkt B.) dieses Bescheides wurden u.a. die Einwendungen der Beschwerdeführer teilweise auf den Zivilrechtsweg verwiesen, teilweise mangels Vorliegens eines entsprechenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts zurückgewiesen und im Übrigen als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben u.a. die Beschwerdeführer Berufung. Mit Bescheid vom 14. Jänner 2009 wies die Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg u.a. die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab und bestätigte den angefochtenen Bescheid u.a. mit der Maßgabe, dass abweichend vom erstinstanzlichen Bescheid das Vorbringen der Beschwerdeführer "bezüglich Verletzung von Mindestnachbarabständen und Bauhöhen durch einen rechtswidrigen Bebauungsplan nicht zurückzuweisen, sondern abzuweisen ist".

In der Begründung entgegnet der Berufungsbescheid den Einwendungen der Beschwerdeführer, der Bebauungsplan sei gesetzeskonform auszulegen, sodass man nur dann an die Baufluchtlinie heranbauen dürfe, wenn im Sinne des §31 Abs4 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (in der Folge: Sbg. ROG 1998), LGBl. 44 idF LGBl. 108/2007, von der Achse der Verkehrsfläche wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höhe des Baues vorhanden sei, dass dieses Vorbringen im §25 des Gesetzes vom 27. Juni 1968 über die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke im Bauland, die Schaffung von Bauplätzen und die Lage der Bauten im Bauplatz (Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz - in der Folge: Sbg. BGG), LGBl. 69 idF LGBl. 65/2004, keine Deckung finde. Der Bauwerber dürfe den Bauplatz unter Einhaltung der sonstigen Bebauungsbedingungen bis zur Baufluchtlinie bebauen. Es werde nicht behauptet, dass die Baufluchtlinien und die im Bebauungsplan der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1" festgelegten Bauhöhen nicht eingehalten würden. In der Begründung entgegnet der Berufungsbescheid den Einwendungen der Beschwerdeführer, der Bebauungsplan sei gesetzeskonform auszulegen, sodass man nur dann an die Baufluchtlinie heranbauen dürfe, wenn im Sinne des §31 Abs4 Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (in der Folge: Sbg. ROG 1998), LGBl. 44 in der Fassung Landesgesetzblatt 108 aus 2007,, von der Achse der Verkehrsfläche wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höhe des Baues vorhanden sei, dass dieses Vorbringen im §25 des Gesetzes vom 27. Juni 1968 über die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke im Bauland, die Schaffung von Bauplätzen und die Lage der Bauten im Bauplatz (Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz - in der Folge: Sbg. BGG), LGBl. 69 in der Fassung Landesgesetzblatt 65 aus 2004,, keine Deckung finde. Der Bauwerber dürfe den Bauplatz unter Einhaltung der sonstigen Bebauungsbedingungen bis zur Baufluchtlinie bebauen. Es werde nicht behauptet, dass die Baufluchtlinien und die im Bebauungsplan der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1" festgelegten Bauhöhen nicht eingehalten würden.

Der angefochtene Bescheid geht "zur Information der Berufungswerber" auch auf das Vorbringen hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit der Festlegung der Baufluchtlinien und der Festsetzung der Gebäudehöhen ein.

2. Beschwerde

Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die Beschwerdeführer verweisen auf §31 Abs4 Sbg. ROG 1998, wonach der Abstand der Baufluchtlinie von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens 2/3 der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen soll, für die die Baufluchtlinien gelten. Diese Bestimmung verknüpfe die Lage der Baufluchtlinie mit der zulässigen Höhe. Einerseits werde dadurch festgelegt, welche Baufluchtlinie bei

gegebener Höhe zulässig sei, andererseits welche Höhe bei gegebener Baufluchtlinie zulässig sei. Je weiter die Baufluchtlinie von der Straßenachse entfernt sei, desto höher dürfe die zulässige Höhe sein; je höher die zulässige Höhe festgesetzt sei, desto weiter müsse die Baufluchtlinie von der Straßenachse entfernt sein.

Somit sei der Ordnungsgeber ermächtigt, Bebauungspläne zu erlassen,

- -Strichaufzählung
die Baufluchtlinien vorsehen, deren Abstand von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens $\frac{2}{3}$ der für die obersten Gesimse oder der obersten Dachtraufe festgelegten Bauhöhe der Bauten sei oder
- -Strichaufzählung
die Bauhöhen vorsehen, die $\frac{3}{2}$ des Abstandes der Baufluchtlinie von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit nicht übersteigen würden.

Der Passus "nach Tunlichkeit" könne nur so verstanden werden, dass im Regelfall die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten seien und dass nur, wenn zumindest gewichtige Gründe im Einzelfall vorlägen, ein Abgehen möglich sei. Eine "Tunlichkeit" zum Abgehen von dieser Bestimmung werde beispielsweise dann anzunehmen sein, wenn bei einer engen Altstadtgasse eines historischen Stadtkerns ein "Lückenschluss" durch einen Neubau unter Einhaltung der Höhen- und Abstandsnorm des §31 Abs4 Sbg. ROG 1998 nicht mehr möglich wäre. Im vorliegenden Fall lägen derartige Gründe, den vom Gesetz vorgesehenen Abstand zu unterschreiten, nicht vor.

Auf der mehr als 150 m langen und bis zu mehr als 75 m breiten, bis zur Felswand des Rainberges reichenden Fläche westlich des alten Gebäudes der Sternbrauerei stehe außer zwei Bäumen nichts, sodass kein Anschluss zu halten sei und freie Hand bestehe, das Areal zu planen. Soweit im Berufungsbescheid zu dieser Frage ausgeführt werde, dass im Gebiet des Bebauungsplanes, und zwar auch in der Rainbergstraße und in der Untersbergstraße, vorwiegend eine Bebauungsstruktur in Form einer Blockrandbebauung und von geringen Baufluchtabständen zu den angrenzenden Straßenzügen vorliege und dass diese für die Innere Riedenburg typische Bebauungsstruktur im Bebauungsplan der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1" fortgesetzt worden wäre und unter dem Gesichtspunkt der Bedachtnahme auf die bestehende Struktur von der "2/3-Abstandsregelung" zur Straßenachse Abstand genommen und der bestehenden Struktur Rechnung getragen worden sei, seien diese Behauptungen der Behörde unrichtig. Richtig sei, dass in der Rainbergstraße die Häuser Nr. 6, 8 und 12 an die Straße herangebaut seien; in der Steinbruchstraße seien lediglich zwei Häuser (eines nur mit einem geringfügigen Teil) an die Straße herangebaut. In der Johann-Wolf-Straße, in der 12 m breiten Untersbergstraße und in der 15 m breiten Ernst-Sompek-Straße sei ebenso ein Teil der Häuser an die Straße herangebaut. Bemerkt werde, dass auch die Steinbruchstraße eine Breite von rund 12 m aufweise.

Um unter die "2/3-Regelung" des §31 Abs4 Sbg. ROG 1998 zu fallen, könnten daher Häuser an der 8 m breiten Rainbergstraße eine Traufenhöhe von $\frac{8}{2} \times \frac{3}{2}$, also von 6 m, an der Johann-Wolf-Straße, der Untersbergstraße und der Steinbruchstraße eine Traufenhöhe von $\frac{12}{2} \times \frac{3}{2}$, also von 9 m und an der Ernst-Sompek-Straße eine Traufenhöhe von $\frac{15}{2} \times \frac{3}{2}$, also von 11,25 m aufweisen, wenn sie an die Straße herangebaut seien. Diese Traufenhöhen entsprächen dem Bestand. So würden die an die Rainbergstraße herangebauten Häuser Nr. 12, 6 und 8 nur zwei Geschoße aufweisen. Auch das von der Rainbergstraße 3 m zurück versetzte Haus der Beschwerdeführer, das dreigeschoßig sei, entspreche mit einer Traufenhöhe von 8,65 m der "2/3-Regelung", die eine Traufenhöhe von 10,5 m zuließe. Lediglich das Gebäude der alten Sternbrauerei - über 100 m vom Haus der Beschwerdeführer entfernt - überschreite möglicherweise die "2/3-Regelung" geringfügig, dies aber auch nur im kurzen Bereich des ehemaligen Sudhauses und allenfalls im daran befindlichen ostseitigen Anbau.

Nachdem somit das ganze Viertel in etwa der "2/3-Regelung" entspreche, bestehe städtebaulich kein Anlass, für die derzeit unbebauten Grundstücke südlich der Rainbergstraße von dieser durch das Gesetz vorgegebenen Regelung abzugehen.

Der Wunsch eines Bauherrn, verdichteter und höher zu bauen und damit höheren Profit zu erlangen, der Wunsch von Architekten, ihre Geschmacksvorstellungen zu verwirklichen und die Vorstellungen von Stadtplanern seien keine gewichtigen Gründe, die es rechtfertigen würden, zu Lasten der Anrainer von den gesetzlichen Regelvorgaben abzugehen. Schutzzweck des letzten Satzes des §31 Abs4 Sbg. ROG 1998 sei es ja gerade, die Anrainer vor Begehrlichkeiten von Bauherren, Architekten und Stadtplanern zu schützen, um ihnen das zu einem angenehmen Leben notwendige Mindestmaß an Licht, Ausblick und Freiraum zu verschaffen.

Im vorliegenden Fall verstoße sogar der Bebauungsplan der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1" im Bereich der nur 8 m breiten Rainbergstraße gegen §31 Abs4 Sbg. ROG 1998, indem er gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer eine viergeschoßige Verbauung, und damit eine höchste Traufenhöhe von ca. 12 m zulasse, obwohl an der Straßenfluchtlinie eine höchste Traufenhöhe von 6 m zulässig wäre.

Der Bebauungsplan der Aufbaustufe lege die Baufluchtlinien im westlichen Teil gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer an die Grenze zur Rainbergstraße und setze die zulässige Höhe ab Straßenkante mit 12,5 m und rund 5,5 m hinter der Straßengrenze mit 20,5 m fest. Das nach der "2/3-Regelung" zulässige Maß von 6 m werde um mehr als das Doppelte, ja sogar um das Dreifache überschritten. Direkt gegenüber der Südostkante des Gebäudes der Beschwerdeführer reiche die Baufluchtlinie 2 m an die Rainbergstraße heran. Bei dieser Entfernung wäre nach der "2/3-Regelung" eine Traufenhöhe von 9 m gesetzeskonform. Tatsächlich sehe der Bebauungsplan der Aufbaustufe hier eine Höchsthöhe von 17 m vor.

3. Gegenschrift und Äußerungen

Die belangte Behörde legte die Akten des Baubewilligungsverfahrens sowie die Akten betreffend das Zustandekommen des Bebauungsplanes der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1" und des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1" vor und beantragte, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Die Magistratsabteilung 5/03 der Landeshauptstadt Salzburg (Amt für Stadtplanung und Verkehr) erstattete eine Äußerung, in der sie das Zustandekommen des Bebauungsplanes der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1" und des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1" erläuterte. In der zusammenfassenden Beurteilung wird auszugsweise Folgendes ausgeführt:

"Die projektbezogene Festlegung der Baufluchtlinien im Bebauungsplan der Aufbaustufe 'Sternbrauerei 1/A1', mit einerseits einem Abstand von 0m zur Straßenfluchtlinie (Gebäude 'E') und andererseits einem gestaffelten Abrück[en] von der Straßenfluchtlinie (Gebäude 'A, C und D'), entspricht der das Orts- und Stadtbild prägenden Bebauungsstruktur, mit ihrer überwiegenden Rand- bzw. Blockrandbebauung (bei ca. 3/4 der Bestandsobjekte fällt die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie zusammen), die vereinzelt durch eine villenartige[...] Bebauung mit Vorgärten durchbrochen wird. Auch [bei der] geplante[n] Bebauung, welche die Grundlage für den Bebauungsplan der Aufbaustufe 'Sternbrauerei 1/A1' darstellt, wurde auf diese beiden prägenden Bebauungsstrukturen Bedacht genommen, um ein harmonisches Einfügen in das bestehende Orts- und Stadtbild zu erreichen.

Die Festlegung der Bauhöhen erfolgte unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Erfordernisse[...]. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde neben dem charakteristischen Ortsbild insbesondere auch auf gesundheitliche Aspekte (Belichtung und Besonnung) Bedacht genommen (siehe auch lichttechnische Untersuchungen im Verfahrensakt). Demnach wurde mit der Proportionierung höherer Gebäudehöhen zu den aufgehenden Hängen und Wänden des Rainberges und niederer Bebauungshöhen zu den nördlich der Rainbergstraße und Steinbruchstraße sowie der Ernst-Sompek-Straße gewachsenen urbanen Villenstruktur Bezug zu dem hier gegebenen naturräumlichen Landschafts- und dem Straßenbild genommen. Weiters wurde durch die Staffelung der Bauhöhen von Gebäudeteilen (Sockelgeschoß, Hauptelement, Penthaus) sensibel auf einen harmonischen Übergang zwischen der Bestandsbebauung im Norden bzw. Osten und de[n] geplanten Neubauobjekten Bezug genommen. Dadurch präsentiert sich die Traufenhöhe des Hauptelements (= Terrassenhöhe des Penthauses) als der den öffentlichen Raum fassende und prägende Gebäudeteil - die Penthäuser sind nicht bzw. nur in Teilbereichen in untergeordnetem Ausmaß vom Straßenraum ersichtlich, und sind somit auch nicht jener Gebäudeteil, der prägend für die wahrgenommene Maßstäblichkeit und Bauhöhe der geplanten Neubauten ist.

Gemäß den hier dargelegten bebauungs- und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wurde bei der Ausarbeitung des Stadtentwicklungsprojekts 'Sternbrauerei', welches die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans der Aufbaustufe 'Sternbrauerei 1/A1' darstellt, sensibel auf das prägende Orts- und Stadtbild Bedacht genommen. [...]"

Die bauwerbende Gesellschaft erstattete ebenfalls eine Äußerung, in der sie die Ablehnung der Beschwerdebehandlung, in eventu die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte und auszugsweise Folgendes ausführte:

Die bestehende Bebauungsstruktur weise im Gebiet des Bebauungsplanes und zwar auch in der Rainbergstraße und Untersbergstraße vorwiegend eine Bebauungsstruktur in Form einer Blockrandbebauung und allenfalls geringe

Baufluchtabstände zu den angrenzenden Straßenzügen auf. Die Behauptung, im gesamten Viertel würde die sogenannte "2/3-Abstandsregelung" zur Straßenachse (§31 Abs4 Sbg. ROG 1998) angewendet, sei daher falsch; das Gegenteil sei der Fall.

Bei der Festlegung der Baufluchtlinie oder der Baulinie sei nach §31 Abs4 Sbg. ROG das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Der als gesetzwidrig gerügte Bebauungsplan der Aufbaustufe berücksichtige dies in zweifacher Weise. Zum einen entspreche das bereits gegebene Orts- und Straßenbild einer weitgehenden Blockrandbebauung, dies insbesondere auf und um das Areal der sogenannten "Alten Sternbrauerei", auf welchem etwa im Bereich der Steinbruchstraße die alten Gebäude der Sternbrauerei unmittelbar an den Straßenrand gebaut seien, ebenso wie die Gebäude westlich des Bauvorhabens. Der Bebauungsplan der Aufbaustufe berücksichtige aber auch das beabsichtigte Orts- und Straßenbild, wozu auf das Gutachten der Sachverständigenkommission verwiesen werden könne. Demnach werde mit dem vorliegenden Projekt die besondere Strukturierung, die bereits in Teilbereichen existent gewesen sei und sich immer von der anschließenden villenartigen Bebauungsstruktur abgesetzt habe, aufgenommen und weiterentwickelt. Durch die Konzeption groß dimensionierter Baukörper mit großzügigen öffentlichen Plätzen und neuer "Durchwegung" sei eine gelungene Lösung für den aufgrund der Verschattungssituation durch den Rainberg und die durch den Bestandskomplex weitgehend vorgegebene Bebauungsstruktur schwierigen Bauplatz gelungen; das betreffende Stadtviertel werde davon profitieren. Die Sachverständigenkommission habe daher die Auffassung vertreten, dass sich die Neubauten im Sinne der altstadtschutzrechtlichen Bestimmungen harmonisch in das Stadtbild und Stadtgefüge des Stadtteiles Riedenburg einfügen würden, weshalb gegen die Umsetzung des Projektes aus Sicht der Altstadterhaltung keine Einwände erhoben worden seien.

II. Rechtslager römisch zwei. Rechtslage

1. Die §§27 bis 29, 31, 33 und 38 Abs1 bis 4 Sbg. ROG 1998, LGBl. 44 idF LGBl. 108/2007, lauteten: Die §§27 bis 29, 31, 33 und 38 Abs1 bis 4 Sbg. ROG 1998, LGBl. 44 in der Fassung Landesgesetzblatt 108 aus 2007,, lauteten:

"Bebauungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Aufgabe

§27

(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen. Für die Schutzzone I nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und die nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz bestimmten Ortsbildschutzgebiete besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen.(1) Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen. Für die Schutzzone römisch eins nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 und die nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz bestimmten Ortsbildschutzgebiete besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

(2) Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten und kann durch eine Aufbaustufe ergänzt werden:

a) in Bereichen, in denen es aufgrund 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;

b) 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 litb kann das Erfordernis eines Bebauungsplanes auch innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer solchen Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) festgelegt werden.

(3) 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 §28 Abs2 Z3 bis 5 und §29 Abs2 Z3 bis 7 so festgelegt werden, wie sie zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes gegeben sind.

(4) Die Bebauungspläne bestehen aus der planlichen Darstellung auf dem Vermessungsgesetz entsprechender Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut, bei Festlegungen nach dem Bestand (Abs3) auch aus fotografischen Darstellungen, denen die Festlegungen eindeutig entnommen werden können. Die planliche Darstellung ist einheitlich nach Richtlinien anzulegen, die durch Verordnung der Landesregierung festgelegt werden.

(5) Die Bebauungspläne sind im Gemeindeamt (in der Stadt Salzburg beim Magistrat) während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten.

Grundstufe

§28

(1) Der Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe hat die Erfassung und Darstellung folgender Umstände im Planungsgebiet voranzugehen:

1. die natürlichen oder rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit;
2. die Verkehrserschließung;
3. die Einrichtungen und die Möglichkeiten der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung;
4. das Ausmaß, die Struktur und die besondere Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz;
5. für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

(2) Unter möglichster Berücksichtigung der im Abs1 erfaßten Umstände sind im Bebauungsplan der Grundstufe jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:

1. die Straßenfluchtlinien;
2. der Verlauf der Gemeindestraßen;
3. die Baufluchtlinien oder die Baulinien;
4. die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen; diese Festlegung kann für bebaute Grundflächen unterbleiben;
5. die Bauhöhen;
6. das Erfordernis einer Aufbaustufe.

Im Fall des so festgelegten Erfordernisses einer Aufbaustufe können die Baufluchtlinien, die Baulinien und die Bauhöhen auch erst in der Aufbaustufe festgelegt werden.

(3) Im Bebauungsplan der Grundstufe können auch Festlegungen nach §29 Abs2 getroffen werden.

(4) Im Bebauungsplan ist weiters ein allfälliger Auswirkungsbereich (§11b Abs3) kenntlich zu machen.

(5) In einem Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan der Grundstufe sind die allenfalls notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straßen-, Energie- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) und deren abschätzbare Kosten darzulegen.

(6) Der Bebauungsplan der Grundstufe kann für selbständig bebaubare, aber unbebaute Flächen unwirksam erklärt werden, wenn binnen zehn Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder wenn deren Wirksamkeit erlischt. Diese Frist verlängert sich insoweit, als die Frist für eine Unwirksamklärung gemäß §29 Abs3 darüber hinausreicht. Die Unwirksamklärung ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen sowie der Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft zur Evidenthaltung unverzüglich mitzuteilen.

(7) Der Bebauungsplan der Grundstufe kann auf Anregung des Grundeigentümers oder eines Bauwerbers bei

gegebener Bauabsicht, die durch die Vorlage eines entsprechenden Projektes nachzuweisen ist, unter den Voraussetzungen des §40 Abs1 erster Satz durch einen erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe ergänzt werden. Dabei können, die Bebauungsgrundlagen nach §28 Abs2 Z4 ausgenommen, auch von den ursprünglichen abweichende Bebauungsgrundlagen getroffen werden, soweit dem die Bebauungsgrundlagen des Bebauungsplans der Grundstufe für die vom erweiterten Grundstufen-Bebauungsplan nicht erfassten Planungsgebiete nicht entgegen stehen. Für das Verfahren gilt §40 Abs2 sinngemäß. Der erweiterte Grundstufen-Bebauungsplan tritt außer Wirksamkeit, wenn innerhalb von drei Jahren ab dessen Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder deren Wirksamkeit erlischt. Die Unwirksamkeit des erweiterten Grundstufen-Bebauungsplans ist von der Gemeindevertretung, in der Stadt Salzburg vom Gemeinderat, festzustellen und nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen. Damit wird der ursprüngliche Bebauungsplan der Grundstufe wieder wirksam.

Aufbaustufe

§29

(1) Für Flächen, für die nach der Festlegung des Bebauungsplanes der Grundstufe oder einer besonderen Verordnung gemäß §27 Abs2 letzter Satz eine Aufbaustufe erforderlich ist, hat die Gemeinde jedenfalls bei gegebener Bauabsicht, die durch Vorlage eines Entwurfes hiefür udgl nachzuweisen ist, einen Bebauungsplan der Aufbaustufe aufzustellen. Erfolgt innerhalb von sechs Monaten ab nachgewiesener Bauabsicht keine Auflage des Entwurfes gemäß §38 Abs2 oder innerhalb eines Jahres ab demselben Zeitpunkt keine Kundmachung des Bebauungsplanes, so steht das Fehlen des Bebauungsplanes der Aufbaustufe Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen nicht entgegen.

(2) Unter möglicher Berücksichtigung der gemäß §28 Abs1 erfaßten Umstände und auf der Grundlage der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Bebauungsgrundlagen können im Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegt werden:

1. ergänzende Straßenfluchtlinien und Verläufe von Gemeinde- und anderen Erschließungsstraßen;
2. die Art der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung nach Maßgabe besonderer Vorschriften;
3. die Bauplatzgrößen und -grenzen;
4. die Baugrenzlinien und die Situierungsbindungen;
5. die Bauweise (geschlossene, offene, offen-freistehende, offen-gekuppelte oder besondere);
6. die Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten (Länge, Breite) bzw die höchstens bebaubare Fläche;
7. die äußere architektonische Gestaltung (einschließlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung und Farbgebung);
8. Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen, insbesondere auch im Bereich von Verkehrsflächen;
9. die Erhaltungs- und Abbruchgebote;
10. die Nutzung von Bauten bzw der Ausschluß bestimmter Nutzungen;
11. Mindest- oder Höchstzahlen für Wohneinheiten;
12. der Ausbau der Verkehrsflächen der Gemeinde (Straßenprofile, Grünstreifen), die verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz einschließlich etwaiger Verbote und Beschränkungen der Einmündungen von Zu- (Aus)fahrten in Verkehrsflächen sowie die Lage, Zahl und Art der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (zB Tiefgaragen) und von Fahrradstellmöglichkeiten;
13. die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen;
14. die Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen (Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote) sowie Geländegestaltungen;
15. die Errichtung und Gestaltung der Einfriedungen;
16. die Standplätze für Abfallbehälter und Altstoffcontainer;
17. Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (zB Lärmschutzwände oder -wälle, Lärmschutzfenster).

Festlegungen, die die architektonische Gestaltung betreffen (Z7), sind nur für solche Bereiche zulässig, in denen dies im Interesse der Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes nach den Erkenntnissen und Erfahrungen des Städtebaues erforderlich ist.

(3) In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Unter den Voraussetzungen des §40 Abs1 erster Satz können, die Bebauungsgrundlagen nach §28 Abs2 Z4 ausgenommen, davon auch abweichende Bebauungsgrundlagen getroffen werden, soweit dem nicht die Bebauungsgrundlagen des Bebauungsplanes der Grundstufe für die nicht von der Aufbaustufe erfaßten Planungsgebiete entgegenstehen. Der Bebauungsplan der Grundstufe wird wieder wirksam, wenn der Bebauungsplan der Aufbaustufe aufgehoben oder gemäß Abs4 unwirksam erklärt wird.

(4) Die Aufbaustufe kann für selbständig bebaubare, aber unbebaute Flächen unwirksam erklärt werden, wenn binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten keine Baubewilligung erwirkt wird oder wenn deren Wirksamkeit erlischt.

Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen

§31

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muß.

(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

(4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.

(5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, daß die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(6) Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.

(7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

Bauhöhe

§33

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Bauhöhe hat sich bei Festlegung in Metern auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (§32 Abs5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Das unterste Geschoß ist unter den Voraussetzungen gemäß §32 Abs4 litb Z1 nicht zu zählen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschößige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen.

Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der

Geschoße ist für die 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);
2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg den Gemeinderat) festzulegen.

(5) Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Aufstellung des Bebauungsplanes

§38

(1) Der Bürgermeister hat die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes, ausgenommen der Aufbaustufe in den Fällen des §27 Abs2 litb, unter genauer Umschreibung des Planungsgebietes ortsüblich kundzumachen und gleichzeitig die Aufforderung ergehen zu lassen, geplante Bauplatzerklärungen und Bauvorhaben im Planungsgebiet innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab Beginn des Anschlages an der Amtstafel bzw Kundmachung im Amtsblatt der Gemeinde, der Gemeinde bekanntzugeben. Personen, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, können schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes einbringen. Solche Anregungen sind in die Beratungen über den Entwurf des Bebauungsplanes einzubeziehen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Bürgermeister vier Wochen lang zur allgemeinen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. Die Auflage ist durch den Bürgermeister öffentlich kundzumachen. Die in Betracht kommenden Dienststellen des Bundes, die gesetzlichen beruflichen Vertretungen sowie die sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Planungsinteressen verfolgen, und die im Abs1 genannten Personen sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, daß eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

(3) Die Landesregierung hat die Gemeinden über deren Ersuchen in grundsätzlichen Fragen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes fachlich zu beraten. Der Entwurf eines Bebauungsplans der Grundstufe für ein Aufschließungsgebiet ist der Landesregierung mit Beginn der Auflage zur Stellungnahme innerhalb der Auflagefrist zu übermitteln.

(4) Die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) beschließt den Bebauungsplan, wobei die vorgebrachten Einwendungen und die Stellungnahme der Landesregierung in die Beratung einzubeziehen sind. Der beschlossene Bebauungsplan ist als Verordnung nach den gemeinderechtlichen Vorschriften kundzumachen; er tritt mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag, in der Stadt Salzburg nach Maßgabe des §19 Abs3 des Salzburger Stadtrechtes 1966, in Kraft. Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes ist der Landesregierung gleichzeitig mit der Veranlassung der Kundmachung zu übersenden.

[...]"

2. §25 Abs1 bis 3 Sbg. BGG, LGBl. 69/1968 idF LGBl. 65/2004, lauteten2. §25 Abs1 bis 3 Sbg. BGG, Landesgesetzblatt 69 aus 1968, in der Fassung Landesgesetzblatt 65 aus 2004,, lauteten:

"III. Lage der Bauten im Bauplatz

§25

(1) Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, daß sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und daß die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der

Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, daß ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), vermindert sich dieser Abstand um die Hälfte der Breite dieser Flächen, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluß auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen).

[...]"

3. §19 Abs1 und 3 Salzburger Stadtrecht 1966, LGBl. 47 idF LGBl. 72/2008, lautet§. §19 Abs1 und 3 Salzburger Stadtrecht 1966, LGBl. 47 in der Fassung Landesgesetzblatt 72 aus 2008,, lautet:

"Kundmachungen

§19

(1) Alle von Organen der Stadt erlassenen, allgemein verbindlichen Vorschriften sowie sonstige Beschlüsse des Gemeinderates, die Belange der Allgemeinheit unmittelbar berühren, sind gehörig kundzumachen. Hiefür ist, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, das Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg bestimmt. Bei Angelegenheiten, deren Art eine Kundmachung in dieser Form nicht zuläßt, tritt an deren Stelle die Kundmachung durch Auflegung zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§13 Abs5 AVG) des Magistrates; die Auflegung ist im Amtsblatt kundzumachen.

[...]

(3) Die verbindende Kraft der nach Abs1 und 2 kundzumachenden Vorschriften und Beschlüsse beginnt, wenn nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, nach Ablauf des Tages, an dem das Stück des Amtsblattes, das die Kundmachung enthält, herausgegeben und versendet wird.

[...]"

III. Bebauungsplanungrömisches drei. Bebauungsplanung

1. Bebauungsplan der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1"

Der öffentlichen Auflage des Entwurfes ging eine umfangreiche Grundlagenforschung voraus.

Im Erläuterungsbericht vom Juli 1994 wird zur Begründung der Festlegung der Bauhöhen Folgendes ausgeführt:

"Gemäß dem generellen Charakter des Bebauungsplanes der Grundstufe im Rahmen der Zweistufigkeit werden die Gebäudehöhen gebietsweise entsprechend der strukturellen Gliederung des Planungsgebietes festgelegt. Bei einer tlw. kleinräumig heterogenen Höhenausprägung werden gemäß der o.g. Intention bauplatzweise Differenzierungen nicht aufgenommen.

Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgt durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße als Höchsthöhe. Die Festlegung der Bauhöhe durch die Geschossanzahl ist auch darin begründet, daß aufgrund der unterschiedlichen Geschoßhöhen, sowie aufgrund der unterschiedlichen Sockelgeschoße keine einheitliche Traufhöhenausbildung besteht.

Vorrangiges Ziel der Höhenfestlegung ist die Sicherung des charakteristischen Gepräges des Stadtbildes, sowie des erhaltenswerten Baubestandes. Gleichfalls korrespondieren die Höhenfestlegungen mit den GFZ-Festlegungen. Unter der Voraussetzung, daß Änderungen der Gebäudehöhe lt. ROG 1992 ohne eine Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe in einem Bebauungsplan der Aufbaustufe möglich sind, wird einerseits generell für den historischen Baubestand eine Bestandssicherung angestrebt, andererseits besteht im Einzelfall die Möglichkeit auf geänderte Gebäudehöhen, allerdings unter der Voraussetzung der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe und einer damit erforderlichen umfassenden städtebaulichen Abwägung. Im Sinne einer erhaltungsorientierten

Gebäudehöhenfestlegung werden daher auch bestehende überhöhte Keller, sowie überhöhte Dachgeschosse, die als oberirdisches Geschoss gemäß ROG 1992 zu rechnen sind, nicht einbezogen, da dadurch Potentiale für Abbruch und Neubaumaßnahmen geschaffen würden.

Die Festlegung der Gebäudehöhen orientiert sich an nachfolgender Gebietscharakteristik:

Korrespondierend mit der historischen Entwicklung ist die Gebäudehöhenausprägung der Inneren Riedenburg überwiegend durch eine 2- bis 3-geschossige Bebauung gekennzeichnet.

Dabei weisen die gründerzeitlichen Einzelhäuser überwiegend 2 Geschosse und die Mehrfamilienhäuser 3 Geschosse auf. Bis auf einzelne Betriebsgebäude der ehem. Sternbrauerei wird eine Gebäudehöhe von 3 Geschossen beim gründerzeitlichen Baubestand nicht überschritten. Nicht eingerechnet sind überhöhte Keller und Dachgeschosse.

Die Höhenausprägung des historischen Baubestandes ist durch eine 3-geschossige Bebauung vor allem an der Neutorstraße und am Hildmannplatz, als Hauptachse der Inneren Riedenburg, und entlang der Reichenhallerstraße gekennzeichnet. Der südliche Bereich des Planungsgebietes weist überwiegend eine 2-geschossige Bebauung auf (ausgenommen ehem. Brauereigelände).

Mehr als 3 Geschoße wurden erst bei Bauten nach 1945 realisiert, die bis auf ein 6-geschossiges Gebäude am Hildmannplatz zwischen 3 und 5 Geschosse besitzen. Die 4-geschossigen, nach 1945 errichteten Gebäude entsprechen dabei hinsichtlich der Traufhöhen der gründerzeitlichen 3-geschossigen Bebauung.

In der räumlichen Verteilung sind die 4- bis 5-geschossigen Gebäude, analog der gründerzeitlichen Dichtestruktur, entlang der Neutorstraße (unter Einbeziehung der angrenzenden Bereiche der Untersbergstraße) und im Bereich des Hildmannplatzes konzentriert.

Zusammenfassend ist das Erhebungsgebiet maßgebend durch die Höhenausprägung der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur determiniert. Eine diese Rahmensetzung überschreitende, mehr als 4-geschossige Bebauung tritt nur in Einzelbereichen auf.

Auf Grund der o.a. Gebietscharakteristik werden folgende Strukturbereiche mit einheitlichen Gebäudehöhen festgelegt:

* Bei einer Rahmensetzung durch die dreigeschossige

gründerzeitliche Bebauung, der eine viergeschossige nach 1918 errichtete Bebauung entspricht, wird für die Baublöcke entlang der Neutorstraße, Hildmannplatz und Reichenhallerstraße nach jeweils bereichsweise überwiegender Bestandssituation entweder eine max. dreigeschossige Bebauung oder eine max.

viergeschossige Bebauung, insbesondere bei Bereichen mit nach 1945 errichteten Bauten, festgelegt. Die Bereiche mit viergeschossiger Bebauung liegen dabei entlang der Verdichtungsachse Neutorstraße - Hildmannplatz. Die Festlegung für den Baublock 06A entspricht der überwiegend nach 1945 errichteten 3-geschossigen Bebauung. Gleichfalls eine dreigeschossige Bebauung wird für die Baublöcke 03B und 03A, die der festgelegten GFZ von 1,2 für Baublock 03B und 1,0 für Baublock 03A angemessen ist, festgelegt.

* Für die Baublöcke entlang des Rainberges (Baublöcke 01, 04, 05,

ausgenommen der derzeit betrieblich genutzte Teilbereich des Baublockes 01 und der an den Hildmannplatz angrenzende Teilbereich des Baublockes 04) wird entsprechend der Bestandssituation und der vergleichsweise geringen Dichte die Gebäudehöhe mit max. 2 Geschossen festgelegt.

* Für den Bereich Steinbruchstraße Nr.1 u.3 und Rainber[g]straße

Nr. 1A u. 3, der aufgrund der nutzungsstrukturellen und historischen Voraussetzungen eine höhere Bebauung aufweist werden max. 4 Geschosse festgelegt."

Für die vier mit "A" bezeichneten Bereiche wurde die Höchsthöhe der oberirdischen Geschoße mit IV festgelegt. Im südlich der Rainbergstraße/Steinbruchstraße gelegenen und mit "A" bezeichneten Bereich liegen die Grundstücke der bauwerbenden Gesellschaft. Für die gegenüber diesen Grundstücken gelegenen Bereiche mit der Bezeichnung "B" (in diesem Bereich liegt das Grundstück der Beschwerdeführer) und "C" wurde die Höchsthöhe der oberirdischen Geschoße jeweils mit III festgelegt. Für die vier mit "A" bezeichneten Bereiche wurde die Höchsthöhe der oberirdischen Geschoße mit römisch vier festgelegt. Im südlich der Rainbergstraße/Steinbruchstraße gelegenen und mit "A"

bezeichneten Bereich liegen die Grundstücke der bauwerbenden Gesellschaft. Für die gegenüber diesen Grundstücken gelegenen Bereiche mit der Bezeichnung "B" (in diesem Bereich liegt das Grundstück der Beschwerdeführer) und "C" wurde die Höchsthöhe der oberirdischen Geschoße jeweils mit römisch drei festgelegt.

Der Bebauungsplan der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1" wurde vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg am 24. Mai 1995 beschlossen und die Auflegung zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden des Magistrates im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg kundgemacht.

2. Bebauungsplan der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1"

Für die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals der ehemaligen Sternbrauerei wurde ein internationaler Architektenwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt "[H.]&[H.]" zur Realisierung von der Jury vorgeschlagen wurde.

Das geplante Bauvorhaben sieht 73 Wohneinheiten vor. Die bestehende Gastronomie soll erhalten und auf einem Teil der Kellergewölbe erweitert werden. Im Bereich des zu sanierenden Bestandsgebäudes der Sternbrauerei sind auch Büronutzungen geplant.

Am 15. Oktober 2007 machte der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg gemäß §38 Abs2 Sbg. ROG 1998 kund, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1" durch vier Wochen, und zwar in der Zeit vom 31. Oktober 2007 bis einschließlich 28. November 2007, beim Magistrat Salzburg während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt wird. Am 13. November 2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Wettbewerbsprojekt 2006, dem überarbeiteten Projekt 2007, dem zur Baubewilligung eingereichten Projekt, einem Lageplan mit Gebäudehöhen sowie einer Besonnungsstudie im Rahmen einer Anrainerinformation vorgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf Grund einer Sitzung der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung vom 12. November 2007 modifiziert.

Am 17. Jänner 2008 langte bei der Magistratsabteilung 5/03 der Landeshauptstadt Salzburg (Amt für Stadtplanung und Verkehr) eine vom Büro t. erstellte "Lichttechnische Untersuchung Anrainergebäude" ein, die auf Grund der Wünsche der Magistratsabteilung am 4. Februar 2008 überarbeitet wurde.

Die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung führte in ihrem Gutachten vom 6. Februar 2008 auszugsweise Folgendes aus:

"Im vorliegenden Bebauungsplan werden Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, die Geschoßflächenzahl, Pflanzbindungen sowie Höhenfenster für die geplante Realisierung des Neubauprojektes aus dem diesbezüglichen Wettbewerb festgelegt. Die nun vorgesehenen sechs neuen Baukörper orientieren sich in ihrer Proportion am Bestandskomplex Steinbruchstraße 1 und 3. Die Baukörper sollen gestalterisch und baulich in die Bereiche Sockel, Mittelteil und Penthouse gegliedert ausgeführt werden, wobei die mittleren Teile die optisch wirksame Höhe definieren, während die Penthousebereiche durch das Abrücken von den an den Straßen gelegenen Gebäudefronten nicht zur Gänze und so in den Straßenansichten nicht dominierend in Erscheinung treten werden.

Die Höhenstaffelung der Gebäude steigt nach Westen leicht und nach Süden stark an und bildet damit einen Übergang von der gemäßigt hohen Bebauung des mit villenartigen Gebäuden bestandenen Bereiches nördlich der Rainberg- und Steinbruchstraße und dem im Süden des Geländes derart hohen und daher dominierenden Rainbergs mit seinem Steilabbruch, dass dagegen die für die Riedenburg außergewöhnlichen Bauhöhen besonders der im hinteren Bereich vorgesehenen neuen Gebäude nicht im ansonsten zu erwartenden Maße auffallend in Erscheinung treten werden.

Vom Bestandskomplex Steinbruchstraße 1 und 3 bis zum Gebäude Rainbergstraße 3c wird so eine neue Bebauungsstruktur entstehen, die in ihrer Proportion und Dichte am Altbaubestand der Brauereigebäude und den inzwischen fertig gestellten anschließenden Bürogebäuden Rainbergstraße 3a und 3c orientiert ist, sodass mit dem vorliegenden Projekt durch die vorgesehenen Neubauten die besondere Strukturierung, die über die gesamte Bebauungszeit in diesem Bereich existent war und sich immer von der anschließenden villenartigen Bebauungsstruktur abgesetzt hat, aufgenommen und weiter entwickelt wird. Die Sachverständigenkommission ist der Ansicht, dass die Konzeption groß dimensionierter Baukörper mit großzügigen öffentlichen Plätzen und neuer Durchwegung eine gelungene Lösung für den aufgrund der Verschattungssituation durch den Rainberg und die durch den Bestandskomplex weitgehend vorgegebene Bebauungsstruktur schwierigen Bauplatz darstellt und ist der Ansicht,

dass das betreffende Stadtviertel davon profitieren wird.

Der kritische Bereich im Übergang zur villenartigen Struktur nördlich und östlich des Gebietes berücksichtigt durch die vorgenommene Höhenstaffelung und Reduktion die dortige gewachsene Struktur und bietet durch das Angebot neuer und frei zugänglicher Freiraumbereiche die Möglichkeit zur Aufwertung des gesamten Wohngebietes.

Die Festschreibungen des vorliegenden Bebauungsplans der Aufbaustufe entsprechen somit den vorab im Zuge der Begutachtung durch die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung stattgefundenen Beratungsergebnissen."

Im Amtsbericht vom 28. Februar 2008 ist zur Festlegung der Bauhöhen Folgendes ausgeführt:

"Die Bauhöhen werden auf das in städtebaulicher Hinsicht positiv beurteilte Projekt abgestimmt und in Höhenmeter auf die absoluten Höhenbezugspunkte 430,50 im Teilgebiet A und 439,20 im Teilgebiet B ausgewiesen.

Die Bebauungshöhen werden für den höchsten Punkt des Baues (First) und das oberste Gesimse bzw. die oberste Dachtraufe festgelegt und sehen Höhenentwicklungen von 3,50 m bis maximal 25,0 m bezogen auf die oben angeführten Bezugspunkte in den beiden Teilgebieten vor. Hinsichtlich architektonisch/städtebaulicher Einfügung der geplanten Bebauungshöhen in das bestehende Orts-, Straßen- und Landschaftsbild sowie zukünftiger baulicher Entwicklung siehe die fachlichen Ausführungen im Gutachten der SVK."

Zu den Einwendungen bezüglich der Bebauungshöhe, der Besonnung und Belichtung sowie der Abstandsbestimmungen heißt es im Amtsbericht auszugsweise folgendermaßen:

"Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde mit der Proportionierung höherer Gebäudehöhen zu den aufgehenden Hängen und Wänden des Rainberges und niederer Bebauungshöhen zu den nördlich der Rainbergstraße und Steinbruchstraße gewachsenen urbanen Villenstruktur Bezug zu dem hier gegebenen naturräumlichen Landschaftsbild und Straßenbild genommen. Eine höhere bauliche Entwicklung der Geschosse mit ansteigender Ausformulierung zum Rainberg ist gegenüber einer einheitlichen Höhenentwicklung zu bevorzugen, da dadurch großzügigere Freiräume innerhalb des Bauplatzes geschaffen werden. Gleichzeitig werden dadurch die relativ hoch und massiv wirkenden Höhen der in großen Bereichen senkrecht aufgehenden Felsen des Rainberges optisch reduziert, wobei jedoch durch die Platz- und Hofbildungen interessante und spannende Durchblicke auf diese Felsformationen geschaffen werden. Mit gegenständlichem Bebauungsplan bzw. beabsichtigter Bebauung wird aus Sicht der MA 5/03 eine Symbiose zwischen dem hier bestehenden markanten Landschaftsraum des Rainberges und der inneren Stadtstruktur gefunden, welche die Festlegungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Höhenentwicklung rechtfertigt.

Zu Besonnung und Belichtung

Für die geplante Neubebauung wurde eine Besonnungs- und Belichtungsstudie und eine Lichttechnische Untersuchung mit den Auswirkungen auf die Anrainergebäude von der T[.] Bauphysik GmbH, aus 4060 Leonding erstellt [...]. Wie diesen Befunden zu entnehmen ist, sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung durch die beabsichtigte Bebauung zu erwarten.

[...]

Die Bebauungshöhe ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen, dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung und Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Hinsichtlich Einfügung in das bestehende Ortsbild wird auf die fachlichen Ausführungen unter Einwendung 1 sowie auf das Gutachten der SVK verwiesen.

Ergänzend sei an dieser Stelle folgendes angeführt:

Unter dem Begriff Ortsbild ist das Bild bzw. die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles wie es sich nach außen in der Silhouette präsentiert und wie es sich im Inneren mit Häusern, Verwinkelungen, Plätzen sowie Straßen- und Gassenzügen verdichtet, zu verstehen.

Der Begriff des Ortsbildes bezieht sich daher, neben der gewachsenen baulichen Struktur, auch auf die topographische naturräumliche Situation, welche hier durch die prägende Umgebung des Rainberges mit seinen

aufgehenden Hängen und steilen Felsformationen definiert wird. Im Sinne der Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes ROG 1998 und des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 ist den Planern aufgetragen, das Neue im Bewusstsein des Bestehenden zu entwickeln. Mit der im Projekt geplanten Proportionierung der Bauvolumen in Form einer ansteigenden Ausformulierung der Höhenentwicklung, ausgehend von der bestehenden Struktur in der Rainbergstraße/Steinhauserstraße zu den Hängen und Felsen des Rainberges, wird ein 'Übergang' zwischen dem hier gegebenen naturräumlichen Ortsbildelement des Rainberges und der umliegenden gewachsenen baulichen Struktur geschaffen. Diese geplante Höhenentwicklung stellt somit einen Bezug sowohl zum naturräumlichen als auch baulich strukturierten Ortsbild her und trägt somit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen Rechnung. In Zusammenschau mit den geplanten Platz- und Hofbildungen sowie der Anordnung der Grün- und Freiräume aber auch der geplanten zeitgemäßen architektonischen Formensprache der konzipierten Objekte entsteht hier ein innerstädtisches Gefüge, welches dem bestehenden Orts-, Straßen- und Landschaftsbild die Chance zu einer noch größeren Qualität verleiht.

Unter oben angeführten Gesichtspunkten wurden die Festlegungen der Bebauungshöhen und Baugrenzlinien sowie Baufluchtlinien auf das konkret geplante Projekt abgestimmt und entsprechen die im Bebauungsplan der Aufbaustufe vorgesehenen Festlegungen daher den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Bedachtnahme auf das bestehende Ortsbild."

Zu den Einwendungen der Beschwerdeführer hinsichtlich der Festlegung der Baufluchtlinie gemäß §31 Abs4 Sbg. ROG 1998 enthält der Amtsbericht folgende Ausführungen:

"Hinsichtlich der angeführten gesetzlichen 2/3 Abstandsregelung zur Straßenachse im §31 Abs4 ROG 1998 sei, wie von den Einschreibern richtig interpretiert, festgestellt, dass diese Bestimmung 'im Regelfall' angewendet werden soll, jedoch 'wenn zumindest gewichtige Gründe im Einzelfall vorliegen, ein Abgehen möglich ist'.

Diesbezüglich sei festgestellt, dass die Baufluchtlinien, neben oben aufgezeigter im Regelfall anzuwendenden '2/3 Regelung' gem. §31 Abs4 ROG 1998 auch unter Bedachtnahme auf die örtlichen Erfordernisse festzulegen sind; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts-, und Straßenbild zu berücksichtigen. Aus Sicht der MA 5/03 ist hier eine Bebauungsstruktur mit einer weitestgehenden straßenbegleitenden Blockrandbebauung und geringen Gebäudeabständen zu den angrenzenden Straßenzügen gegeben. Unter dem Gesichtspunkt der Bedachtnahme auf die bestehende Struktur wurde hier von der zitierten 2/3 Abstandsregelung zur Straßenachse Abstand genommen und der bestehenden Struktur Rechnung getragen. Darüber hinaus sind gem. §10a Z. 2 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 für die geplanten Neubauten eine äußere Gestalt zu geben, die sich allgemein dem Stadtbild und Stadtgefüge harmonisch einfügt. Auch unter diesem Gesichtspunkt wurden unter Bedachtnahme des gewachsenen Orts- und Straßenbildes der Struktur entsprechende Baufluchtlinien ausgewiesen."Diesbezüglich sei festgestellt, dass die Baufluchtlinien, neben oben aufgezeigter im Regelfall anzuwendenden '2/3 Regelung' gem. §31 Abs4 ROG 1998 auch unter Bedachtnahme auf die örtlichen Erfordernisse festzulegen sind; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts-, und Straßenbild zu berücksichtigen. Aus Sicht der MA 5/03 ist hier eine Bebauungsstruktur mit einer weitestgehenden straßenbegleitenden Blockrandbebauung und geringen Gebäudeabständen zu den angrenzenden Straßenzügen gegeben. Unter dem Gesichtspunkt der Bedachtnahme auf die bestehende Struktur wurde hier von der zitierten 2/3 Abstandsregelung zur Straßenachse Abstand genommen und der bestehenden Struktur Rechnung getragen. Darüber hinaus sind gem. §10a Ziffer 2, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 für die geplanten Neubauten eine äußere Gestalt zu geben, die sich allgemein dem Stadtbild und Stadtgefüge harmonisch einfügt. Auch unter diesem Gesichtspunkt wurden unter Bedachtnahme des gewachsenen Orts- und Straßenbildes der Struktur entsprechende Baufluchtlinien ausgewiesen."

In seiner Sitzung vom 10. März 2008 beschloss der Stadtsenat der Landeshauptstadt Salzburg den Bebauungsplan der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1". Die Kundmachung der Auflegung zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden des Magistrates erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 5/2008 auf der Seite 3. In seiner Sitzung vom 10. März 2008 beschloss der Stadtsenat der Landeshauptstadt Salzburg den Bebauungsplan der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1". Die Kundmachung der Auflegung zur öffentlichen Einsicht während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden des Magistrates erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 5 aus 2008, auf der Seite 3.

IV. Erwägungen über die zulässige Beschwerde
römisch vier. Erwägungen über die zulässige Beschwerde

1. Die Beschwerdeführer bringen zunächst vor, es sei bereits im Bebauungsplan der Grundstufe die Anzahl der oberirdischen Geschoße gesetzwidrig festgesetzt worden. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Bebauungsplan der Grundstufe im vorliegenden Beschwerdeverfahren präjudiziell ist, denn der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, dass die Gebäudehöhe auf den Grundstücken der bauwerbenden Gesellschaft gesetzwidrig festgelegt wurde:

Im Bebauungsplan der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1" ist die Anzahl der oberirdischen Geschoße gemäß §33 Abs2 Sbg. ROG 1998 für die südlich der Rainbergstraße gelegenen Grundstücke der bauwerbenden Gesellschaft 2894/3, 2894/6 und 2894/7 mit 4 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Für die nördlich der Rainbergstraße gelegenen Grundstücke 2875/2, 2874 (Grundstück der Beschwerdeführer), 2872/1, 2872/3 und 2872/4 ist die Anzahl der oberirdischen Geschoße mit 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Der Erläuterungsbericht (vgl. Punkt III. 1.) begründet ausführlich die Festlegung der Gebäudehöhen entsprechend der Gebietscharakteristik. Dass für den Bereich der Grundstücke der bauwerbenden Gesellschaft infolge der nutzungsstrukturell und historisch bedingten höheren Bebauung des Areals der ehemaligen Sternbrauerei eine Gebäudehöhe von maximal vier Vollgeschoßen festgelegt wurde, liegt innerhalb des planerischen Gestaltungsspielraums der Gemeinde. Im Bebauungsplan der Grundstufe "Innere Riedenburg 3/G1" ist die Anzahl der oberirdischen Geschoße gemäß §33 Abs2 Sbg. ROG 1998 für die südlich der Rainbergstraße gelegenen Grundstücke der bauwerbenden Gesellschaft 2894/3, 2894/6 und 2894/7 mit 4 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Für die nördlich der Rainbergstraße gelegenen Grundstücke 2875/2, 2874 (Grundstück der Beschwerdeführer), 2872/1, 2872/3 und 2872/4 ist die Anzahl der oberirdischen Geschoße mit 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Der Erläuterungsbericht vergleiche Punkt römisch drei. 1.) begründet ausführlich die Festlegung der Gebäudehöhen entsprechend der Gebietscharakteristik. Dass für den Bereich der Grundstücke der bauwerbenden Gesellschaft infolge der nutzungsstrukturell und historisch bedingten höheren Bebauung des Areals der ehemaligen Sternbrauerei eine Gebäudehöhe von maximal vier Vollgeschoßen festgelegt wurde, liegt innerhalb des planerischen Gestaltungsspielraums der Gemeinde.

2. Die Beschwerdeführer bringen weiters vor, die Gebäudehöhen seien im Bebauungsplan der Aufbaustufe entgegen §33 Abs2 Sbg. ROG 1998 festgelegt worden:

Zunächst ist das Verhältnis zwischen Bebauungsplan der Grundstufe und Bebauungsplan der Aufbaustufe zu klären. Gemäß §29 Abs3 Sbg. ROG 1998 sind in den Bebauungsplan der Aufbaustufe auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Unter der Voraussetzung des §40 Abs1 erster Satz leg.cit. (die Änderung entspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan und eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung wird nicht erheblich gestört) können vom Bebauungsplan der Grundstufe abweichende Bebauungsgrundlagen, darunter auch abweichende Bauhöhen getroffen werden, soweit dem nicht die Bebauungsgrundlagen des Bebauungsplanes der Grundstufe für die nicht von der Aufbaustufe erfassten Planungsgebiete entgegenstehen.

Dass die im Bebauungsplan der Aufbaustufe vorgenommene Änderung der Gebäudehöhen dem räumlichen Entwicklungskonzept oder dem Flächenwidmungsplan widerspricht, wurde weder behauptet noch ist dies im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof hervorgekommen. Bleibt zu untersuchen, ob eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung erheblich gestört würde und ob die Bebauungsgrundlagen des Bebauungsplanes der Grundstufe für die nicht von der Aufbaustufe erfassten Planungsgebiete entgegenstehen.

Bereits im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan der Grundstufe wird zur Änderung der Gebäudehöhe in einem Bebauungsplan der Aufbaustufe Folgendes ausgeführt:

"Unter der Voraussetzung, daß Änderungen der Gebäudehöhe lt. ROG 1992 ohne eine Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe in einem Bebauungsplan der Aufbaustufe möglich sind, wird einerseits generell für den historischen Baubestand eine Bestandssicherung angestrebt, andererseits besteht im Einzelfall die Möglichkeit auf geänderte Gebäudehöhen, allerdings unter der Voraussetzung der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe und einer damit erforderlichen umfassenden städtebaulichen Abwägung."

Das vor Erlassung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe eingeholte Gutachten der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung vom 6. Februar 2008 enthält folgende städtebauliche Abwägung:

"Vom Bestandskomplex Steinbruchstraße 1 und 3 bis zum Gebäude Rainbergstraße 3c wird so eine neue Bebauungsstruktur entstehen, die in ihrer Proportion und Dichte am Altbaubestand der Brauereigebäude und den inzwischen fertig gestellten anschließenden Bürogebäuden Rainbergstraße 3a und 3c orientiert ist, sodass mit dem

vorliegenden Projekt durch die vorgesehenen Neubauten die besondere Strukturierung, die über die gesamte Bebauungszeit in diesem Bereich existent war und sich immer von der anschließenden villenartigen Bebauungsstruktur abgesetzt hat, aufgenommen und weiter entwickelt wird. Die Sachverständigenkommission ist der Ansicht, dass die Konzeption groß dimensionierter Baukörper mit großzügigen öffentlichen Plätzen und neuer Durchwegung eine gelungene Lösung für den aufgrund der Verschattungssituation durch den Rainberg und die durch den Bestandkomplex weitgehend vorgegebene Bebauungsstruktur schwierigen Bauplatz darstellt und ist der Ansicht, dass das betreffende Stadtviertel davon profitieren wird."

Diese Ausführungen zeigen, dass §29 Abs3 Sbg. ROG 1998 einer Änderung der im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegten Gebäudehöhe im Bebauungsplan der Aufbaustufe nicht entgegensteht.

3. Schließlich behaupten die Beschwerdeführer, dass die Festlegung der Baufluchtlinie im Bebauungsplan der Aufbaustufe der Bestimmung des §31 Abs4 Sbg. ROG 1998 widerspricht:

Der Bebauungsplan der Aufbaustufe orientiert sich bei der Festlegung der Baufluchtlinie an der im Planungsgebiet vorherrschenden Blockrandbebauung (Zusammenfallen der Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie). Nun rechtfertigt die Blockrandbebauung nicht jede beliebige Gebäudehöhe an der Baufluchtlinie. Es ist daher zu prüfen, ob dieser Bebauungsplan die Gebäudehöhen nach sachlichen Gesichtspunkten festgesetzt hat.

Gemäß §31 Abs4 Sbg. ROG 1998 ist die Baufluchtlinie unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien gelten.

Die Beschwerdeführer vertreten die Meinung, dass ein Abgehen von den im §31 Abs4 letzter Satz leg.cit. geregelten Mindestabständen nur dann zulässig ist, wenn gewichtige Gründe im Einzelfall vorliegen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass ein Abgehen von den genannten Mindestabständen unter Berücksichtigung des gegebenen oder beabsichtigten Orts- und Straßenbildes zulässig ist. Die Entscheidung, welches Orts- und Straßenbild beabsichtigt ist, liegt jedoch - innerhalb der Grenzen des Gleichheitssatzes - im planerischen Gestaltungsspielraum der Gemeinde.

Die Baufluchtlinie auf dem Grundstück 2894/3 (Haus C) ist mit der Straßenfluchtlinie der 8 m breiten Rainbergstraße festgesetzt. Im Bereich der vorderen Baufluchtlinie ist für den Mittelteil als Firsthöhe (FH) und als oberste Gesimshöhe (GH) bzw. oberste Traufenhöhe (TH) 12,50 m festgelegt. Nach der Regelung des §31 Abs4 letzter Satz Sbg. ROG 1998 - im Folgenden "2/3-Regelung" genannt - müsste entweder die Gebäudehöhe mit 6 m oder bei einer Gebäudehöhe von 12,50 m die Baufluchtlinie 8,33 m von der Straßenachse entfernt festgelegt werden; tatsächlich beträgt die Entfernung von der Straßenachse 4 m. Für den von der Straßenfluchtlinie in einem Teilbereich ca. 6 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzten Penthouseeteil des Hauses C sind die FH, GH und TH mit 20,50 m festgesetzt. Nach der "2/3-Regelung" müsste entweder die Gebäudehöhe mit ca. 15 m oder bei einer Gebäudehöhe von 20,50 m die Baufluchtlinie 13,66 m von der Straßenachse entfernt festgelegt werden; tatsächlich beträgt die Entfernung von der Straßenachse ca. 10 m.

Die Baufluchtlinie auf den Grundstücken 2894/8 und 2894/9 (Haus D) ist an der westlichen Ecke 2 m und an der östlichen Ecke ca. 1 m von der Straßenfluchtlinie der 8 m breiten Rainbergstraße festgesetzt. Im östlichen Gebäudeteil sind die FH, GH und TH mit 12,50 m festgelegt. Nach der "2/3-Regelung" müsste entweder die Gebäudehöhe an der östlichen Ecke mit ca. 7,5 m oder bei einer Gebäudehöhe von 12,50 m die Baufluchtlinie an der östlichen Gebäudeecke 8,33 m von der Straßenachse entfernt festgelegt werden; tatsächlich beträgt die Entfernung von der Straßenachse ca. 5 m. Im westlichen Gebäudeteil sind die FH, GH und TH mit 17,00 m festgelegt, sodass an dieser Gebäudeecke nach der "2/3-Regelung" die Gebäudehöhe mit 9 m oder bei einer Gebäudehöhe von 17,00 m die Baufluchtlinie 11,33 m von der Straßenachse entfernt festgelegt werden müsste; tatsächlich beträgt die Entfernung 6 m.

Die Baufluchtlinie auf dem Grundstück 2894/7 (Haus A) ist an der östlichen Ecke mit ca. 4,5 m von der Straßenfluchtlinie der 12 m breiten Steinbruchstraße entfernt festgelegt. Für den östlichen Teil des Hauses A sind die FH, GH und TH mit 17,00 m festgesetzt. Nach der "2/3-Regelung" müsste die Gebäudehöhe mit ca. 15,75 m oder bei einer Gebäudehöhe von 17,00 m die Baufluchtlinie in einer Entfernung von 11,33 m von der Straßenachse festgelegt werden; tatsächlich beträgt die Entfernung ca. 10,5 m. Für den zurückgesetzten Penthouseeteil sind die FH, GH und TH mit 21,50 m festgelegt. Der Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenachse entspricht der 2/3-Regelung.

Die Abstände der Baufluchtlinien sind gegenüber der Regelung des §31 Abs4 letzter Satz Sbg. ROG 1998 zwar bis auf

weniger als die Hälfte verkürzt, die weitere Höhenentwicklung ist jedoch durch die zurückgesetzten Penthousegeschoße gemildert. Darüber hinaus ist gerade in dem dem Grundstück der Beschwerdeführer gegenüberliegenden Bereich des Baugrundstückes 2894/8 die Baufluchtlinie um rund 7 m von der Straßenfluchtlinie zurückversetzt und der daran anschließende Bereich großteils mit einer FH, GH und TH von 6,50 m limitiert, sodass auch dadurch eine erhebliche Milderung des festgelegten Verhältnisses zwischen Gebäudehöhe und Baufluchtlinie insbesondere für die Beschwerdeführer gegeben ist. Schließlich ist der im Zuge der Bebauungsplanung eingeholten Besonnungs- und Belichtungsstudie sowie der lichttechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Anrainergebäude zu entnehmen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung durch die festgelegten Gebäudehöhen zu erwarten sind. Die festgelegten Gebäudehöhen sind daher sachlich begründet und liegen im planerischen Gestaltungsspielraum der Gemeinde. Es bestehen daher auch keine Bedenken gegen die im Bebauungsplan der Aufbaustufe "Sternbrauerei 1/A1" festgelegten Bebauungshöhen.

Da die Beschwerdeführer nur die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm behauptet haben, war nicht darauf einzugehen, ob die Verletzung eines anderen (verfassungsgesetzlich gewährleisteten) Rechtes vorliegt (zB VfSlg. 15.432/1999, 16.553/2002). Da die Beschwerdeführer nur die Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm behauptet haben, war nicht darauf einzugehen, ob die Verletzung eines anderen (verfassungsgesetzlich gewährleisteten) Rechtes vorliegt (zB VfSlg. 15.432 aus 1999,, 16.553 aus 2002,,).

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

4. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Der beteiligten Partei waren Kosten für den nicht abverlangten Schriftsatz nicht zuzusprechen.

Schlagworte

Baurecht, Raumordnung, Bebauungsplan, Baubewilligung, Nachbarrechte, Verordnungserlassung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2010:B252.2009

Zuletzt aktualisiert am

21.11.2011

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at