jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 30 S-ROG 2009

S-ROG 2009 - Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 01.01.2025

(1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:

1. Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;

c) bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

2. Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

2a. Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;

b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;

c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;

3. Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;

4. Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

b) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;

c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

5. Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;

b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

6. Betriebsgebiet (BE): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;

d) Bauten mit baulichen Anlagen gemäß der lit a oder b im Erdgeschoß und Start- und Übergangswohnungen (§ 35a BauTG) in den oberen Geschoßen, wenn unter Berücksichtigung der rechtlichen Interessen angrenzender Betriebe auf Grund der Lage und Immissionsbelastung eine Eignung für eine Wohnnutzung geschaffen werden kann;

7. Gewerbegebiet (GG): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen;

b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;

8. Industriegebiet (IG): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für Betriebe, die eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen (zB Betriebe mit Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung, wenn sie nicht unter § 34 Abs. 1 Z 1 fallen);

b) für den Betrieb unerlässliche Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a;

9. Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§ 5 Z 17) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

10. Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);

b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;

11. Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:

    bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;

12. Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen;

b) Verwendungszweck bedingte Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a.

(2) Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist.

(2a) Die Ausweisung der Kategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau ist nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.

(3) In allen Bauland-Kategorien sind Bauten und sonstige Anlagen für Kultuszwecke, für Zwecke der Sicherheitsüberwachung und des Feuerschutzes zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Flächenwidmung entsprechend in die Umgebung einordnen.

(4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser und Apartmenthotels erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.

(5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2) nicht zulässig. In der Kategorie Betriebsgebiet gilt dies nicht für Handelsbetriebe in gemischtgenutzten Bauten mit Kennzeichnung gemäß § 39a.

(6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.

(7) Bauliche Anlagen für Tankstellen sind nur in den Kategorien Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Handelsgroßbetriebe und Sonderfläche mit entsprechendem Verwendungszweck zulässig. Dies gilt auch für Betriebstankstellen mit einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

(8) Bauliche Anlagen für Betriebe, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen, sind nur in der Kategorie Sonderfläche mit entsprechend festgelegtem Verwendungszweck zulässig.

(9) Bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ist auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet und für die Beurteilung nach Abs 8.

In Kraft seit 01.08.2021 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at