

# § 60 S-ROG 2009

S-ROG 2009 - Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

⌚ Berücksichtiger Stand der Gesetzgebung: 20.02.2026

(1) Soweit es zufolge der bisherigen oder mit Grund anzunehmenden künftigen Entwicklung notwendig ist, können zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses der vielfältigen urbanen Funktionen, insbesondere einer angemessenen Wohnnutzung in den Stadt- und Ortskernen, bestimmte, nach Maßgabe der Flächenwidmung zulässige Nutzungen (Verwendungen) von Bauten verbindlich angeordnet oder auch beschränkt werden. Solche Festlegungen können sich auf die Wohnnutzung, die Nutzung durch Handelsbetriebe, die Nutzung durch sonstige Dienstleistungsbetriebe usw. beziehen und sind durch Bestimmung von Mindest- oder Höchstanteilen in Bezug auf die Geschoßfläche der Bauten zu treffen.

(2) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist, bedarf die Zuführung von bestehenden Bauten oder Teilen davon zu einer anderen Nutzungsart als der, für die eine Mindestgrenze gemäß Abs. 1 gilt, oder zu einer Nutzungsart, für die eine Höchstgrenze gilt, jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung. Eine solche Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn

1. durch die Nutzungsänderung die festgelegte Mindest- bzw Höchstgrenze nicht unter- bzw überschritten wird;
2. der Bau oder Teile davon keine gute Eignung für die bisherige Nutzung aufweist, insbesondere Wohnraum keine gute Wohnqualität, und eine solche auch bei Anwendung aller technisch möglichen und allgemein wirtschaftlich vertretbaren Mittel nicht zu erreichen ist;
3. an der beabsichtigten Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht; oder
4. durch die Nutzungsänderung die Eignung des gesamten Baues für die bisherige Nutzung, insbesondere die Wohnqualität verbessert wird.

(3) Eine Bewilligung zum Abbruch eines Baues oder von Teilen davon mit Nutzungen, für die Mindestgrenzen gemäß Abs. 1 gelten, darf nur erteilt werden, wenn an dessen Stelle ein Bauvorhaben rechtskräftig bewilligt ist, in dem Räume für eine solche Nutzung zumindest im festgelegten Ausmaß geschaffen werden, oder wenn an der beabsichtigten anderweitigen Nutzung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Diese Bedingung besteht auch bei Erlöschen oder Änderung der Baubewilligung für das neue Bauvorhaben fort.

(4) Soweit es aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist, kann die Situierung von Wohn- und anderen Räumen in den Bauten festgelegt werden.

(5) Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen können Mindest- und Höchstanteile von Nutzungen für hoteltypische Dienstleistungen und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen festgelegt werden. Zusätzlich kann auch eine Mindest- oder Höchstgröße des Flächenbedarfs je Gästezimmer bzw Gästebett festgelegt werden. Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage.

In Kraft seit 01.08.2021 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)