

Kurzdaten

- ◆ GRZ 0,35 → ca. GFZ 1
- ◆ Ländliches Kerngebiet (geeignet für Wohnzwecke, Gewerbliche Nutzung (Vermietung usw.)
- ◆ Ca. 6.215 m² ländliches Kerngebiet
- ◆ Ca. 1.386 m² reines Wohngebiet
- ◆ Ca. 1.123 m² Grünland
- ◆ Sehr gute Infrastruktur
- ◆ Ganztägig sonnig, Mehreshöhe 1.100 m
- ◆ Vorentwurf Vorhanden (Architekt Doringner)
- ◆ VB 3,8 Mio - auch Teilflächen möglich!

Legende

- Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern
- DKM Grundstücke

RW: 433728/ HW: 217176

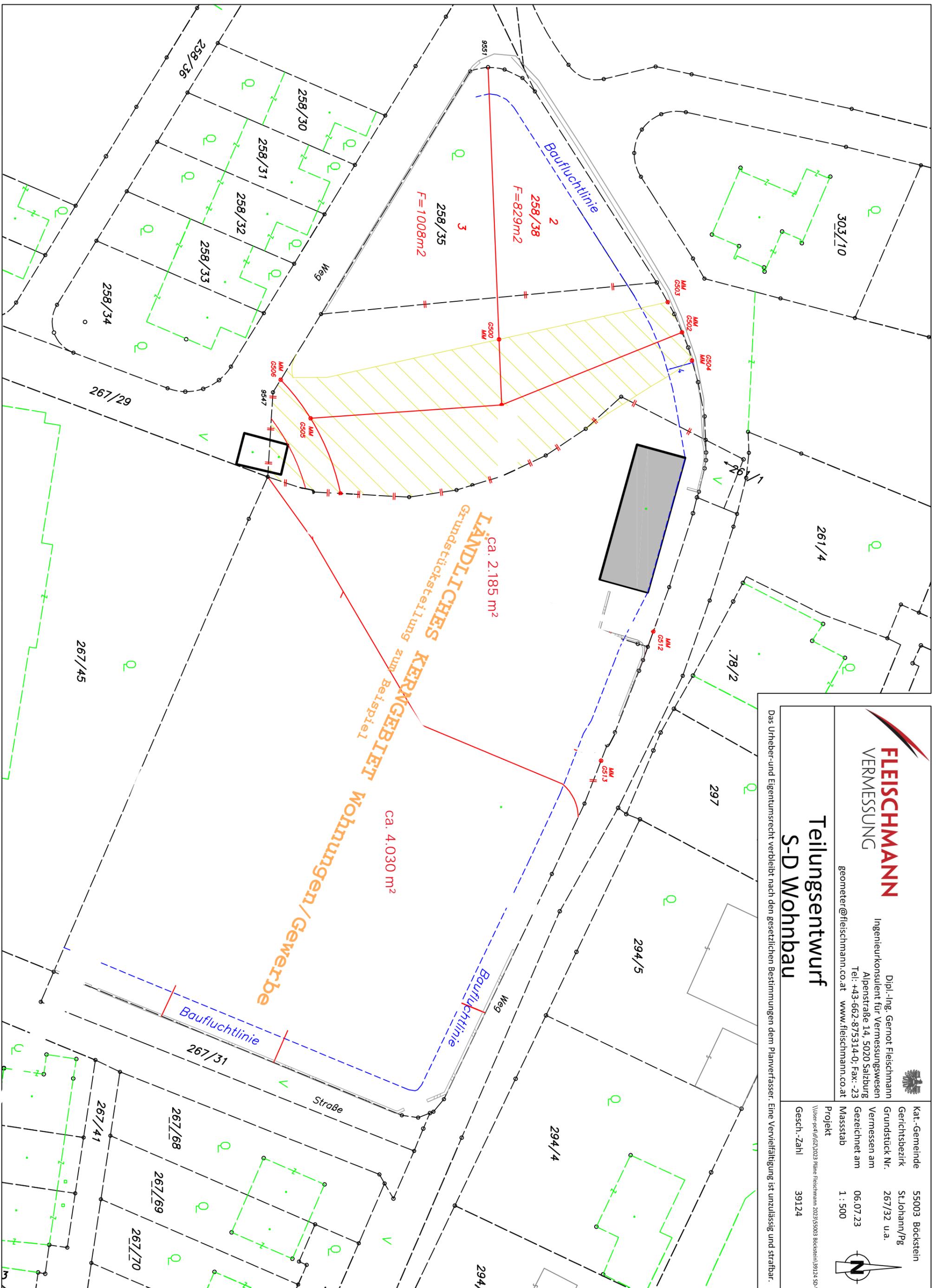
RW: 433895/ HW: 217176



Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 06.07.2021
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

RW: 433728/ HW: 217061

RW: 433895/ HW: 217061



FLEISCHMANN
VERMESSUNG

Dipl.-Ing. Gernot Fleischmann
Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen
Alpenstraße 14, 5020 Salzburg
Tel: +43-662-875314-0; Fax: -23
geometer@fleischmann.co.at www.fleischmann.co.at

**Teilungsentwurf
S-D Wohnbau**

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.

Kat.-Gemeinde	55003 Bockstein
Gerichtsbezirk	St.Johann/Pg
Grundstück Nr.	267/32 u.a.
Vermessen am	06.07.23
Gezeichnet am	1.500
Massstab	1 : 500

Projekt	Wuer-pdfl/gz/2023 Pläne Fleischmann 2023/55003 Bockstein/39124 SP Wohnbau
Gesch.-Zahl	39124

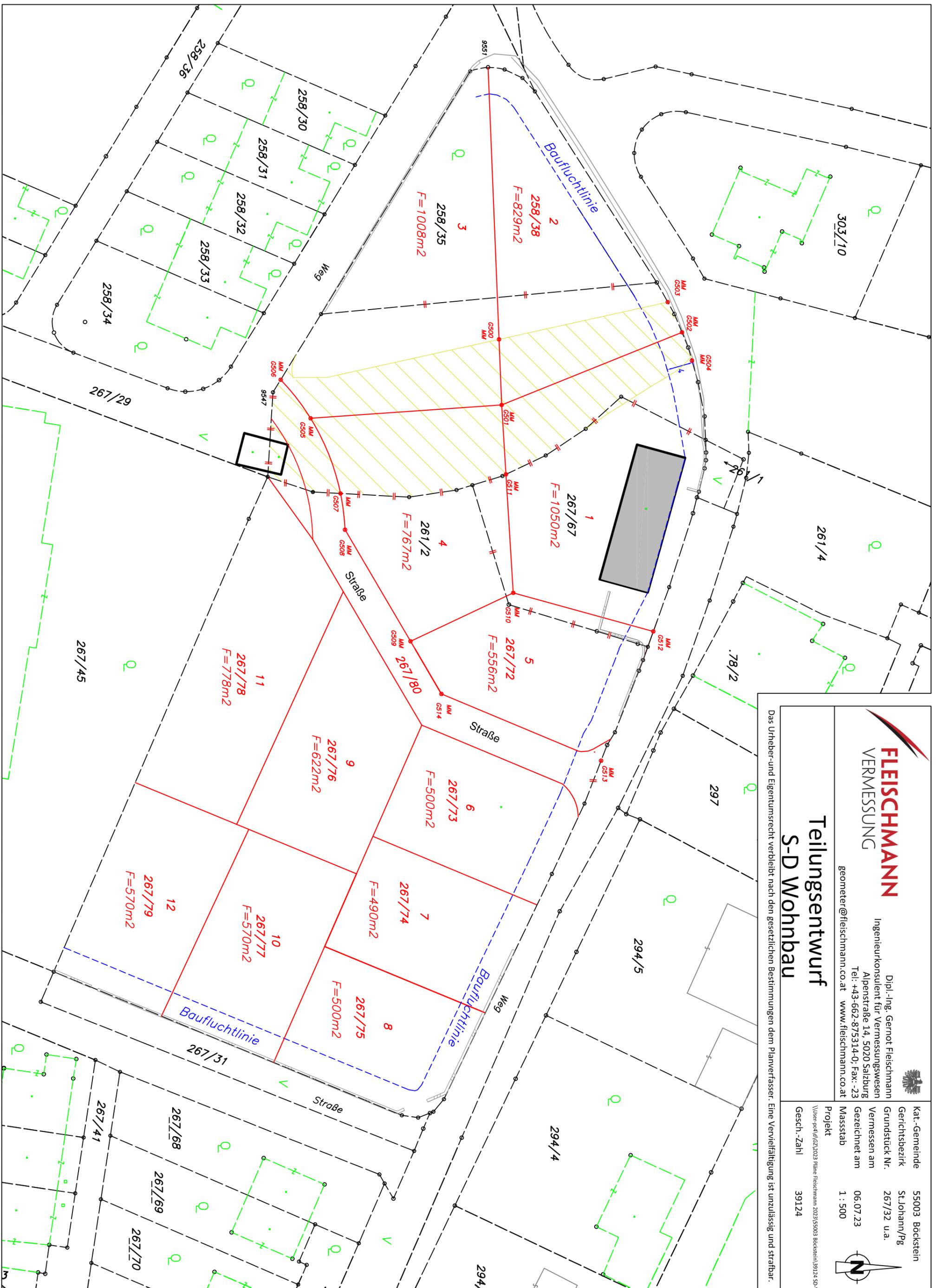


LÄNDLICHES KERNGEBIET
ca. 2.185 m²
Grundstücksteilung zum Beispiel
Wohnungen/Gewerbe
ca. 4.030 m²

2
258/38
F=829m²

3
258/35
F=1008m²

Projekt
Wuer-pdfl/gz/2023 Pläne Fleischmann 2023/55003 Bockstein/39124 SP Wohnbau
Gesch.-Zahl
39124



FLEISCHMANN
VERMESSUNG

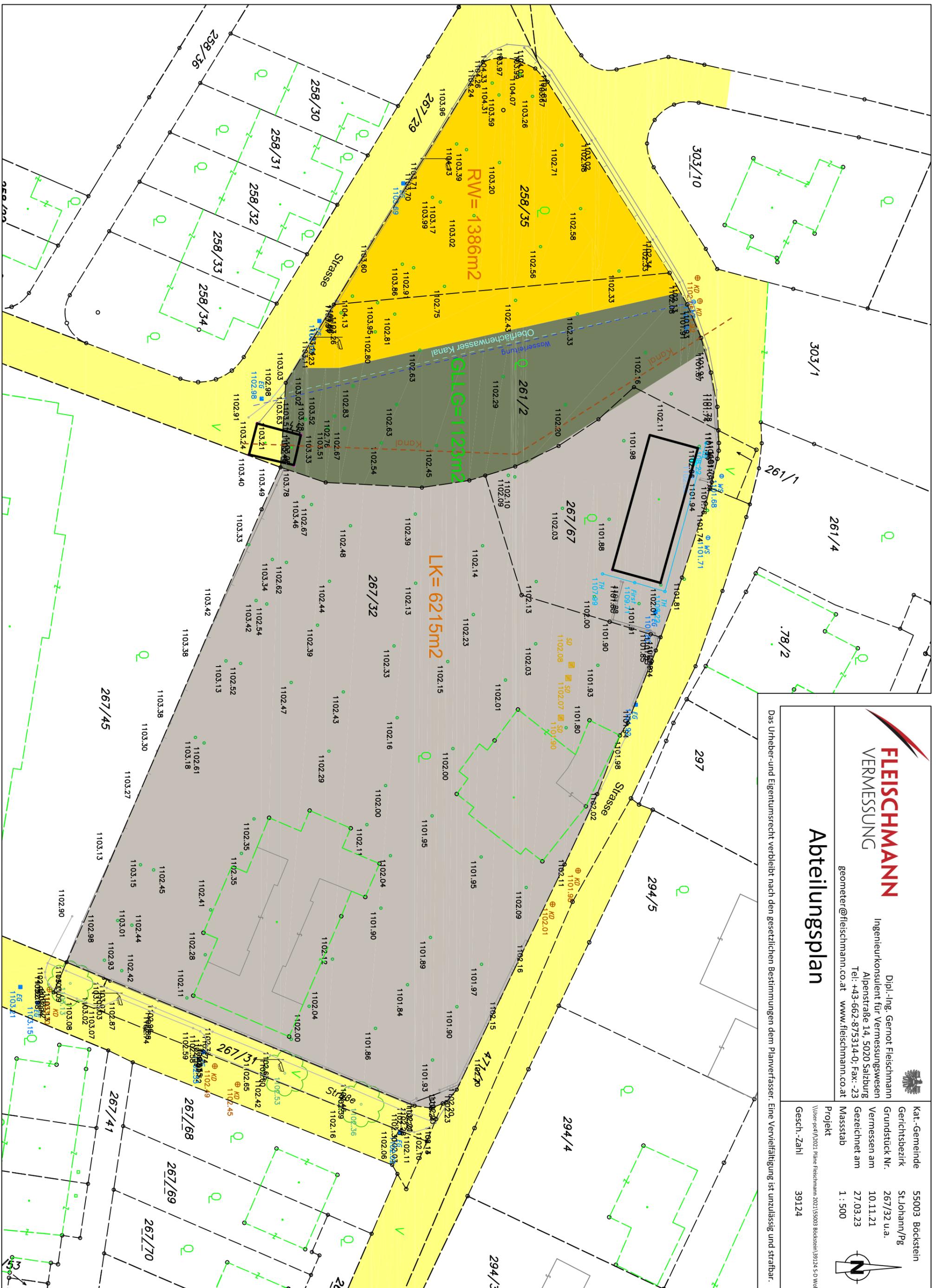
Dipl.-Ing. Gernot Fleischmann
Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen
Alpenstraße 14, 5020 Salzburg
Tel.: +43-662-875314-0; Fax: -23
geometer@fleischmann.co.at www.fleischmann.co.at

**Teilungsentwurf
S-D Wohnbau**

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.

Kat.-Gemeinde	55003 Bockstein
Gerichtsbezirk	St.Johann/Pg
Grundstück Nr.	267/32 u.a.
Vermessen am	06.07.23
Gezeichnet am	1.1.500
Massstab	1 : 500
Projekt	\\user-pd\l\g\2023 Pläne Fleischmann 2023\55003 Bockstein\39124 SP Wohnbau
Gesch.-Zahl	39124





Dipl.-Ing. Gernot Fleischmann
 Ingenieurkonsultant für Vermessungswesen
 Alpenstraße 14, 5020 Salzburg
 Tel: +43-662-875314-0; Fax: -23
 geometer@fleischmann.co.at www.fleischmann.co.at

Abteilungsplan

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.

Kat.-Gemeinde	55003 Bockstein
Gerichtsbezirk	St.Johann/Pg
Grundstück Nr.	267/32 u.a.
Vermessen am	10.11.21
Gezeichnet am	27.03.23
Maßstab	1 : 500
Projekt	\\user-pd\A\2021 Pläne Fleischmann 2021\55003 Bockstein\39124 S-D-Wohnbau\391
Gesch.-Zahl	39124



FLEISCHMANN VERMESSUNG
 Dipl.-Ing. Gernot Fleischmann
 Ingenieurkonsultant für Vermessungswesen
 Alpinstraße 14, 5020 Salzburg
 Tel: +43-662-878314-0; Fax: -23
 geomester@fleischmann.co.at www.fleischmann.co.at

Kat.-Gemeinde 55003 Böckstein
 Gerichtsbezirk St. Johann/Pg
 Grundstück Nr. 267/92 u.a.
 Vermessen am 15.03.23
 Gezeichnet am 3.1.200
 Massstab 1:500
 Projekt 99124
 Vornebenparzelle ohne Baubescheinigung
 Gesch.-Zahl 99124

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nicht bei den Entscheidungen dem Planverfasser. Eine Veräußerung ist unzulässig und strafbar.

Teilungsentwurf S-D Wohnbau



A R C H I T E K T

HOFRAT MAG. ARCH. ING.
 HEINZ DORINGER + GATTIN ETTY
 A-5020 SALZBURG, LAUFENSTR. 28
 MOBIL: 0699-11467052

RW	1386 m ²	GRZ = 0,33
LK	6215 m ²	
GLLG	1123 m ²	(Grünland)
	7601 m ²	RW + LK
	GRZ = 0,37	= 2840 m ² = VBFL
	E+1+DG (1,60m KN)	= ca. 5000 m ² NUTZFL
A	20 WE	= 565 m ² VBFL
B	20 WE	= 565 m ² VBFL
C	36 WE	= 730 m ² VBFL
D	18 WE	= 450 m ² VBFL
E		= 530 m ² VBFL (THERAPIE, GASTRO, LADEN)
		2840 m ² VBFL

Bauland

§ 30

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

1. 1.

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

1. a)

Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

2. 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;

3. c)

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

2. 2.

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

1. a)

Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

2. b)

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

3. c)

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

4. 2a.

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

1. a)

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

2. b)

zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;

3. 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;

5. 3.

Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

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

6. 4.

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

1. a)

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

2. b)

bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;

3. c)

bauliche Anlagen, die im **Erweiterten Wohngebiet** zulässig sind;

7. 5.

Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;

2. b)

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

8. 6.

Betriebsgebiet (BE): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

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

2. b)

bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

3. c)

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

9. 7.

Gewerbegebiet (GG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

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

2. b)

bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

3. c)

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

10. 8.

Industriegebiet (IG): in einem solchen sind zulässig:

1. 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);

2. b)

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

11. 9.

Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

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

2. b)

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

12. 10.

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

1. a)

bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);

2. b)

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

13. 11.

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

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

14. 12.

Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:

1. a)

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

2. b)

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

2. (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.
3. (2a) Die Ausweisung der Kategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau ist nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.
4. (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.
5. (4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.
6. (5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2) nicht zulässig.
7. (6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.
8. (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.
9. (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.
10. (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.