GEMEINDE
MAISHOFEN

Gemeinde Maishofen
Kundmachung

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Maishofen einschließlich des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich 'Oberrater Center' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.maishofen.at einsehbar ist. Auf Grund der durchgeführten Prüfungen (Ausschlusskriterien und Umwelterheblichkeit) wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Der Bürgermeister
Stefan Aglassinger

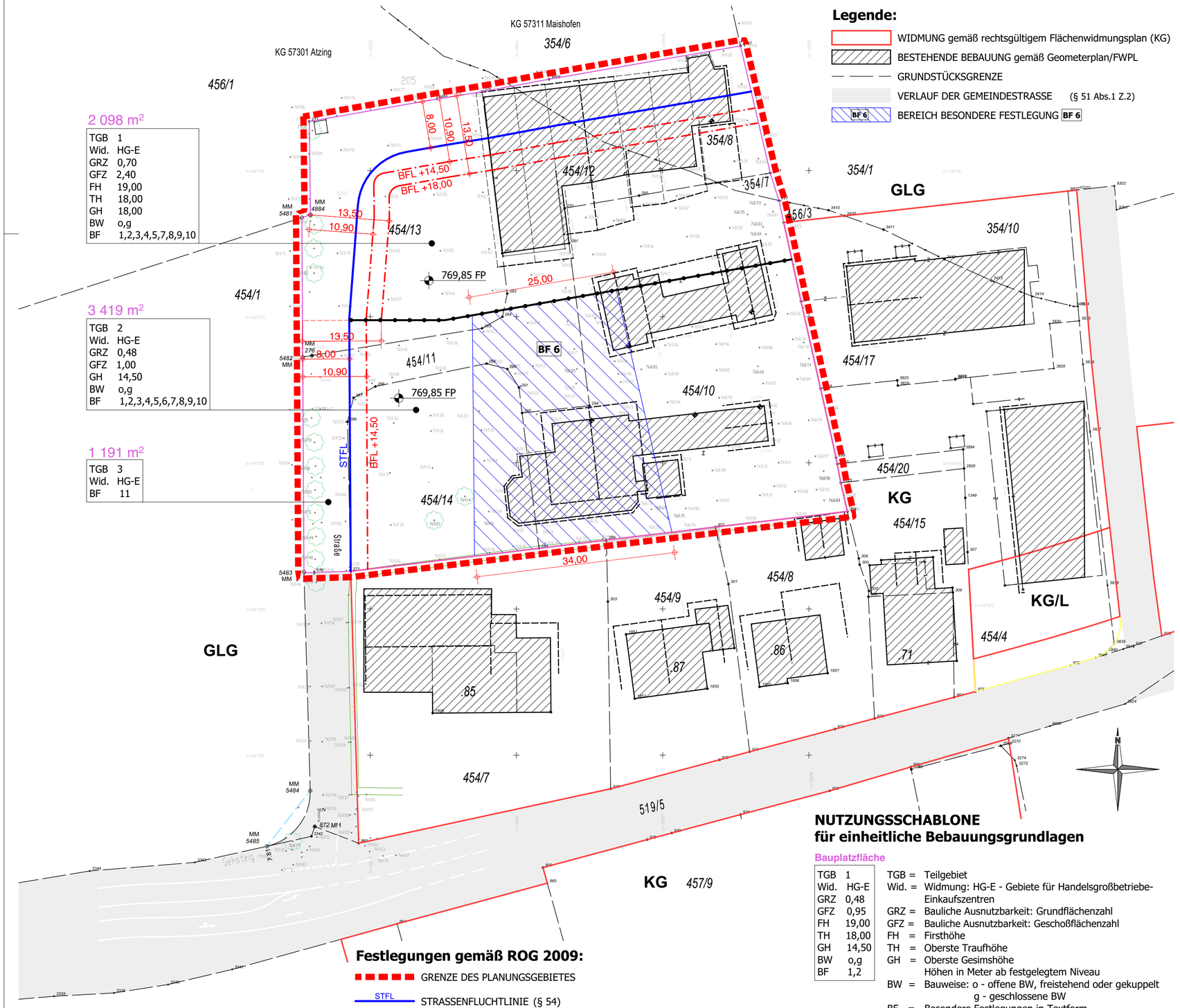
GEMEINDE MAISHOFEN - BEZ. ZELL/SEE -

Bei Anschlag am: 19.8.2026 Abnahme nach dem: 16.9.2026

Angeschlagen am: 21.08.26 Abgenommen am: 18.09.2026

Gemeinde Maishofen
Anton-Faistauer-Platz 10 • 5751 Maishofen
gemeindeamt@maishofen.at
www.maishofen.at

UID: ATU40141903
DVR: 00024694



Legende:

- WIDMUNG gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan (KG)
- BESTEHENDE BEBAUUNG gemäß Geometerplan/FWPL
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE (§ 51 Abs.1 Z.2)
- BEREICH BESONDERE FESTLEGUNG BF 6

Festlegungen gemäß ROG 2009:

- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- STFL — STRASSENFLUCHTLINIE (§ 54)
- BFL +14,50 / BFL +18,00 — GESTAFFELTE FLUCHTLINIEN mit Angabe der jeweiligen Höchsthöhe (§ 55 Abs.6)
- GRENZLINIEN zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen
- 769,85 FP — NIVEAU des Bezugspunktes für Höhenfestlegungen als Fixpunkt (in Meter über Adria)

NUTZUNGSSCHABLONE für einheitliche Bebauungsgrundlagen

Bauplatzfläche

TGB	1
Wid.	HG-E
GRZ	0,48
GFZ	0,95
FH	19,00
TH	18,00
GH	14,50
BW	o,g
BF	1,2

TGB = Teilgebiet
Wid. = Widmung: HG-E - Gebiete für Handelsgroßbetriebe-Einkaufszentren
GRZ = Bauliche Ausnutzbarkeit: Grundflächenzahl
GFZ = Bauliche Ausnutzbarkeit: Geschoßflächenzahl
FH = Firsthöhe
TH = Oberste Traufhöhe
GH = Oberste Gesimshöhe
Höhen in Meter ab festgelegtem Niveau
BW = Bauweise: o - offene BW, freistehend oder gekuppelt
g - geschlossene BW
BF = Besondere Festlegungen in Textform

Vermessungsbüro GEOMETER SCHARTNER Zivilrechtler GmbH
Teilungsplan 1:500
AUFNAHMEPLAN Maßstab 1:250

Besondere Festlegungen:

Größe des Planungsgebietes ca. 6.708 m²

BF 1 BESONDERE FESTLEGUNG: Bei Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau gelten die festgelegten Fluchtlinien, bei Umbau oder Erhalt des Gebäudes gilt die Festlegung des Bestandes.

BF 2 BESONDERE FESTLEGUNG: Bei einer möglicherweise angestrebten Wohnnutzung ist eine schalltechnische Untersuchung zur Abschätzung schalltechnischer Maßnahmen gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung beizubringen.
Gemäß dieser Richtlinie sind bei Handlungsstufe 1 einfache Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen erforderlich. Diese sind im Zuge des Bauverfahrens entsprechend umzusetzen.
Bei Handlungsstufe 2 sind bei den in diesem Bereich geplanten Projekten die laut der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung erforderlichen Richtwerte für Aufenthaltsräume (Tag- Nacht-Freiraumnutzung) einzuhalten. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind gegebenenfalls in einem Schalltechnischen Projekt zu ermitteln und entsprechend umzusetzen.

BF 3 BESONDERE FESTLEGUNG: In diesem Teilgebiet darf die Bodenfläche auf mindestens 25% nicht versiegelt werden (möglich sind Rasen, Rasengitterstein, Schotter udgl.), Flächen für zumindest extensive Dachbegrünungen können bei der Ermittlung mit einbezogen werden. Das Unterschreiten in einem TGB ist möglich, sofern in Summe über die gesamte Bauplatzfläche ein durchschnittliche Wert von mindestens 25% eingehalten wird.

BF 4 BESONDERE FESTLEGUNG: Im Zuge der Einreichplanung sind die in diesem Bereich geplanten Projekte der Gemeinde bzw. der Örtlichen Raumplanung zur Begutachtung vorzulegen, mit diesen abzustimmen und hinsichtlich der Gestaltung und der Materialien eine Freigabe zu erwirken. Die Außenraumplanung mit einem Grüngestaltungskonzept (Pflanzkonzept mit einheimischen Gewächsen) wird als Teil davon angesehen und mitbeurteilt. Erst nach positiver Gestaltungsstellungnahme durch die Örtliche Raumplanung im Einvernehmen mit der Gemeinde kann das Projekt der Einreichung zugeführt werden.

BF 5 BESONDERE FESTLEGUNG: Die in den TGB 1 und 2 angegebene GRZ bzw. GFZ kann überschritten werden, sofern in Summe eine durchschnittliche (über beide TGB gerechnete) GRZ von 0,58 bzw. GFZ von 1,52 eingehalten wird.

BF 6 BESONDERE FESTLEGUNG: Die Fläche laut BF 6 darf lediglich bis zu einer Höhe von + 7,00 m (gemessen ab dem festgelegten Niveau für Höhenfestlegungen) bebaut werden. Die Dachfläche ist zumindest extensiv zu begrünen. Eine Nutzung entsprechende Nutzung der Freifläche ist jedenfalls möglich. Pflanztröge, Erdauf-schüttungen udgl. zur Außenanlagengestaltung sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

BF 7 BESONDERE FESTLEGUNG: Das Vogelschlagsrisiko an Glasflächen an Gebäuden ist mit durch dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (z. B. der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen) zu minimieren.

BF 8 BESONDERE FESTLEGUNG: Aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschongebiet (SNT) sind bei den geplanten Baumaßnahmen die Auflagen der Schongebietsverordnung einzuhalten.

BF 9 BESONDERE FESTLEGUNG: Laut ASV ist auf dem gegenständlichen Bereich der Altstandort UBA ID 11372 verzeichnet. Dementsprechend werden Erhebungen der Art, des Ausmaßes und der Dauer der betrieblichen Vornutzung dringend empfohlen. Bei Nutzungsänderungen auf dem Betriebsstandort werden jedenfalls Erkundungen (basierend auf den Ergebnissen der Erhebungen) durch eine fachlich befugte und geeignete Fachperson oder Fachanstalt (durch ein geologisches und/oder umwelttechnisches Ziviltechnikerbüro) empfohlen.

BF 10 BESONDERE FESTLEGUNG: Mit Blick auf mögliche künftige Erweiterungen wird empfohlen, die bestehende Sperrfläche im Bereich der Trenninsel zur Herstellung eines zusätzlichen Aufstellbereichs gemäß RASt 06 zu nutzen."

BF 11 BESONDERE FESTLEGUNG: In diesem TGB ist lediglich die Errichtung von unterirdischen Bauwerken (zB Tiefgaragen) mit dazugehörigen oberirdischen Bauteilen (zB Abluftanlagen, außerhalb der Fahrbahn) möglich.

RECHTSPLAN

GEMEINDE MAISHOFEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE M 1:500

BEREICH: ORTSKERN - WEST "OBERRATER"
GP: 354/7, 354/8; KG Maishofen
GP: 454/10, 454/11, 454/12, 454/13, 454/14; KG Atzing

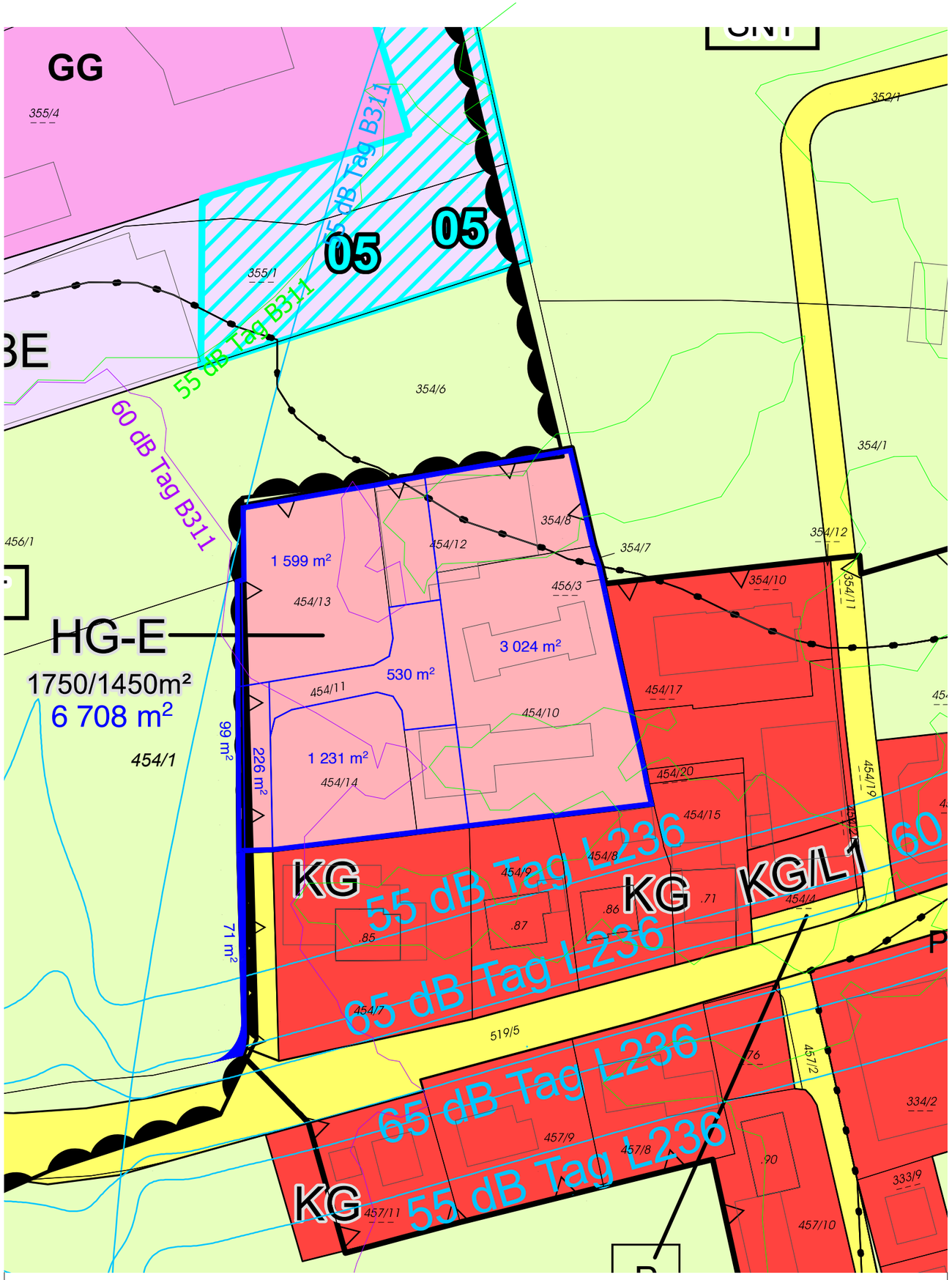
Kundmachung öffentliche Auflage BPL - Entwurf:	
Beschluss der Gemeindevertretung:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung:	
Beginn der Rechtswirksamkeit:	
ENTWURF 10	
Der Planverfasser	**Der Bürgermeister**

Verfasser: Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Hartl
Arch. Dipl. Ing. Ewald Heugenhauser
Bearb.: Arch. Dipl. Ing. Martin Fadum

Plan-Nr.: R2-BP60-R
Datum: August 2026

ATELIER 3 ARCHITEKTEN HARTL + HEUGENHAUSER

Architekten Hartl + Heugenhauser Ziviltechniker Ges.m.b.H. | T +43 6582 74775 | office@atelier3.at | www.atelier3.at



Bauland "Dorfgebiete" und	5.853 m²
Verkehrsflächen VGD und	226 m²
Grünland "Ländliche Gebiete" in	700 m²
Bauland "Gebiete für Handelsgroßbetriebe - Einkaufszentren" und	6.708 m²
Verkehrsflächen VGD	71 m²
	6.779 m²

LEGENDE (ROG 2009):

	Grundstücksgrenze	
KG / KG/L1	Kerngebiete /Kenntlichmachung lärmbelastete Flächen	(§ 30 Abs 1 Z 5 § 43)
BE	Betriebsgebiete	(§ 30 Abs 1 Z 6)
GG	Gewerbegebiete	(§ 30 Abs 1 Z 7)
HG-E	Gebiete für Handelsgroßbetriebe - Einkaufszentren	(§ 30 Abs 1 Z 10 § 32 Abs 3, 4, 6)
	Verkehrsflächen	(§ 35)
	Grünland "Ländliche Gebiete"	(§ 36 Abs 1 Z 1)
	Stadt- und Ortskernbereich	(§ 39 Abs 1)
SNT	Schongebiet für Trinkwasser-versorgungsanlagen	(§ 43 Abs 1 Z 1)
55/60/65 dB Tag B311	Isophonen B311	
55/65/65 dB Tag L236	Isophonen L236	
60 dB Tag B311	Immissionskataster B+L Prognose 2030 (SAGIS)	
55 dB Tag B311	Immissionskataster B+L Prognose 2030 (SAGIS)	

ENTWURF E10

100 m²

0 5 10 20 30 40 50 Meter

N

Teilabänderung des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes

M A I S H O F E N

UMWIDMUNGSPLAN

R2-TÄ86

Maßstab 1:1000

Oberrater Center
GP: 354/7, 354/8; KG Maishofen
GP: 454/10, 454/11, 454/12, 454/13, 454/14; KG Atzing

Datum: August 2026

ATELIER 3
ARCHITEKTEN HARTL + HEUGENHAUSER

Architekten Hartl + Heugenhauser Ziviltechniker Ges.m.b.H. | T +43 6582 74775 | office@atelier3.at | www.atelier3.at