

VERORDNUNGSTEXT

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung festlegt.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Der Verlauf bestehender und geplanter Gemeindestraßen ist gemäß Pflandarstellung gekennzeichnet.

Baufuchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Bauliche Nutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Nutzbarkeit wird durch die in der Pflandarstellung festgelegte Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl begrenzt. Beide Werte sind einzuhalten. Es wird zudem die Bauweise für die Geschosflächenzahl festgelegt.

Bauhöhen:
Die Bauhöhen werden mittels maximalen First- und Traufhöhen gemäß Pflandarstellung festgelegt. Höhenbezug ist das neu geschaffene Gelände gemäß Lage-Höhenplan (Geometer DI Constantini, GZ 9228 vom 28.07.2023).

Erfordernis einer Aufbaustufe:
Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Ergänzende Verläufe von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen:
Die ergänzenden Verläufe der sonstigen Erschließungsstraßen sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Baugrenzlinien:
Die Baugrenzlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Besondere Festlegung zu Baugrenzlinien:
Die Lage der Baugrenzlinien erfolgt in Bezug zu den bestehenden oder geplanten Grundgrenzen/Bauplatzgrenzen, der Abstand beträgt jeweils 4,5m. Sollte sich an der Abgrenzung der geplanten Bauplätze noch Änderungen ergeben, ist mit dem Abstand der Baugrenzlinien einigensgemäß Bezug zu nehmen.

Unter folgenden Voraussetzungen kann die Festlegung der jeweiligen Baugrenzlinie unberücksichtigt bleiben:

- wenn aufgrund der Höhe des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe der Mindestabstand gem. §25 (3) Stg. Bebauungsgrundlagengesetz kleiner als 4,5m ausfällt, kann bis auf diesen Abstand herangebaut werden
- oder
- wenn 2 Gebäude an der gemeinsamen Grundgrenze in gekuppelter Bauweise errichtet werden



Bauweise:
Es wird die Bauweise gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Nutzung von Bauten:
In Teilgebiet 2 wird die Mindest- und Höchst-Anzahl der Wohneinheiten am Bauplatz festgelegt.

Maximal baubare Fläche je Hauptbaukörper:
In einzelnen Teilgebieten ist die maximal baubare Fläche je Hauptbaukörper gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Bauplatzgrößen:
In Teilgebiet 1 und 3 werden die Höchstflächen von Bauplätzen gemäß Pflandarstellung beschränkt. In Teilgebiet 2 ist nur die Erklärung eines Gesamtbauplatzes zulässig.

Ein- und Ausfahrtsverbot:
Es wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge:
Es wird die Lage und Anzahl von (oberirdischen) Stellplätzen in Teilgebiet 2 gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Lage der Zu- und Ausfahrt zu Garagen:
Für das Teilgebiet 2 ist die Lage der Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage gemäß Pflandarstellung festgelegt.

Zu- und Ausfahrten von Bauplätzen (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):
In Teilgebiet 1 und 3 ist je Bauplatz nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6m (ohne Kurvenradien) zulässig.

Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):
In Teilgebiet 2 ist die verpflichtende Errichtung einer Tiefgarage für alle Pflichtstellplätze festgelegt.

Pflanzgebot (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):
Entlang der Lichtentannstraße ist eine Baumreihe aus markanten hochstämmigen Bäumen (z. B. Birke, Feldahorn, Rotbuche, Linde) zu setzen. Es ist ebenfalls auf standortliche, heimische Gehölze zurückzugreifen. Entlang der südöstlichen Planungsgrenze ist ein Pflanzgebot mit heckenartigen Strukturen aus heimischen Sträuchern und Gehölzen festgelegt. Punktuell können auch höherstämmige Gewächse gepflanzt werden. Die Mindestbreite dieses Pflanzstreifens ist mit 3m vorgegeben.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 4, BF4):

- Neu zu errichtende Parkplätze sind versickerungsfähig auszustatten (z.B. Rasengittersteine)
- Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen
- eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (z. B. bei Zufahrtswegen und Erschließungen).
- Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Planung (Silbrierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauchs bei offener Gewässerhaltung) und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten.
- entsprechende Park- und Lagerflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten, z.B. als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen o.ä.
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Regenkanalensystemen) Eine Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird empfohlen.

Lage- Höhenplan

GEOMETER
Dipl.-Ing. Constantini & Partner
Ziviltechniker KG
A-5202 Neumarkt a.W. Bahnhofstraße 11
Tel. 06216 / 40 747 Fax: 06216 40 74 74

GZ: 9228
Kat.Gem.: 56305 Henndorf
Ger.Bez.: Seekirchen am Wallersee
Mappenblatt: 4531-17/1
Verm.Datum: 27.07.2023
Plandatum: 28.07.2023

Besondere Festlegung zur Nutzung des Altstandorts (Besondere Festlegung Nr. 5, BF5):
Im Planungsgebiet besteht der Altstandort „F.A. Fer-Belton“ (UBA ID 8950). Bei der Nutzung des Altstandorts ist in allen nachgestellten Verfahren folgendes zu beachten:

- Fachgutachterliche Begleitung der Ausbittungsarbeiten
- Abfall- und umwelttechnische Beweissicherung und Dokumentation der gesamten Fläche im Rahmen der Baumaßnahmen
- Planliche Darstellung der Ergebnisse der Beweissicherung
- Abschlussbericht über die baubegleitende Beweissicherung zur Übermittlung an die zuständige Behörde im Rahmen der Abschlussdokumentation.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 6, BF6):
Aus Lärmschutzgründen sind für Teilbereiche des Planungsgebietes die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des baulichen Schallschutzes gemäß den Angaben aus dem schalltechnischen Projekt des Büros DI Graml Ziviltechnik, GZ 23114-SP, vom 31.07.2023 umzusetzen. Alle Details zu den Grundlagen und Berechnungen sind dem Gutachten direkt zu entnehmen. Es sind die Einhaltung der Lärmgrenzwerte bzw. die erforderlichen Mindestanforderungen an den Schallschutz (gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung) im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

Erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen
Baulicher Schallschutz nach OIB

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Außenbauteile die Anforderungen der OIB-RL 5 eingehalten werden müssen. Die Lage der Fassadenbereiche und Dachbereiche, wo der nachstehend beschriebene Mindestschallschutz $R_{ext,w}$ zu erfüllen ist, kann Tabelle 3 des oben zitierten Schalltechnischen Projekts entnommen werden. Der erforderliche Mindestschallschutz $R_{ext,w}$ liegt bei 38 dB. ^{1, 2}

Für ein resultierendes Bauschalldämmmaß $R_{ext,w}$ von 38 dB wird der Schallschutz der opaken Außenbauteile und Fenster wie folgt ermittelt:

$R_{ext,w} \geq 38 \text{ dB}$

Das Mindestchalldämmmaß $R_{ext,w}$ der Fenster bzw. Terrassentüren (Nur von Aufenthaltsräumen) liegt bei 33 dB. Bei höheren Fensteranteilen (> 30%) in der Außenwand können auch höhere Werte für das Schalldämmmaß der Fenster erforderlich sein, welche aus der Tabelle 9 des oben zitierten Schalltechnischen Projekts entnommen werden können.

Das Bauschalldämmmaß $R_{ext,w}$ der opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 43 dB betragen.

Für die weiteren Mindestchalldämmmaße ist analog zu verfahren.

Die in Prüfberichten ermittelten Schallschutzwerte R_{w} bzw. $R_{w} + C_{w}$ für Fenster gelten in der Regel nur für Fenster bis zu einer Gesamfläche von 2,7 m². Gemäß ONORM EN 14351-1 sind bei Fenstergrößen zwischen 2,7 - 3,6 m² die Werte um 1 dB, bei Fensterflächen zwischen 3,6 - 4,6 m² um 2 dB sowie bei Fensterflächen > 4,6 m² um 3 dB abzumindern. Dies ist bei der Auswahl der Fenster zu berücksichtigen.

Es wird grundsätzlich ein um mind. 3 dB höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile, als in der Norm angeführt, empfohlen. Für Nebenräume wird dasselbe Schalldämmmaß empfohlen, wie in Aufenthaltsräumen vorzusehen ist.

Erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen

Schalldämmte Be- und Entlüftung
Die schalldämmte Be- und Entlüftung ist für Schlaf- und Kinderzimmer, die nachts in Handlungstufe 1 und 2 liegen erforderlich.

Für die Fassadenbereiche, wo eine schalldämmte Be- und Entlüftung erforderlich ist, ist wahlweise eine der folgenden Varianten auszuwählen und entsprechend auszuführen.

Luftdurchlassvorrichtung
Bei der Verwendung von Luftdurchlassvorrichtungen in der Wand bzw. dem Fenster ist zu beachten, dass diese die erforderliche Element-Normschalldämmung $D_{n,w}$ aufweisen müssen, um das resultierende bewertete Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{ext,w}$ zu erfüllen, auch wenn die Luftdurchlassvorrichtungen im geöffneten Zustand in Betrieb sind.

Kontrollierte Wohnraumlüftung
Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu belüften.

Besondere Schallschutzmaßnahmen

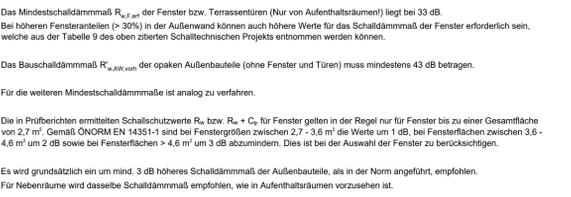
Lärmschutzwand bzw. Erdwall - erforderlich
Für das Bauvorhaben ist eine Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundgrenze mit einer Länge von ca. 100 m und einer Höhe von 2,5 m erforderlich.

Alternativ kann anstatt der Lärmschutzwand ein Erdwall auf der benachbarten Grundparzelle 3680 der Katastralgemeinde Henndorf (56305) errichtet werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Höhe des Walls mit 2,5 m über dem Niveau der gegenüberliegenden Grundparzelle 3731 der Katastralgemeinde Henndorf (56305) liegt.

Spezialfenster - empfohlen
Die nachstehenden Spezialfenster sind in den lärmbelasteten Bereichen sind zur Verbesserung des Schallschutzes Spezialfenster empfohlen. Dabei ist wahlweise eine der nachstehenden Fensterkonstruktionen vorzusehen.

- Kastenster
- Kippbare Kastenster weisen im gekippten Zustand einen ein Mindestchalldämmmaß von 20 dB auf. Mit den Kastenterrassen kann zudem im geschlossenen Zustand eine sehr hohe Schalldämmung erreicht werden.
- Vorgesetzte drehbare Glasscheibe (bei Terrassentüren)
- Der Abstand der Glasscheibe zur Wand muss 4-5 cm betragen, zur Torleibung ist ein Abstand von 2 cm einzuhalten. Die Überlappung zur Fixverglasung in horizontaler Richtung muss mind. 10 cm betragen. Mit dieser Maßnahme kann eine Schallreduktion von ca. 5 dB bei Tür erzielt werden - siehe nachstehende Abbildung A.
- Partielle Prallscheibe

Zur Reduzierung der Schallimmissionen bei geöffnetem Fenster kann eine partielle Prallscheibe vorgesehen werden. Der Abstand der Glasscheibe zur Wand muss 4-5 cm betragen. Eine genaue Beschreibung der Ausführung kann der nachstehenden Abbildung B entnommen werden.



Planliche Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen

In den nachstehenden Abbildungen werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen dargestellt. Im Falle von Änderungen, die sich in der weiteren Planungsphase ergeben können, sind gleich- und höherwertige Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

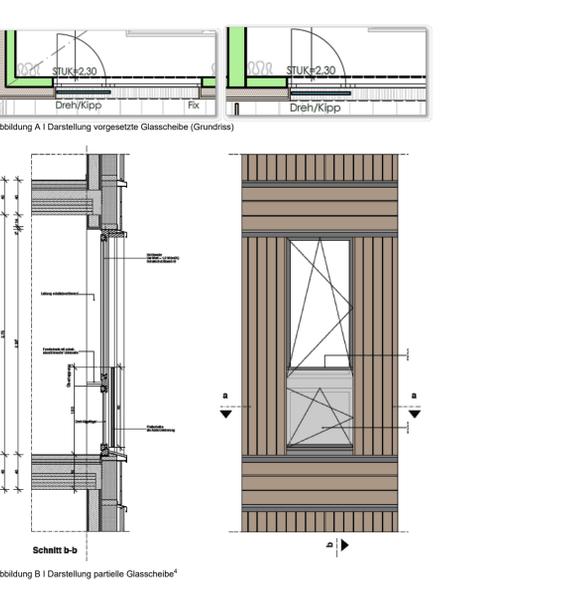
Teilgebiet 1A:

Teilgebiet 3A:

Zeitliche Begrenzung der Schallschutzmaßnahmen in Teilgebiet 3A:
Die Errichtung der Lärmschutzwand bzw. des Erdwalls ist nur für den Zeitraum einer aufrechten Bewilligung für die Bodennutzungsbeurteilung erforderlich. Während dieses Zeitraumes ist die Wirkung der Besonderen Festlegung Nr. 3 für den betroffenen Bereich ausgesetzt. Nach einer Entfernung des (nicht mehr erforderlichen) Schallschutzes ist der Bereich entsprechend des Pflanzgebotes zu begrünen.

Anmerkungen:

- Gegen Schallimmissionen von innen in Mehrfamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, usw. können höhere Schallschutzwerte erforderlich sein!
- Man beachte auch den Anpassungswert C_w .
- Der Schalldämmwert des Schalldämmfüßers $R_{w,SDL}$ ist nicht mit der Elementnormschalldämmung $D_{n,w}$ zu verwechseln.



LEGENDE:

Rechtswirksame Festlegungen

- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Verlauf von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen
- Baufuchtlinie
- Baugrenzlinie

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Widmungskategorie
EW - Erweitertes Wohngebiet
-L1 - Kennzeichnung als lärmbelastete Fläche gemäß Handlungsstufe 1 (Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung)
GLG - Grünland-Ländliches Gebiet
Bauliche Ausnutzbarkeit
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschosflächenzahl
Firsthöhe
Oberste Traufhöhe
Bauweise
o - offen
Nutzung von Bauten
NB WE min - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl
NB WE max - Anzahl der Wohneinheiten als Höchstzahl
Maximal baubare Fläche (je Hauptbaukörper)
Hochfläche der Bauplätze (Angabe in Quadratmetern)
Besondere Festlegung (in Textform) mit fld. Nummer
Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage

GRZ
FH
TH
BW
NB
AB
BP
BF
TG

Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)
Zu- und Ausfahrtsverbot
Ein- und Ausfahrten von Garagen
Lage, Zahl und Art von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
P - Parkplätze oberirdisch
öffentlicher Fußweg / Radweg
Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen
Pflanzgebot - Verpflichtung zur Pflanzung von Gehölzen
Grenze des Planungsgebietes (verordnet)
Grenze des Planungsgebietes (nicht verordnet)

Nicht rechtswirksame Inhalte

Vorschlag Grundteilung - Teilungsentwurf Geometer DI Constantini

GEMEINDE HENNDORF AM WALLERSEE
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
LICHTENTANNSTRASSE

M 1:5000

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von 15.12.2023 bis 12.01.2024

Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.02.2024

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung am 16.04.2024

Beginn der Rechtswirksamkeit am 17.04.2024

Planverfasser:
Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkammer für Raumplanung
Statisch befähigt und besond. Zuverlässiger
Zulassungsnummer: GZ. 46303 Thelma
Tel. 062355132

Geschäftszahl: 08/2209a Datum: 02.10.2023

Rundsiegel-Planverfasser

DER BÜRGERMEISTER
Karl Klenig

100m²
10m 20m 30m
Maßstab: 1:500