

**VERORDNUNGSTEXT**

**Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG**

**Straßenfluchtlinien:**  
Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung fixiert.

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

**Baufuchtlinien:**  
Die Baufluchtlinien sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

**Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:**  
Die bauliche Ausnutzbarkeit 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**

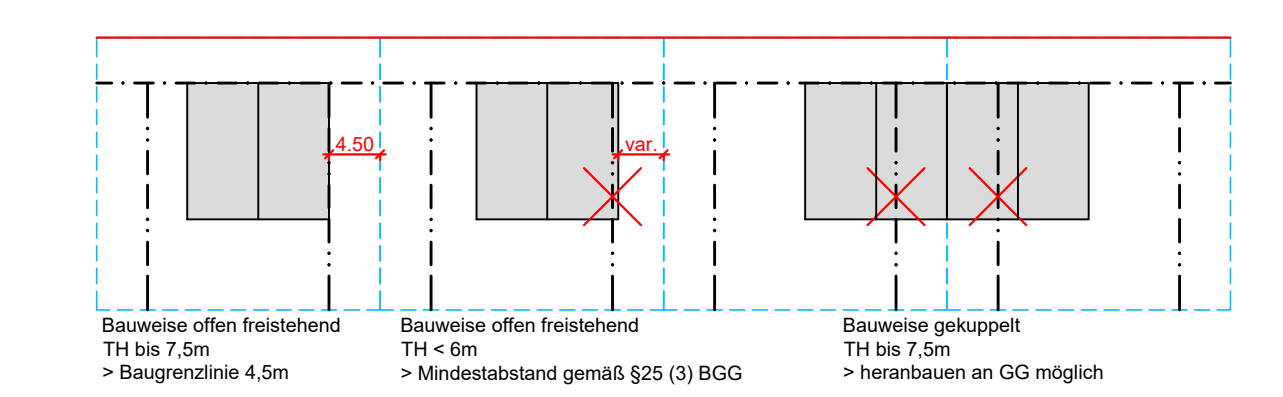
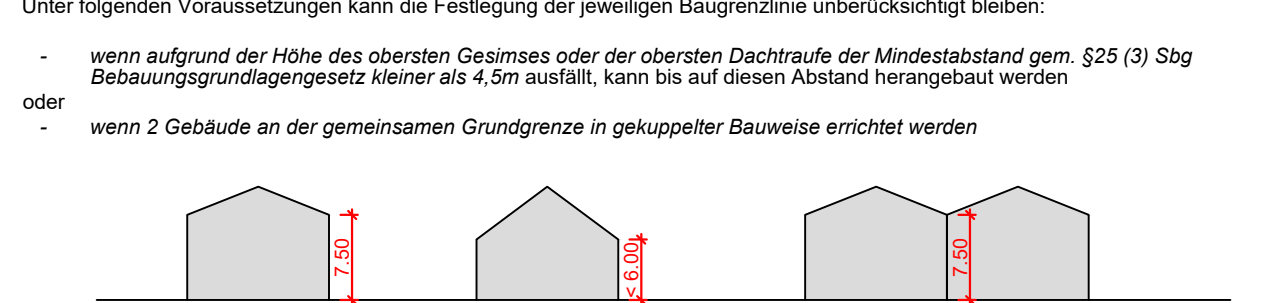
**Ergänzende Verläufe von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen:**  
Die ergänzenden Verläufe der sonstigen Erschließungsstraßen sind gemäß Pflandarstellung festgelegt.

**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 sinngemäß 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 wasserdurchlässiger 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.

**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 Ausbittlungsarbeiten
- 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 Zweck 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 Grundfragen 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. <sup>1,2</sup>

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 Gesamtlänge von 2,7 m. Gemäß ONORM EN 14351-1 sind bei Fenstergrößen zwischen 2,7 - 3,6 m die Werte um 1 dB, bei Fensterlängen zwischen 3,6 - 4,5 m um 2 dB sowie bei Fensterlängen > 4,5 m 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.

- Kastenfenster  
Kippbare Kastenfenster weisen im gekippten Zustand einen ein Mindestchalldämmmaß von 20 dB auf. Mit den Kastenfenstern 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.

**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 Elementnormschalldämmwert  $D_{n,w}$  zu verwechseln

**LEGENDE:**

Rechtswirksame Festlegungen

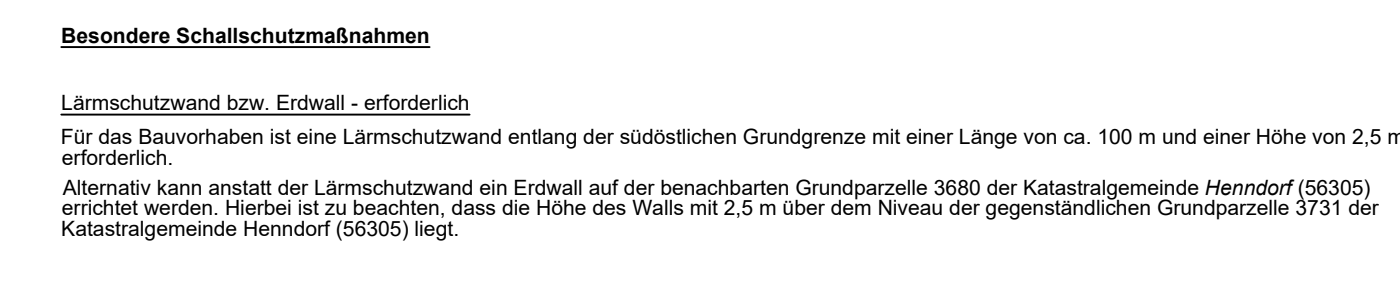
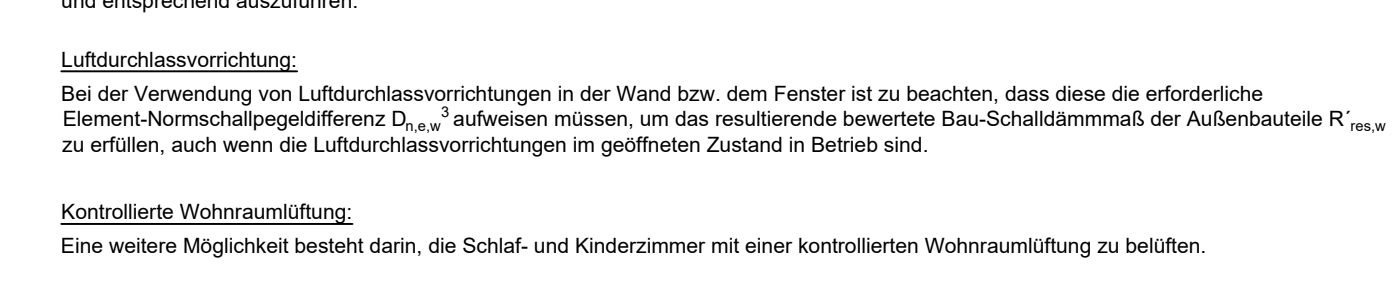
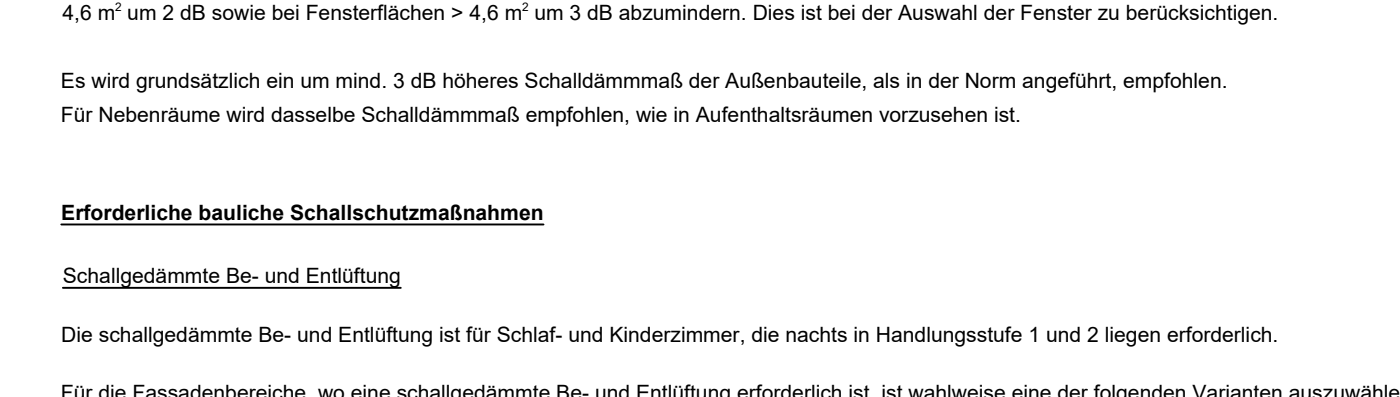
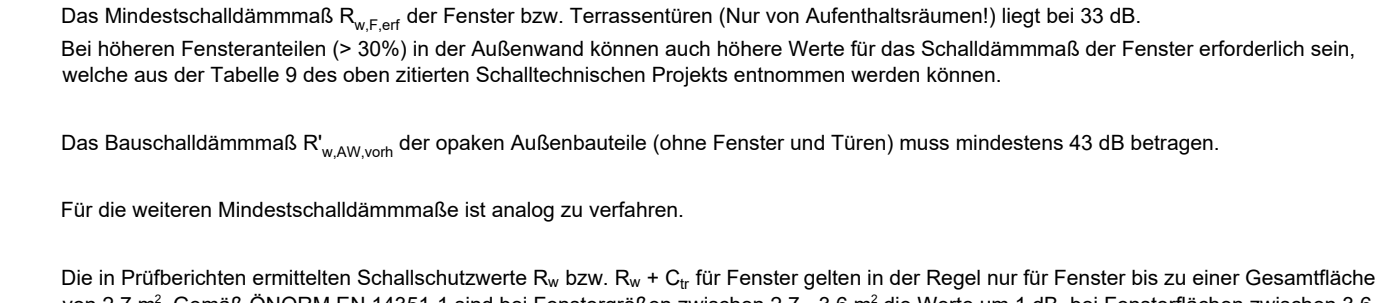
- Straßenfluchtlinie
- Verlauf von Gemeindestraßen
- Verlauf von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen
- Baufuchtlinie
- Baugrenzlinie

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

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



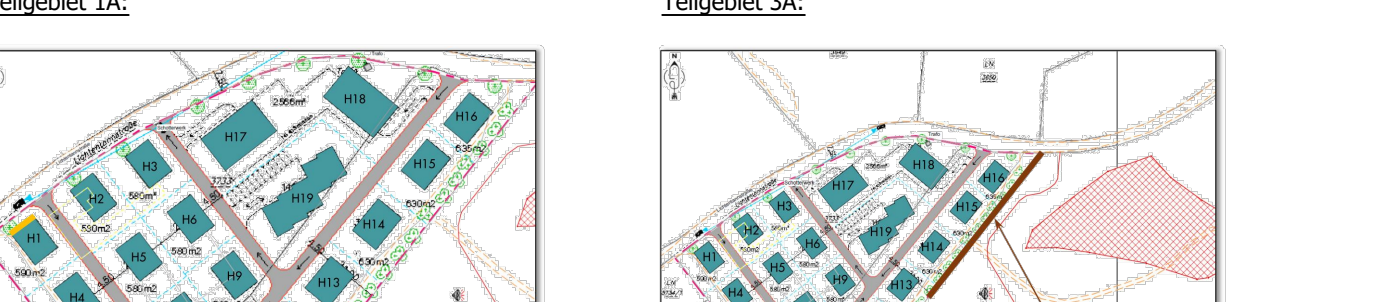
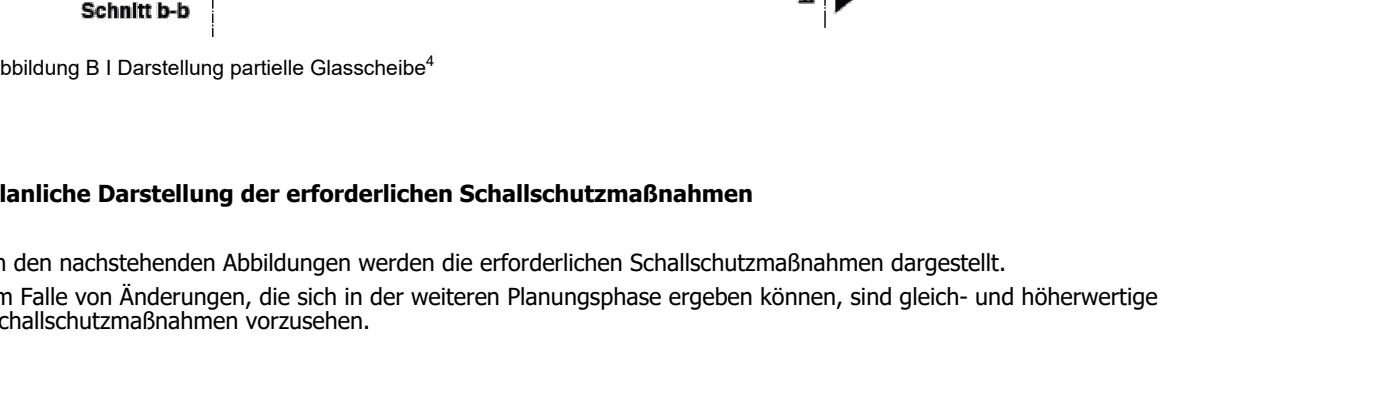
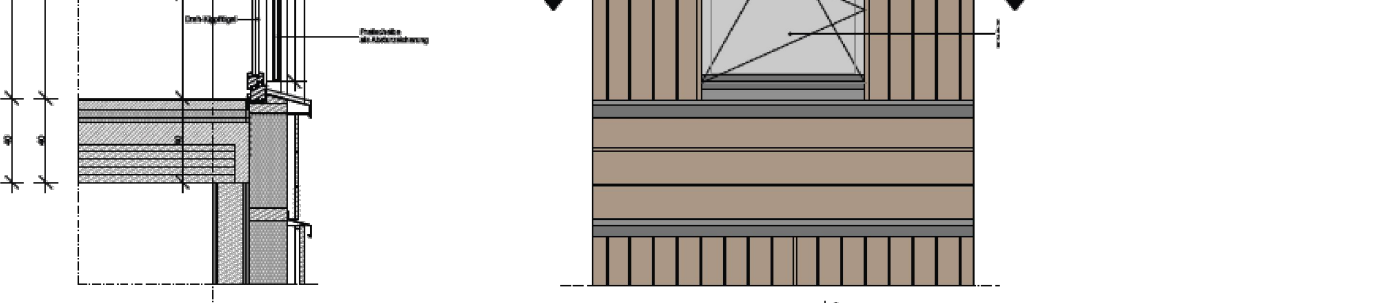
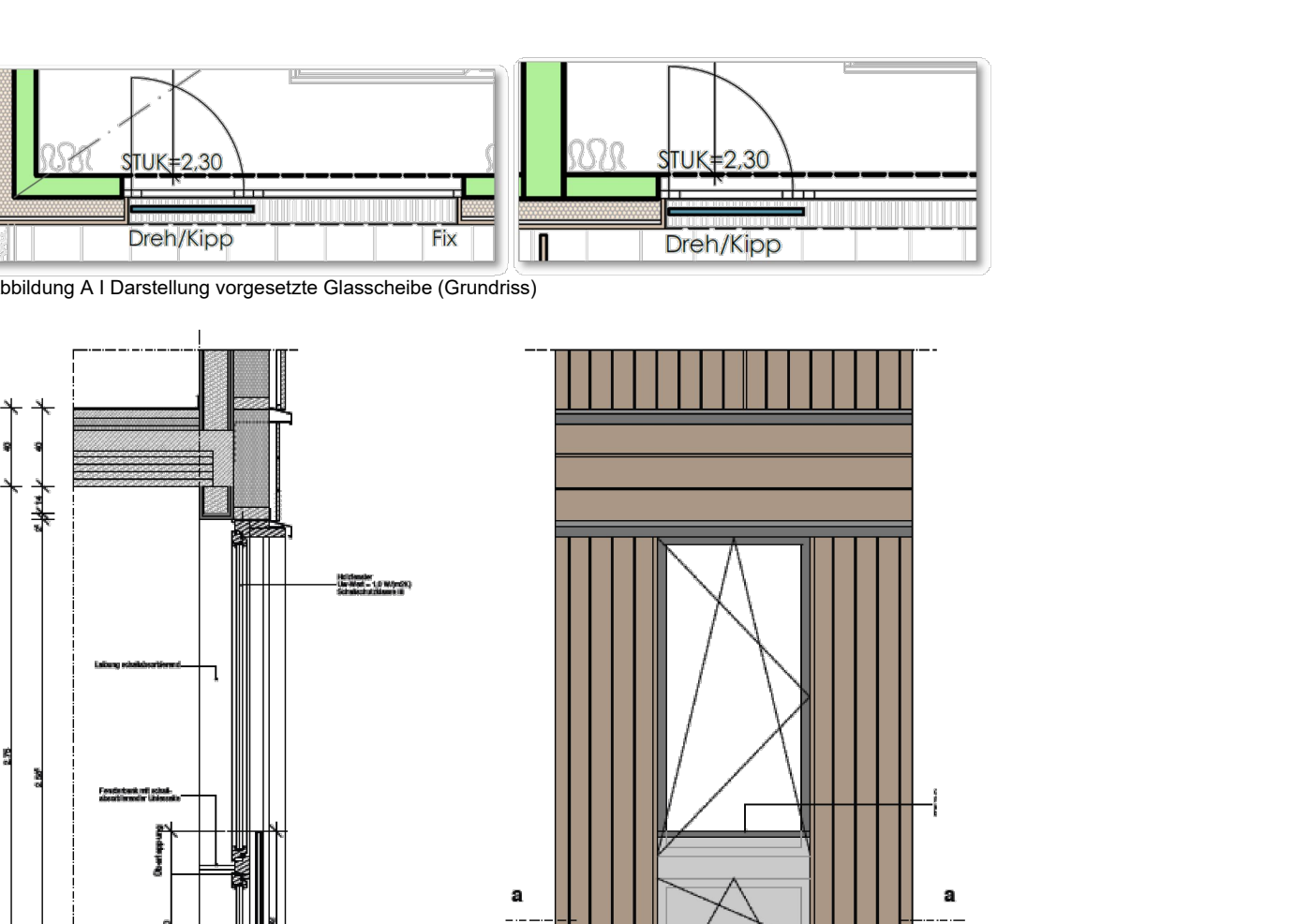
**Planliche Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen**

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 Bodennutzungsabgabe 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:**

- Siehe dazu die Publikation „Schallschutz von teilgeöffneten Fenstern“ von Hafen City Hamburg GmbH

**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

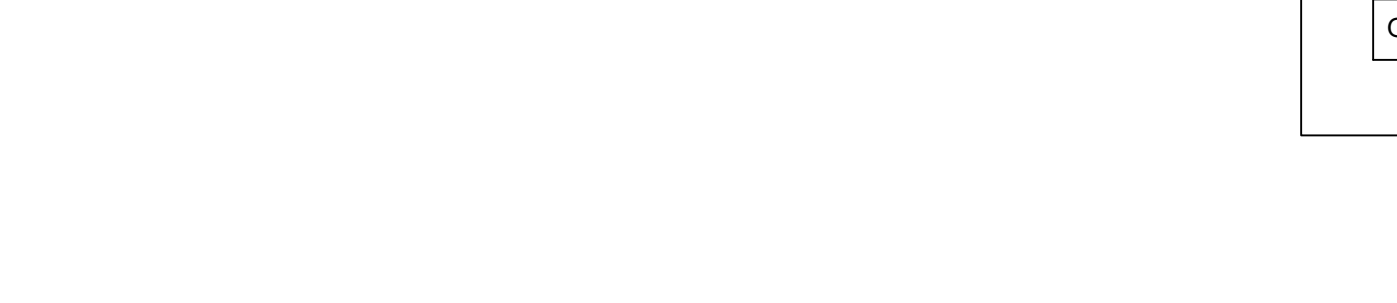
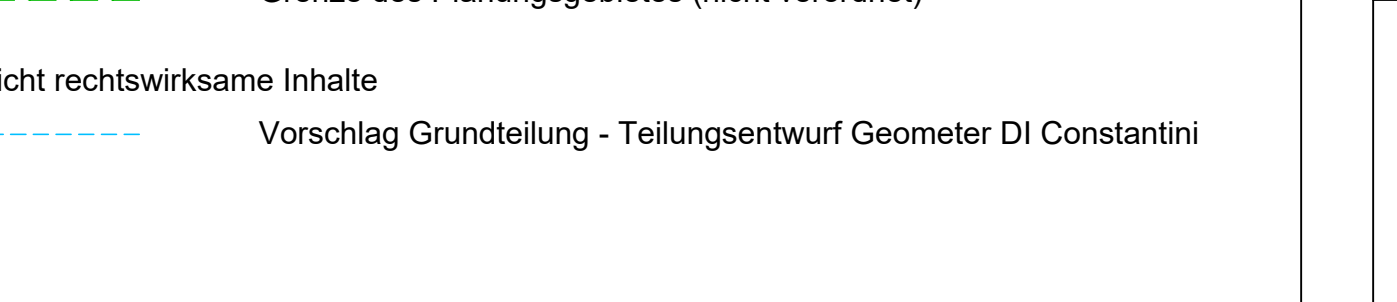
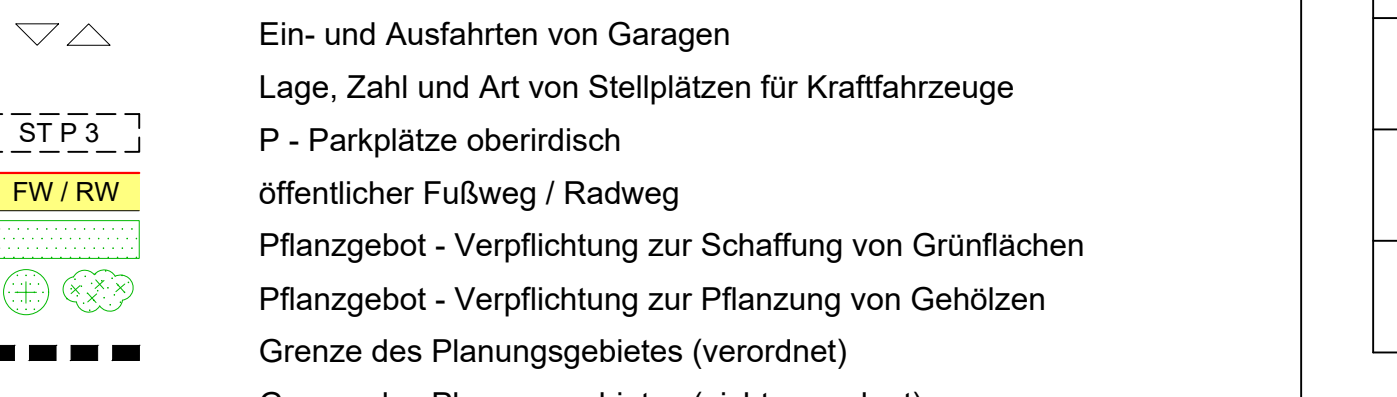
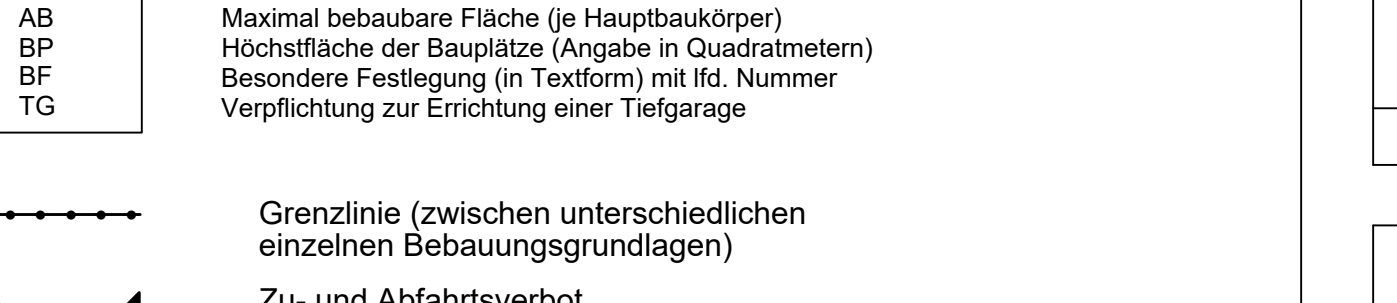
DER BÜRGERMEISTER

Planverfasser:

Poppinger Ziviltechniker KG  
Ingenieurskombi für Raumplanung  
Städtisch beauftragter und beauftragter Ziviltechniker  
Zulassungsnummer GZ. 40303/Thema  
Tel. 062365132

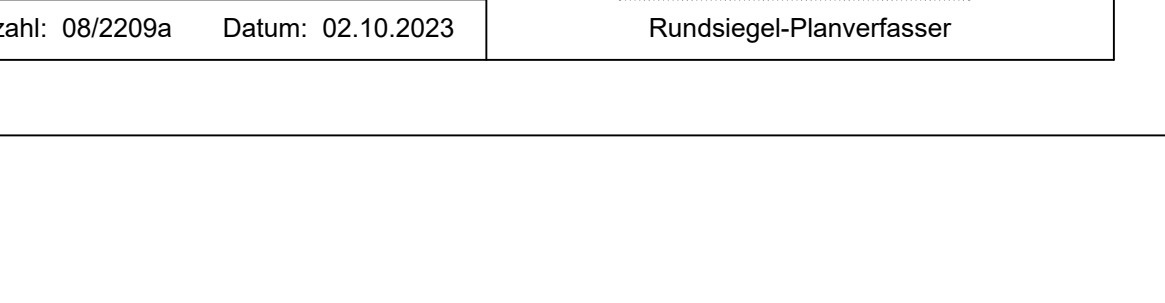
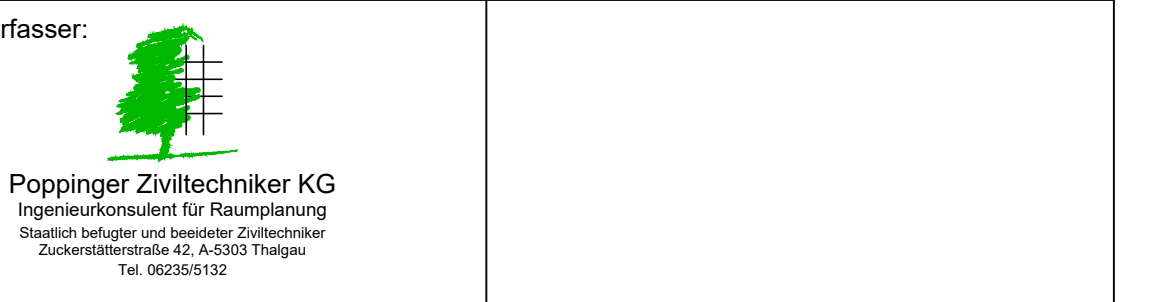
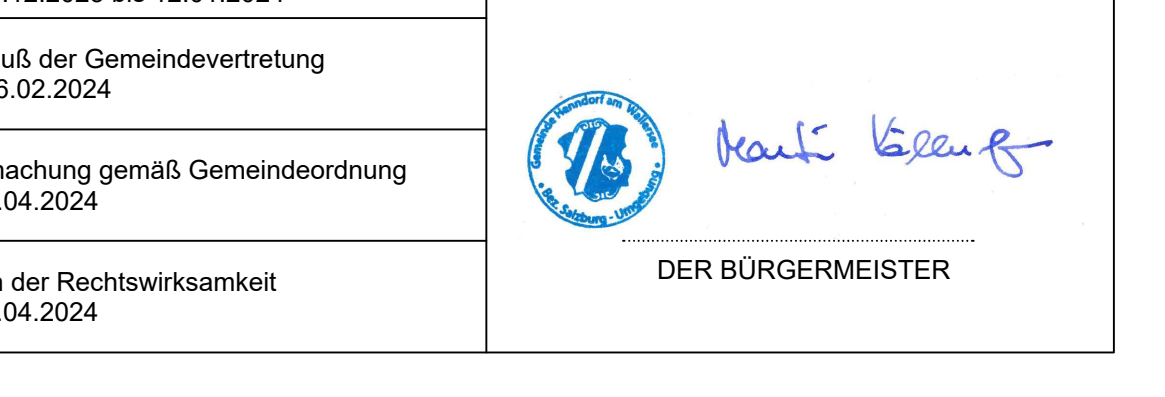
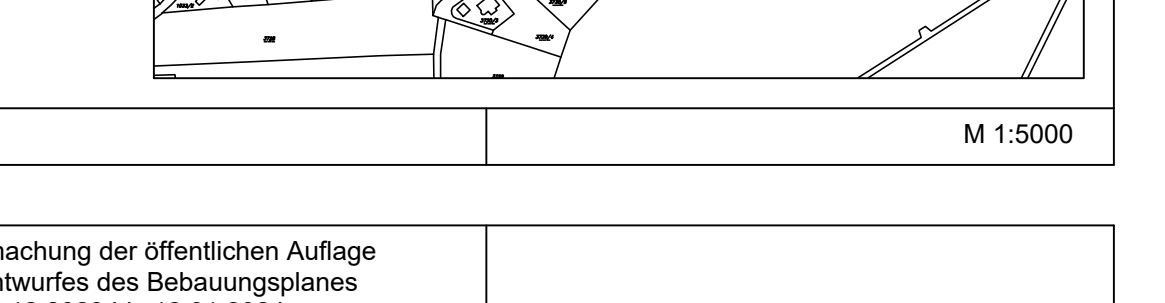
Geschäftszahl: 08/2209a Datum: 02.10.2023

Rundsigel-Planverfasser



**ANMERKUNGEN:**

- Siehe dazu die Publikation „Schallschutz von teilgeöffneten Fenstern“ von Hafen City Hamburg GmbH



**ANMERKUNGEN:**

- Siehe dazu die Publikation „Schallschutz von teilgeöffneten Fenstern“ von Hafen City Hamburg GmbH

