

Ergänzende Plangrundlage: Digitale Katastralmappe © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023

Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Der Verlauf der Gemeindestraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Baufuchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauhöhen:

Die Bauhöhen sind gemäß Plandarstellung mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhen als Relativhöhen festgelegt. Höhenbezug ist das gewachsene Gelände.

Erfordernis eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe:

Ein derartiges Erfordernis wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Bauweise:

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Abmessung von Bauten

Es wird die maximal bebaubare Fläche je einzelnen Hauptbaukörper festgelegt.

Nutzung von Bauten:

Es wird die Anzahl der maximal zu errichtenden Wohneinheiten im Planungsgebiet festgelegt.

Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):

Es gilt die Stellplatz-Verordnung der Gemeinde Strasswalchen:

- Bei Wohnhäusern bis maximal 5 Wohneinheiten sind 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen.
 - Reihenhäuseranlagen (mit mehr als 2 Wohneinheiten) benötigen mindestens 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohnungseinheit, sowie zusätzlich Besucher-Stellplätze im Ausmaß von 30% der jeweiligen Mindestanzahl der zu schaffenden Stellplätze.
 - Bei dieser Berechnung ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
 - Für alle übrigen Wohnobjekte (Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen etc.) sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit und zusätzlich Besucher-Parkplätze im Ausmaß von 15% der jeweiligen Mindestanzahl an Stellplätzen zu schaffen. Auch hier ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- Zusätzlich sind pro Wohneinheit 2 Fahrrad-Abstellplätze erdgeschoßig zu schaffen.

Die verpflichtend zu schaffenden Stellplätze (inklusive Besucher-Parkplätze) sind bei Neubauten auf eigenem Bauplatz zu errichten.

Vorgaben zur Situierung von Nebengebäuden (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):

Bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf die festgelegte Baufluchtlinie durch eingeschobene Nebenanlagen überschritten werden. Dabei ist zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von 2,0m bezogen auf die tragende Konstruktion und 1m, gemessen von den äußersten Gebäudeteilen, einzuhalten.

Abriicken mit Einfriedungen (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):

Es wird festgelegt, dass mit allen Arten von Einfriedungen von der Straßenfluchtlinie im Ausmaß von 0,5m abzurücken ist.

Maßnahmen zur Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer (Besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):

Die Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist gemäß den Angaben im wasserrechtlichen Projekt des Ingenieurbüros Moser GmbH (GZ 24/080, vom 10.04.2024) umzusetzen, alle Details zu den Grundlagen und Berechnungen sind den Unterlagen direkt zu entnehmen.

Die Niederschlagswässer auf die befestigten Flächen der zukünftig bebauten Teilfläche des GSt. 3926 werden in eine Retentionsanlage (2 Fertigteilschächte DN 2.500, Nutztiefe jeweils 1,7 m; Retentionsvolumen 16,6 m³) unter Verschaltung von Störstoff-Fanganlagen abgeleitet. Die Drosselung erfolgt über eine Schwimmerdrossel mit 1,05 l/s. Die Ableitung erfolgt über einen Ableitungskanal DN 150, I = 1,0% in den bestehenden Oberflächenentwässerungskanal.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 5, BF 5):

Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Freiraumschutzes und baulichen Schallschutzes gemäß den Angaben im Schalltechnischen Projekt des Büros DI Gram Ziviltechnik (Projektnummer 23084-SP, vom 31.03.2023) umzusetzen, alle Details zu den Grundlagen und Berechnungen sind den Unterlagen direkt zu entnehmen.

Erforderlicher 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 $R'_{res,w}$ zu erfüllen ist, kann der vorne angeführten Tabelle 4 entnommen werden.

Der erforderliche Mindestschallschutz $R'_{res,w}$ liegt je nach Lage der Fassade und der Geschoßhöhe zwischen 38 und 47 dB.^{1,2}

Für ein resultierendes Bauschalldämm-Maß $R'_{res,w}$ von 38 dB und 47 dB wird der Schallschutz der opaken Außenbauteile und Fenster wie folgt ermittelt:

$R'_{res,w} \geq 38 \text{ dB}$

Das Mindestschalldämm-Maß $R_{w,eff}$ der Fenster bzw. Terrassentüren (Nur von Aufenthaltsräumen!) liegt bei 33 dB. Bei höheren Fensteranteilen (> 30%) in der Außenwand können auch höhere Werte für das Schalldämm-Maß der Fenster erforderlich sein, welche der Tabelle 10 entnommen werden kann.

Das Bauschalldämm-Maß $R'_{w,AW,vorh}$ der opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 43 dB betragen.

$R'_{res,w} \geq 47 \text{ dB}$

Das Mindestschalldämm-Maß $R_{w,eff}$ der Fenster bzw. Terrassentüren (Nur von Aufenthaltsräumen!) liegt bei 42 dB. Bei höheren Fensteranteilen (> 30%) in der Außenwand können auch höhere Werte für das Schalldämm-Maß der Fenster erforderlich sein, welche aus der Tabelle 10 des Gutachtens entnommen werden kann.

Das Bauschalldämm-Maß $R'_{w,AW,vorh}$ der opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 52 dB betragen.

Für die weiteren Mindestschalldämm-Maße ist analog zu verfahren.

Die in Prüfberichten ermittelten Schallschutzwerte R_w bzw. $R_w + C_p$ für Fenster gelten in der Regel nur für Fenster bis zu einer Gesamtfläche 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.

Wir empfehlen grundsätzlich ein um mind. 3 dB höheres Schalldämm-Maß der Außenbauteile, als in der Norm angeführt. Für Nebenräume empfehlen wir dasselbe Schalldämm-Maß, welches wie in Aufenthaltsräumen vorzusehen ist.

Schalldämmte Be- und Entlüftung

Die schalldämmte Be- und Entlüftung ist für Schlaf- und Kinderzimmer, die nachts in Handlungsstufe 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-Normschallpegeldifferenz $D_{n,w}$ ³ aufweisen müssen, um das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{res,w}$ 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

Spezialfenster

In den lärmbelasteten Bereichen sind zur Verbesserung des Schallschutzes Spezialfenster erforderlich. Dabei ist wahlweise eine der nachstehenden Fensterkonstruktionen vorzusehen.

Kastenfenster

Kippbare Kastenfenster weisen im gekippten Zustand ein Mindestschalldämm-Maß 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 Türleibung 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 offener Tür erzielt werden.

¹ Gegen Schallimmissionen von innen in Mehrfamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, usw. können höhere Schallschutzwerte erforderlich sein!
² Man beachte auch den Anpassungswert C_p in Tabelle 9 des Gutachtens.
³ Der Schalldämmwert des Schalldämmlüfters $R_{w,SDL}$ ist nicht mit der Elementnormschallpegeldifferenz $D_{n,w}$ zu verwechseln.

Vorgesetzte drehbare Glasscheibe (bei Terrassentüren)

Der Abstand der Glasscheibe zur Wand muss 4-5 cm betragen. Zur Türleibung 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 offener Tür erzielt werden.

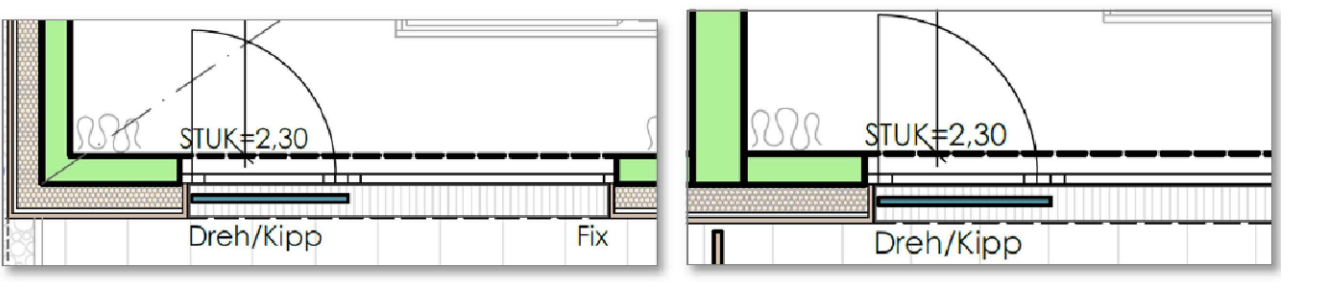


Abbildung 1: Darstellung vorgesetzte Glasscheiben (Grundriss)

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 2 entnommen werden.

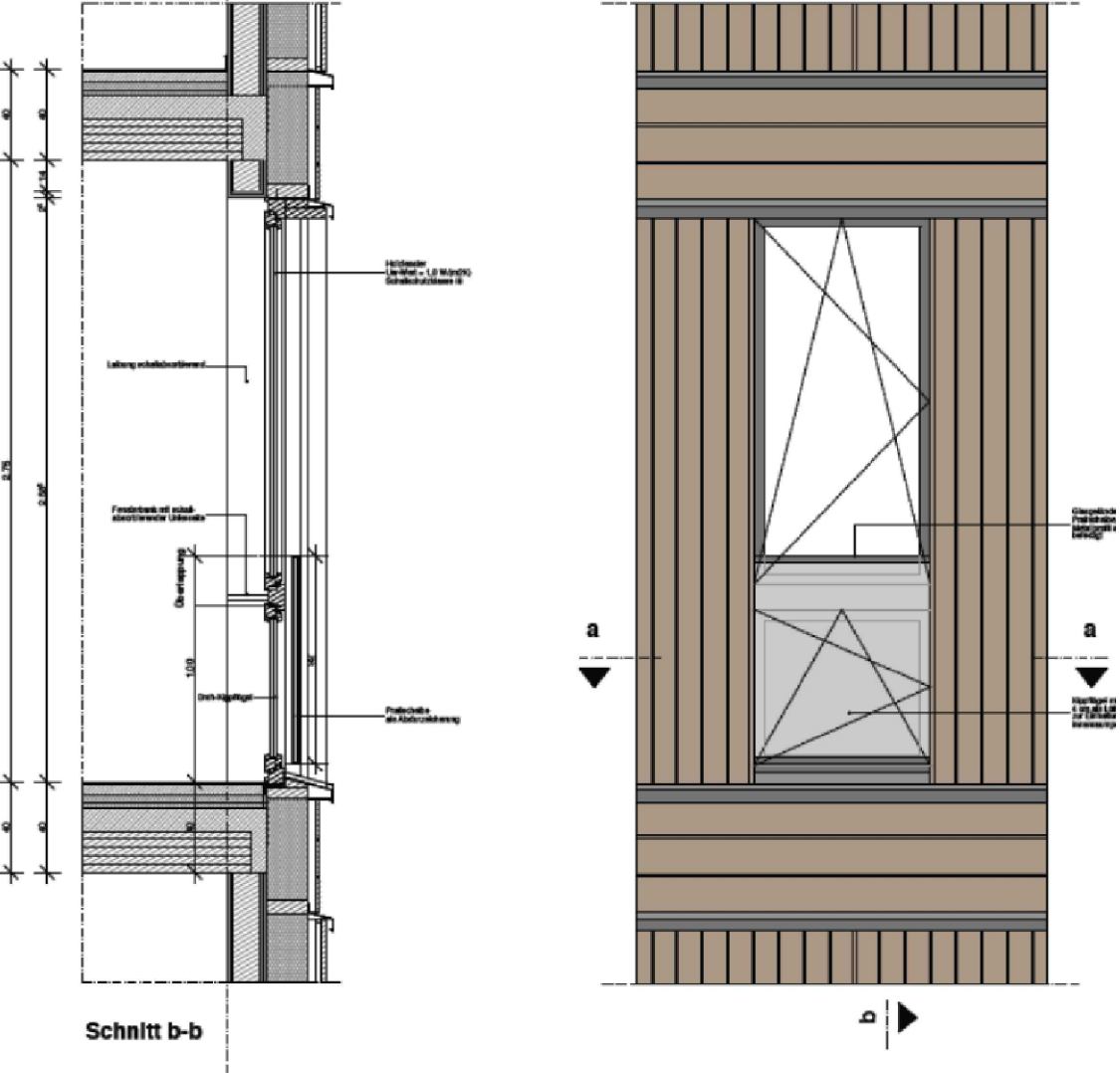


Abbildung 2: Darstellung partielle Glasscheibe⁴

Anmerkungen

⁴ Siehe dazu die Publikation „Schallschutz von teilgeöffneten Fenstern“ von Hafen City Hamburg GmbH.

Planliche Darstellung der Schallschutzmaßnahmen

In den nachstehenden Abbildungen werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen dargestellt.

Erdgeschoß

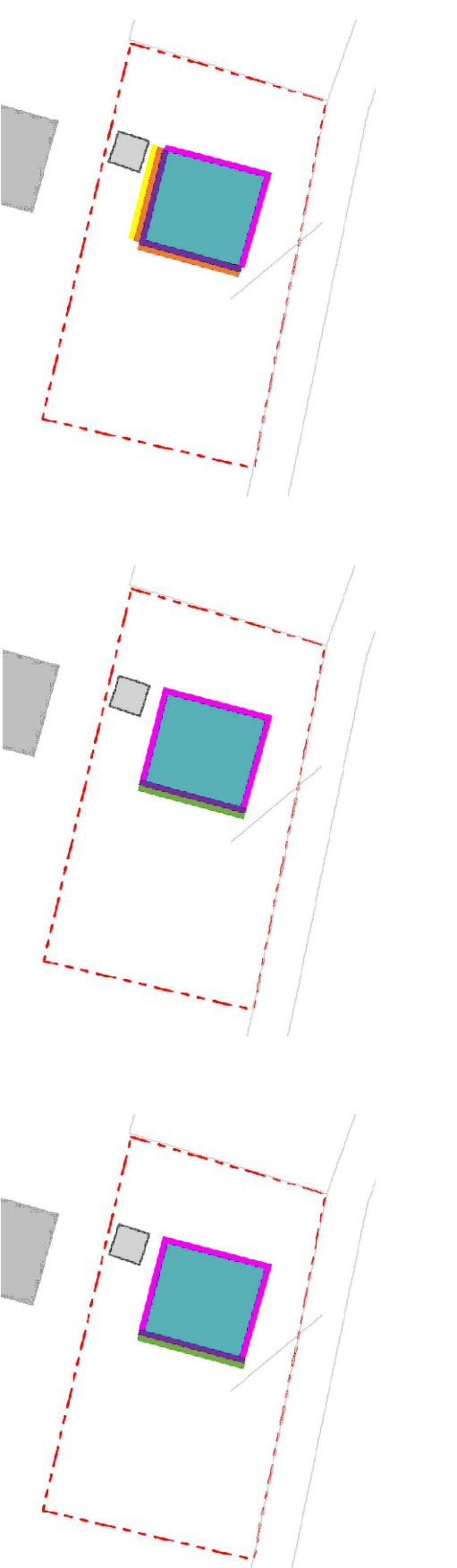
- In diesen Fassadenbereichen sind Belüftungsfenster für Wohnzimmer ohne Maßnahmen möglich.
- In diesen Fassadenbereichen werden für Wohnzimmer Kastenfenster oder glw. empfohlen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind hier nur Belüchtigungsfenster möglich.
- In diesen Fassadenbereichen sind Belüftungsfenster für Schlaf und Kinderzimmer möglich.
- In diesen Fassadenbereichen sind für Schlaf- und Kinderzimmer eine schalldämmte Be- und Entlüftung und Kastenfenster erforderlich.

Obergeschoß 1

- In diesen Fassadenbereichen sind Belüftungsfenster für Wohnzimmer ohne Maßnahmen möglich.
- In diesen Fassadenbereichen werden für Wohnzimmer Kastenfenster oder glw. empfohlen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind hier nur Belüchtigungsfenster möglich.
- In diesen Fassadenbereichen sind Belüftungsfenster für Schlaf und Kinderzimmer möglich. In diesen Fassadenbereichen ist eine schalldämmte Be- und Entlüftung für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich.

Obergeschoß 2

- In diesen Fassadenbereichen sind Belüftungsfenster für Wohnzimmer ohne Maßnahmen möglich.
- In diesen Fassadenbereichen werden für Wohnzimmer Kastenfenster oder glw. empfohlen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind hier nur Belüchtigungsfenster möglich.
- In diesen Fassadenbereichen sind Belüftungsfenster für Schlaf und Kinderzimmer möglich. In diesen Fassadenbereichen ist eine schalldämmte Be- und Entlüftung für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich.



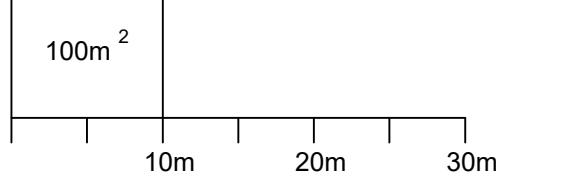
LEGENDE:

- Rechtswirksame Festlegungen
- Straßenfluchtlinie
 - Verlauf von Gemeindestraßen
 - Baufluchtlinie

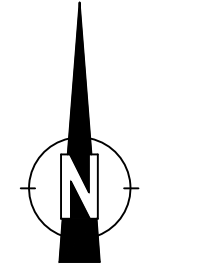
Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
Wid.	Widmungskategorie
GRZ	EW/L - Erweitertes Wohngebiet mit Kennzeichnung als lärmbelastet gemäß Handlungsstufe 2 (Richtlinie Immissionsschutz)
FH	Bauliche Ausnutzbarkeit
TH	GRZ - Grundflächenzahl
BW	Firsthöhe
AB	Oberste Traufhöhe
NB	Bauweise
BF	o - offen
	Abmessungen von Bauten
	xxm² max - maximale Grundfläche je Hauptbaukörper
	Nutzung von Bauten
	xx WE max - maximale Anzahl von Wohneinheiten
	Besondere Festlegung mit laufender Nummer

■ ■ ■ ■ Grenze des Planungsgebietes (Verordnung)



Maßstab: 1:500



MARKTGEMEINDE STRASSWALCHEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

IRRS DORF - AREAL OBERASCHER



Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von _____ bis _____	DIE BÜRGERMEISTERIN
Beschluß der Gemeindevertretung vom _____	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von _____ bis _____	
Beginn der Rechtswirksamkeit am _____	

Planverfasser	<p>Poppinger Ziviltechnik KG Ingenieurkonsulent für Raumplanung Stations: ballgauer und beaudier, Zuckerstraße Zuckerstraße 42, A-5303 Thalguau Tel. 062355132</p>	Rundsiegel-Planverfasser
Geschäftszahl: 04/2326a Datum: 24.04.2024		