

**VERORDNUNGSTEXT**

**Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG**  
**Straßenfluchtlinie:**  
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.  
**Verlauf der Gemeindestraßen:**  
keine Festlegung  
**Baufuchtlinien:**  
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.  
**Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:**  
Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist mit einer maximalen Grundflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.  
**Bauhöhen:**  
Die Bauhöhen sind gemäß Plandarstellung mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhen als Relativhöhen festgelegt. Bezug für diese Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände.  
**Erfordernis einer Aufbaustufe:**  
Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

**Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG**  
**Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:**  
Der Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen ist gemäß Plandarstellung gekennzeichnet  
**Bauplatzgrößen**  
Die maximal zulässige Bauplatzgröße ist in Teilbereichen gemäß Plandarstellung festgelegt  
**Bauweise**  
Es wird die offene Bauweise festgelegt.  
**Nutzung von Bauten**  
Es wird die Anzahl der maximal errichtbaren Wohneinheiten je Bauplatz festgelegt.  
**Stellplatzschlüssel (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):**  
Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Strasswalchen:  

- Bei Wohnhäusern bis maximal 5 Wohneinheiten sind 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen.
- Reihenhausanlagen (mit mehr als 2 Wohneinheiten) benötigen mindestens 2 PKW-Stellplätze und 2 Fahrrad-Abstellplätze je Wohneinheit, 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 erdgeschosig 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.

**Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):**  

- Die Minimierung der Versegelung ist durch eine Reduzierung der Flächenanspruchnahme sicherzustellen (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen und Zufahrten oder optimierter Erschließung).
- Freie Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Rasengittersteine)
- Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten in Abhängigkeit von der Nutzung (interne Wegeanlagen, Terrassen, etc.).
- Der Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenkultivierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Marktgemeinde Strasswalchen zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenkultivierung entsprechend einzuhalten (Nachweis mittels Verwertungsnachweis).
- Die Regenwasserversickerung hat, nach Prüfung der Sickerfähigkeit durch normgerechten Sickerversuch, im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigol-Systemen).
- Wenn möglich Regenwasserrückhalt bzw. Regenwassernutzung.

**Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):**  
Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Freiraumschutzes und baulichen Schallschutzes gemäß den Angaben im Schalltechnischen Projekt des Büros DI Graml Ziviltechnik (Projektnummer 22116-SP, vom 26.09.2022) umzusetzen, alle Details zu den Grundlagen und Berechnungen sind den Unterlagen direkt zu entnehmen.

**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  $R_{f,w,ext}$  zu erfüllen ist, kann Tabelle 10 des oben zitierten schalltechnischen Projektes entnommen werden.  
 Der erforderliche Mindestschallschutz  $R_{f,w,ext}$  liegt je nach Lage der Fassade und der Geschöbshöhe zwischen 38 und 42,5 dB.<sup>1,2</sup>

Für ein resultierendes Bauschalldämmmaß  $R'_{f,w,ext}$  von 38 dB und 42,5 dB wird der Schallschutz der opaken Außenbauteile und Fenster wie folgt ermittelt.  
 **$R'_{f,w,ext} \geq 38$  dB**  
 Das Mindestchalldämmmaß  $R_{f,op}$  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 Tabelle 15 des oben zitierten schalltechnischen Projektes entnommen werden können.  
 Das Bauschalldämmmaß  $R'_{f,w,ext}$  der opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 43 dB betragen.

**$R'_{f,w,ext} \geq 42,5$  dB**  
 Das Mindestchalldämmmaß  $R_{f,op}$  der Fenster bzw. Terrassentüren (Nur von Aufenthaltsräumen) liegt bei 37,5 dB. Bei höheren Fensteranteilen (> 30%) in der Außenwand können auch höhere Werte für das Schalldämmmaß der Fenster erforderlich sein, welche aus Tabelle 15 des oben zitierten schalltechnischen Projektes entnommen werden können.  
 Das Bauschalldämmmaß  $R'_{f,w,ext}$  der opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 47,5 dB betragen.

Für die weiteren Mindestschalldämmmaße 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 ÖNORM EN 14351-3 sind 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 Schalldämmmaß der Außenbauteile, wie in der Norm angeführt. Für Nebenräume empfehlen wir dasselbe Schalldämmmaß, wie in Aufenthaltsräumen vorzusehen ist.

**Anmerkungen:**  
<sup>1</sup> Gegen Schallimmissionen von innen in Mehrfamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, usw. können höhere Schallschutzwerte erforderlich sein!  
<sup>2</sup> Man beachte auch den Anpassungswert  $C_p$

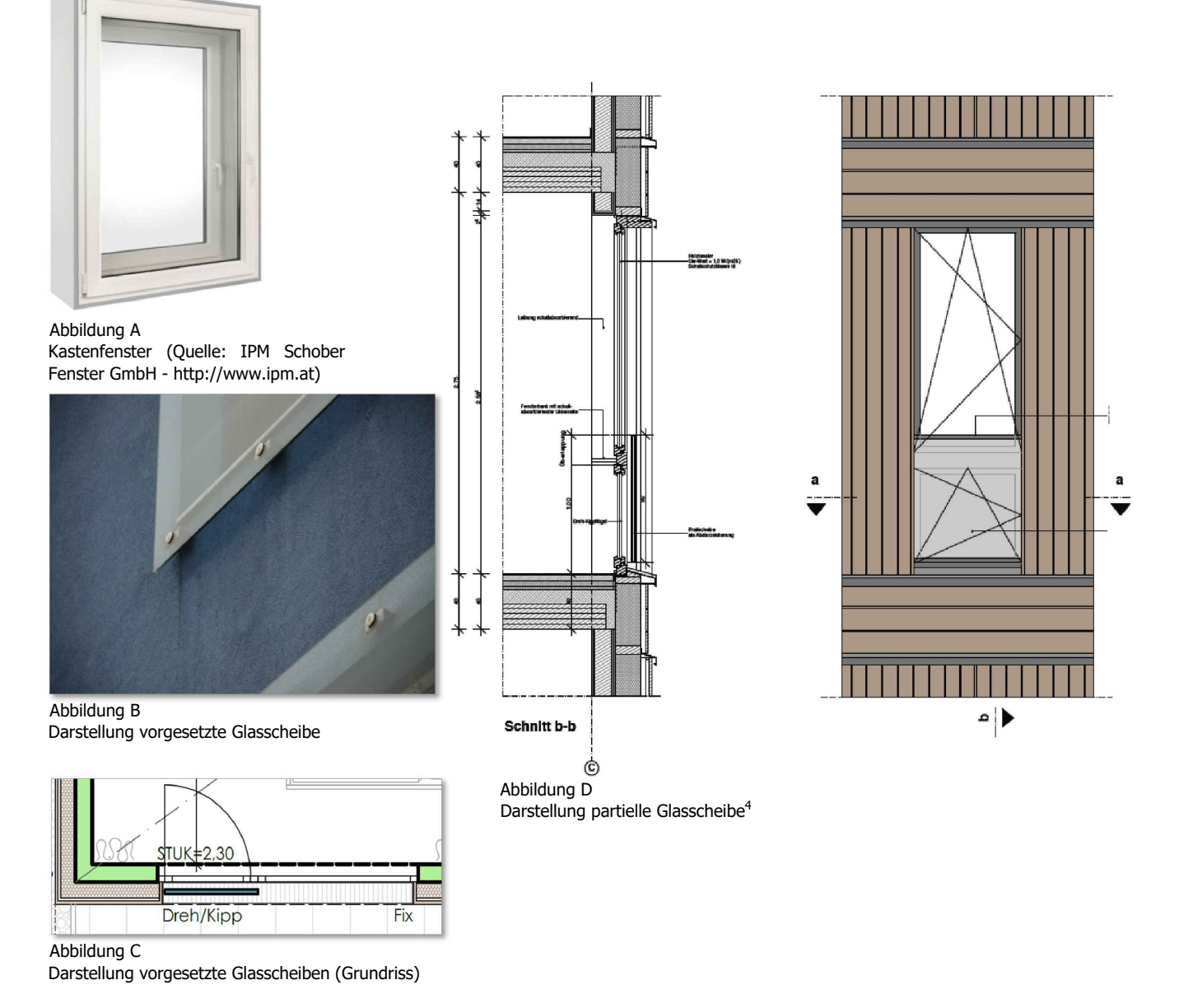
**Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):**  
Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Freiraumschutzes und baulichen Schallschutzes gemäß den Angaben im Schalltechnischen Projekt des Büros DI Graml Ziviltechnik (Projektnummer 22116-SP, vom 26.09.2022) umzusetzen, alle Details zu den Grundlagen und Berechnungen sind den Unterlagen direkt zu entnehmen.

**Erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen**  
**Schallgedämmte Be- und Entlüftung**  
 Die schallgedämmte Be- und Entlüftung ist für Schlaf- und Kinderzimmer, die nachts in Handlungsstufe 1 und 2 liegen erforderlich. Für die Fassadenbereiche, wo eine schallgedämmte 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-Normschalldämmwert  $D_{n,w}$  aufweisen müssen, um das resultierende bewertete Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile  $R'_{f,w,ext}$  zu erfüllen, auch wenn die Luftdurchlassvorrichtung 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**  
 Nachstehend angeführte Schallschutzmaßnahmen dienen als Planungshilfen. Einzelne Maßnahmen sind erforderlich, die im Gutachten bereits angeführt worden sind (siehe u.a. Tabelle 10 des oben zitierten schalltechnischen Projektes, Abbildungen zur planlichen Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen)  
**Spezialfenster**  
 Zur Reduzierung der Lärmeinwirkungen in die Aufenthaltsräume bei teils geöffneten bzw. gekippten Fenstern und Terrassentüren sind folgende Fensterkonstruktion möglich.

- Kippbare Kastenfenster
- Kippbare Kastenfenster mit schallabsorbierender Fensterleibung weisen im gekippten Zustand ein Mindestchalldämmmaß von mindestens 20 dB auf. Mit den Kastenfenstern kann zudem im geschlossenen Zustand eine sehr hohe Schalldämmung erreicht werden - siehe Abbildung A.
- Vorgesetzte, fixe Glasscheiben (Prallscheiben)
- Zur Reduzierung der Schallimmissionen im Aufenthaltsraum bei geöffnetem Fenster ist es weiters möglich, eine fixe hinterlüftete Glasscheibe vorzusehen. Der Abstand der Glasscheibe zur Wand muss 4-5 cm betragen. Die Überlappung der Fensteröffnungen in senkrechter und horizontaler Richtung muss mind. 20 cm betragen. Mit dieser Maßnahme kann eine Schallreduktion von bis zu 5 dB erzielt werden - siehe Abbildung B.
- Vorgesetzte drehbare Glasscheibe
- Der Abstand der Glasscheibe zur Wand muss 4-5 cm betragen. Zur Türlüftung ist ein Abstand von 2 cm einzuhalten. Die Überlappung zur Fivergläsung in horizontaler Richtung muss mind. 10 cm betragen. Mit dieser Maßnahme kann eine Schallreduktion von ca. 5 dB bei offener Tür erzielt werden - siehe Abbildung C.
- 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 D und der Anlage des schalltechnischen Projektes entnommen werden.

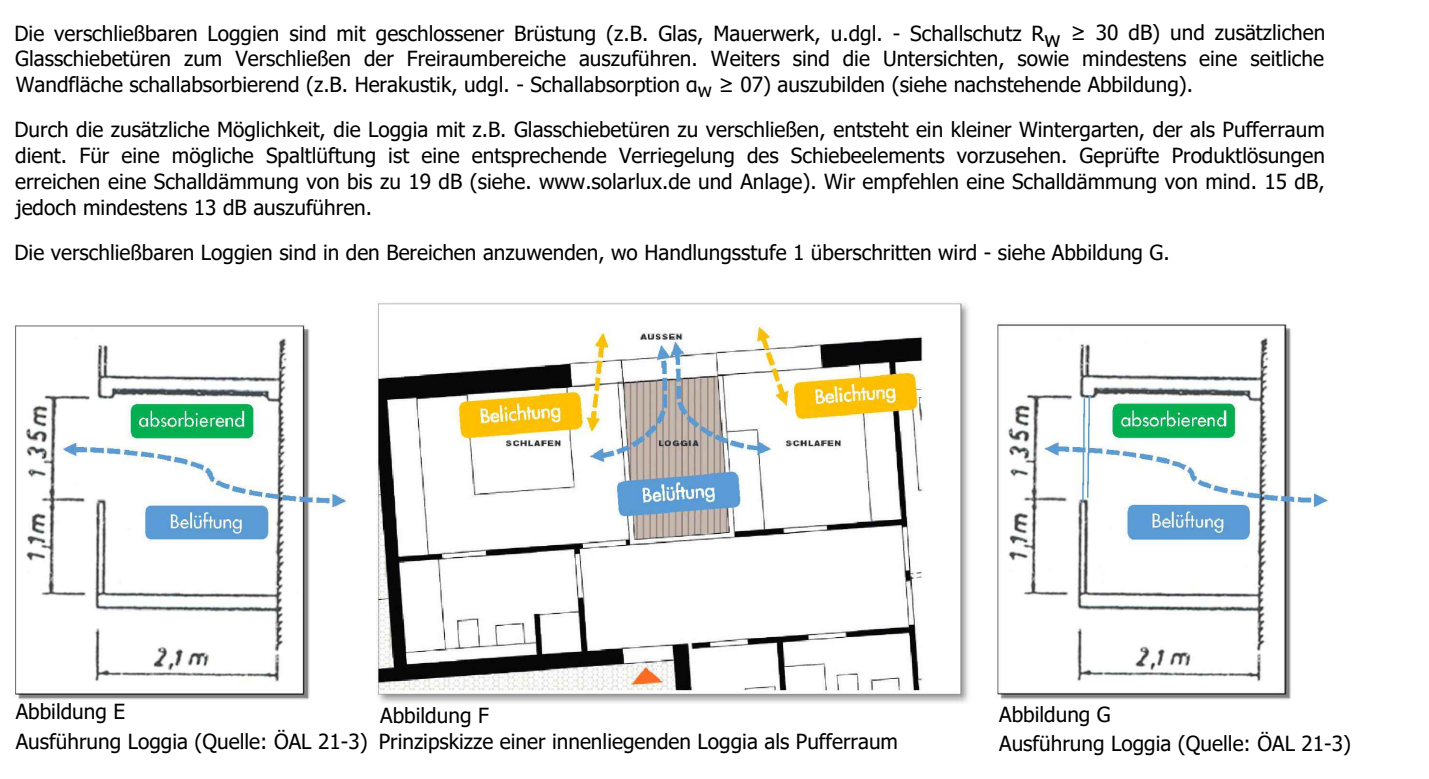
**Planliche Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen**  
 In den nachfolgenden Grundrissen werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Plan eingezeichnet.  
 Allgemein gilt, dass Dachflächenfenster nur als Belichtungsfenster möglich sind. D.h.: Eine zusätzliche Belüftung muss über senkrechte Fassaden (z.B.: Giebel, Giebelwand etc.) vorgesehen werden.



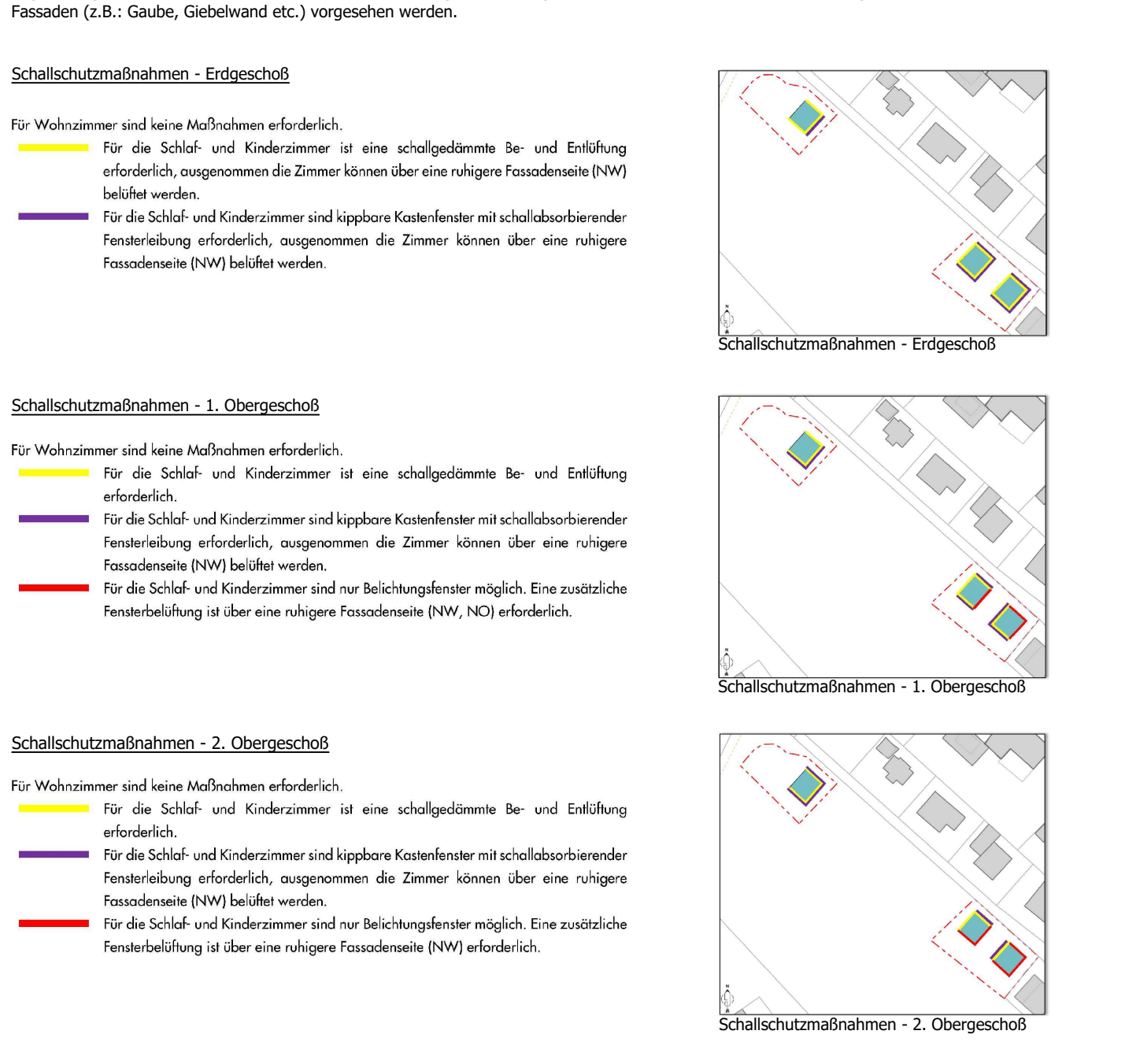
**Anmerkungen:**  
<sup>3</sup> Der Schalldämmwert des Schalldämmflüters  $R_{w,isolier}$  ist nicht mit der Elementnormschalldämmwert  $D_{n,w}$  zu verwechseln.  
<sup>4</sup> Siehe dazu die Publikation „Schallschutz von teilgeöffneten Fenstern“ von Hafn City Hamburg GmbH

**Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (besondere Festlegung Nr. 4, BF 4):**  
Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Freiraumschutzes und baulichen Schallschutzes gemäß den Angaben im Schalltechnischen Projekt des Büros DI Graml Ziviltechnik (Projektnummer 22116-SP, vom 26.09.2022) umzusetzen, alle Details zu den Grundlagen und Berechnungen sind den Unterlagen direkt zu entnehmen.

**Besondere Schallschutzmaßnahmen**  
 Nachstehend angeführte Schallschutzmaßnahmen dienen als Planungshilfen. Einzelne Maßnahmen sind erforderlich, die im Gutachten bereits angeführt worden sind (siehe u.a. Tabelle 10 des oben zitierten schalltechnischen Projektes, Abbildungen zur planlichen Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen).  
**Loggiaähnliche Ausbildung der Balkone und Terrassen**  
 Mit der Ausbildung entsprechend der nachstehenden Abbildung können Schallreduktionen von bis zu 4 dB in der Loggia erzielt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Brüstung schalltechnisch geschlossen (z.B. Glas, Mauerwerk, u.dgl. - Schallschutz  $R_{w} \geq 30$  dB) und die Untersicht schallabsorbierend (z.B. Herakustik, udgl. - Schallsorption  $\alpha_w \geq 0,7$ ) ausgebildet wird. Die loggiaähnliche Ausbildung der Balkone und Terrassen ist in den Bereichen anzuwenden, wo der Regelfall überschritten wird - siehe Abbildung E.  
**Innenliegende Loggia als Pufferaum**  
 Eine Darstellung findet sich in Abbildung F.  
**Verschließbare Loggien**  
 Die verschließbaren Loggien sind mit geschlossener Brüstung (z.B. Glas, Mauerwerk, u.dgl. - Schallschutz  $R_{w} \geq 30$  dB) und zusätzlichen Glasscheibentüren zum Verschießen der Freiraumbereiche auszuführen. Weiters sind die Untersichten, sowie mindestens eine seitliche Wandfläche schallabsorbierend (z.B. Herakustik, udgl. - Schallsorption  $\alpha_w \geq 0,7$ ) auszubilden (siehe nachstehende Abbildung).  
 Durch die zusätzliche Möglichkeit, die Loggia mit z.B. Glasscheibentüren zu verschließen, entsteht ein kleiner Wintergarten, der als Pufferaum dient. Für eine mögliche Spaltlüftung ist eine entsprechende Verriegelung des Scheibenelements vorzusehen. Geprüfte Produktlösungen erreichen eine Schalldämmung von bis zu 19 dB (siehe www.solarlux.de und Anlage). Wir empfehlen eine Schalldämmung von mind. 15 dB, jedoch mindestens 13 dB auszuführen.  
 Die verschließbaren Loggien sind in den Bereichen anzuwenden, wo Handlungsstufe 1 überschritten wird - siehe Abbildung G.



**Planliche Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen**  
 In den nachfolgenden Grundrissen werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Plan eingezeichnet.  
 Allgemein gilt, dass Dachflächenfenster nur als Belichtungsfenster möglich sind. D.h.: Eine zusätzliche Belüftung muss über senkrechte Fassaden (z.B.: Giebel, Giebelwand etc.) vorgesehen werden.



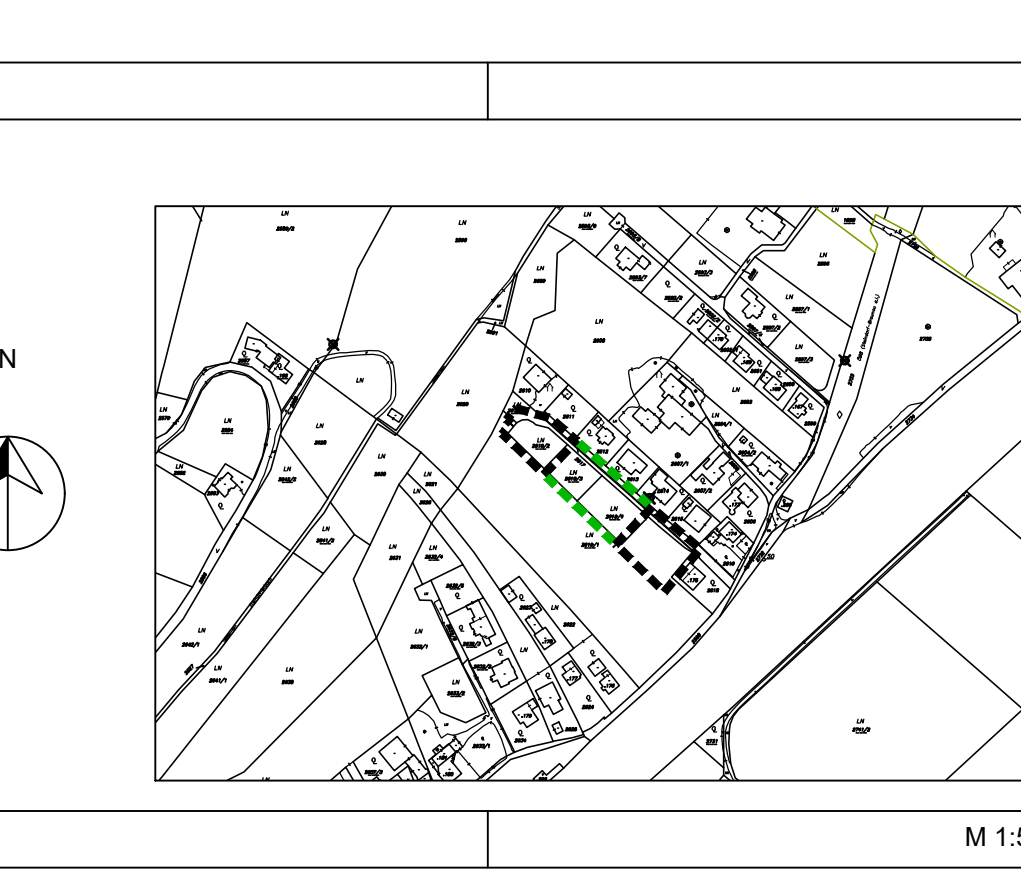
**Anmerkungen:**  
<sup>3</sup> Der Schalldämmwert des Schalldämmflüters  $R_{w,isolier}$  ist nicht mit der Elementnormschalldämmwert  $D_{n,w}$  zu verwechseln.  
<sup>4</sup> Siehe dazu die Publikation „Schallschutz von teilgeöffneten Fenstern“ von Hafn City Hamburg GmbH

**LEGENDE:**

- Rechtswirksame Festlegungen**
- Straßenfluchtlinie
  - Verlauf von sonstigen öffentlichen Straßen
  - Baufluchtlinie
- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen**
- |          |  |
|----------|--|
| TGB Wid. | TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)                          |
| GRZ      | Widungskategorie   |
| FH       | EW/L - Erweitertes Wohngebiet mit Kennzeichnung als lärmbelastet |
| TH       | Bauliche Ausnutzbarkeit  |
| BP       | GRZ = Grundflächenzahl   |
| BW       | Firsthöhe  |
| BWL      | Oberste Traufhöhe  |
| NB       | Bauplatzfläche   |
| BF       | xxmm² max - maximale Fläche je Bauplatz                          |
|          | Bauweise   |
|          | o - offen  |
|          | Nutzung von Bauten   |
|          | xx WE max - Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz als Höchstzahl  |
|          | Besondere Festlegung (in Textform) mit lfd. Nummer               |
- — — — —** Grenze des Planungsgebietes (verordnet)  
**— — — — —** Grenze des Planungsgebietes (nicht verordnet)

**MARKTGEMEINDE STRASSWALCHEN**  
**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**

Steindorf - Nord  
 Wiesenweg



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

Planverfasser

**Poppinger Ziviltechniker KG**  
 Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
 Staatlich befragter und beauftragter Ziviltechniker  
 Zuständigkeitsbereich 42, 46/5/5/2/3/4/5  
 Tel. 062356132

Geschäftszahl: 04/2309 Datum: 07.03.2023

Rundsiegel-Planverfasser

