



**Verordnungstext**  
**Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG**  
**Straßenfluchtlinien:**  
 Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.  
**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 der Grundflächen wird mittels Grundflächenzahl gemäß Plandarstellung fixiert.  
**Bauhöhen:**  
 Die Bauhöhe wird mittels maximal zulässiger First- und Traufhöhen gem. Plandarstellung begrenzt. Die jeweils höheren Werte (FH-Z, TH-Z) gelten für First bzw. Traufe eines gegenüber dem darunterliegenden Geschoss auf allen Seiten um wenigstens 1m zurückversetzten Geschosses, das eine Geschossfläche im Ausmaß von max. 65% gegenüber dem darunterliegenden Geschoss nicht überschreiten darf. Darüber hinausgehende Überdachungen sind nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig. Bezugspunkt 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**  
**Ergänzende Verläufe von anderen Erschließungsstraßen:**  
 Die nicht als Gemeindestraßen festgelegten Erschließungsstraßen sind als sonstige öffentliche Erschließungsstraßen festgelegt.  
**Bauweise:**  
 Die Bauweise wird mit offen festgelegt.  
**Maximale Gebäudegröße:**  
 Die maximale verbaute Fläche je Hauptbaukörper wird mit 330m<sup>2</sup> festgelegt. Werden Hauptbaukörper an der gemeinsamen Grundgrenze zusammengebaut, gilt ebenfalls die Obergrenze von 330m<sup>2</sup> für das dann als ein Gebäude anzusehendes Objekt.  
**Stellplatzschlüssel:**  
 Es sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf Eigengrund zu schaffen, ausgenommen ist die Wohnform "betreutes Wohnen", hierfür ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf Eigengrund zu schaffen.  
**Äußere architektonische Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1 - BF1):**  
 Die Dachneigung wird mit einem Rahmen von 10° bis 35° festgelegt. Bei Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer ausgeführt werden. Die Bebauung muss sich ins Ortsbild hinsichtlich Proportionen, Farben und Gestaltung harmonisch einfügen. Bei den Fassaden sind grelle Farben bzw. Signalfarben nicht zulässig.  
**Bestimmungen zu Einfriedungen und zur Grüngestaltung (Besondere Festlegung Nr. 2 - BF2):**  
 Es sind für die Bepflanzung heimische Gewächse zu verwenden. Bei Straßenkreuzungen ist im Innenkurvenbereich eine Einfriedung um 2m gegenüber der Straßengrundgrenze (bei Ausrundung und Abschrägung vom Schnittpunkt der Verlängerung der Geraden) zurück zu versetzen. Es darf erst wieder, gemessen vom Schnittpunkt der Straßengrundgrenze in der Innenkurve, in einer Entfernung von je 15m vom Schnittpunkt mit der Einfriedung an die Straßengrundgrenze herangerückt werden (siehe dazu Skizze im Erläuterungsbericht).  
**Abstände von Bauobjekten innerhalb des Bauplatzes (Besondere Festlegung Nr. 3 - BF3):**  
 Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche dürfen die Bauobjekte den üblicherweise innerhalb des Bauplatzes einzuhaltenden Mindestabstand von 8m bzw. 2 mal 1/4 der Traufhöhe unter folgenden Voraussetzungen unterschreiten:  
 a) Im Bereich, wo die Abstandsunterschreitung erfolgt, sind keine Räumlichkeiten, die den dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, angeordnet.  
 b) Wenn Räumlichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Bewohnern dienen, im Abstandsunterschreitungsbereich liegen, müssen sie auch von einer Seite, wo es keine Abstandsunterschreitung zu anderen Objekten gibt, eine Belüftung aufweisen.  
 Die Abstandsunterschreitung ist zulässig, wenn a oder b zutrifft.  
**Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 4, BF4):**  
 • Minimierung oder Begrenzung zusätzlicher Verfestigung.  
 • Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen, optimierte Erschließung, Vermeidung von Flächenintensiven Flächentypen).  
 • Anpassung des Projektes an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen.  
 • Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen.  
 • Optimierte (straßennahe) Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen.  
 • Regenwasserrückhaltung, Regenwassernutzung (Zisternen), Regenwasser-Verickerung (Einsatz z.B. von Mulden- oder Rigolystemen).  
 • Auftrag humoser Oberböden unter Beachtung des Bodengefüges (das heißt: Einbau wieder entsprechend des natürlichen Bodenaufbaus). Eine Verwertung soll unter Einbindung der Richtlinien für die sachgerechte Boderehabilitation (BMLFUW, 2012, 2. Auflage) durchgeführt werden. Falls eine Verwertung nicht am Standort möglich oder erforderlich ist, soll eine Verwertung zur Bodenverbesserung möglichst im Gemeindegebiet erfolgen.  
**Maßnahmen zum Zwecke des Immissionserschutzes (Besondere Festlegung Nr. 5 - BF5):**  
 Die Festlegungen sind dem schalltechnischen Projekt des Büros DI GRAML ZIVILTECHNIK, Gz 18205-SP, vom 06.09.2018 entnommen, alle Details und Verweise sind dort nachzulesen.  
**Bauliche Schallschutzmaßnahmen**  
**Baulicher Schallschutz**  
 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<sub>res,w</sub> zu erfüllen ist, kann den vorne angeführten Tabelle 20 entnommen werden.  
**Außenbauteile<sup>1,2</sup>**  
 Beispielhaft wird für ein R<sub>res,w</sub> von 38 dB der Schallschutz der opaken Außenbauteile und Fenster wie folgt ermittelt. Für die weiteren Mindestschalldämmmaße ist analog zu verfahren.  
 R<sub>res,w</sub> ≥ 38 dB  
 Das Mindestschalldämmmaß R<sub>w,F,erf</sub> 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 der Tabelle 20 entnommen werden können.  
 Das Bauschalldämmmaß R<sub>w,A,w</sub> vor der opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 43 dB betragen. Wir empfehlen grundsätzlich ein um mind. 3 dB höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile, als in der Norm angeführt. Für Nebenräume empfehlen wir dasselbe Schalldämmmaß, wie in Aufenthaltsräumen vorzusehen.  
**Schalldämmte Be- und Entlüftung**  
 Für die Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster in Handlungsstufe 1 und Handlungsstufe 2 liegen, ist eine schalldämmte Be- und Entlüftung erforderlich.  
 Bei der Verwendung von Luftdurchlassvorrichtungen ist zu beachten, dass diese die erforderliche Element-Normschalldämmwert D<sub>n,e,w</sub> aufweisen müssen, um das resultierende bewertete Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile R<sub>res,w</sub> zu erfüllen, auch wenn die Luftdurchlassvorrichtungen im geöffneten Zustand in Betrieb sind (siehe Kap. 5.1.2).  
 Im Falle des Einbaus einer kontrollierten Wohnraumlüftung, können die Schalldämmkörper entfallen.  
 In den Fassadenbereichen, wo der Nachtpegel unter 50 dB(A) liegt, besteht eine weitere Möglichkeit darin, die Belüftung mit klappbaren Kastenfenstern zu gewährleisten, die im gekippten Zustand ein Mindestschalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen. Mit den Kastenfenstern kann zudem im geschlossenen Zustand eine sehr hohe Schalldämmung erreicht werden.  
 1 Gegen Schallemissionen von innen in Mehrfamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, usw. können höhere Schallschutzwerte erforderlich sein!  
 2 Man beachte auch den Anpassungswert C<sub>r</sub>  
 3 Der Schalldämmwert des Schalldämmkörpers R<sub>w,SdL,erf</sub> ist nicht mit der Elementnormschalldämmwert D<sub>n,e,w</sub> zu verwechseln.

**Besondere Schallschutzmaßnahmen**  
**1 Schallschutzwände**  
 Zur Verbesserung des Freiraumschutzes sind bei allen Häusern im 3. Obergeschoß Lärmschutzwände (z.B. Glas, Mauerwerk, u.dgl. - Schallschutz R<sub>w</sub> ≥ 30 dB) mit einer Höhe von ≥ 1,80 m an den Ost- und Westfassaden in der Flucht der Südfassaden vorzusehen. Beim Haus 3 muss diese über das Eck ausgebildet werden.  
**2 Loggiaähnliche Ausführung der Balkone und Terrassen**  
 Mit der Ausbildung von loggiaähnlichen Balkonen und Terrassen können Schallreduktionen von bis zu 4 dB in der Loggia erzielt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Balkonbrüstung schalltechnisch geschlossen (z.B. Glas, Mauerwerk, u.dgl., Schallschutz R<sub>w</sub> ≥ 30 dB) und die Untersicht schallschaltend (z.B. Herakustik, u.dgl. - Schallschutz R<sub>w</sub> ≥ 0,7) ausgebildet wird.  
 Anmerkung: Im Erdgeschoß ist bei der Terrasse keine Brüstung erforderlich, im Dachgeschoß ist kein Dach über der Terrasse erforderlich.  
**3 Verschiebbare Loggien**  
 An den Südfassaden im 2. Obergeschoß sind zudem verschiebbare Loggien (z.B. Glas, Mauerwerk, u.dgl. - Schallschutz R<sub>w</sub> ≥ 30 dB) bei den Freiraumbereichen vorzusehen. Dazu sind die Untersichten schallschaltend (z.B. Herakustik, u.dgl. - Schallschutz R<sub>w</sub> ≥ 0,7) auszubilden. Durch die zusätzliche Möglichkeit, die Loggia mit z.B. Glasschiebetüren zu verschließen, entsteht ein kleiner Wintergarten, der als Pufferraum dient. Für eine mögliche Spaltlüftung ist eine entsprechende Verriegelung des Schiebeelements vorzusehen. Geprüfte Produktlösungen erreichen eine Schalldämmung von bis zu 19 dB.  
**4 Schalldämmte Be- und Entlüftung**  
 Siehe dazu die Baulichen Schallschutzmaßnahmen weiter oben.  
**5 Kastenfenster mit absorbierender Fensterleibung**  
 Für Wohn- und Kinderzimmer sind in Fassadenbereichen, die tagsüber in Handlungsstufe 2 liegen, Kastenfenster vorzusehen. Diese Maßnahme entfällt, wenn die Wohn- und Kinderzimmer zusätzlich über eine ruhigere Fassadenseite (RF, HS1) oder über Pufferräume (z.B. verschiebbare Loggien) belüftbar sind. Mit diesen Fenstern kann im gekippten Zustand eine hohe Schalldämmung erreicht werden. Eine ausführliche Beschreibung kann den Baulichen Schallschutzmaßnahmen weiter oben entnommen werden.  
**Eine genaue Beschreibung der baulichen und der besonderen Schallschutzmaßnahmen mit Erläuterungen, Beispielen, Abbildungen und Übersichten ist dem schalltechnischen Projekt des Büros DI GRAML ZIVILTECHNIK (Gz 18205-SP) zu entnehmen.**

**LEGENDE:**  
 Rechtswirksame Festlegungen:  
 - Straßenfluchtlinie  
 - Verlauf von Gemeindestraßen  
 - Verlauf sonstiger Erschließungsstraßen  
 - Baufluchtlinie  
 - Baugrenzlinie  
 Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen  
 TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)  
 Wid. Widmungskategorie  
 EW - Erweitertes Wohngebiet  
 SF - Sonderfläche Tankstelle  
 GIS - Grünland - Immissionsschutzstreifen  
 GL - Grünland - Ländliche Gebiete  
 Bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = Grundflächenzahl)  
 Bauweise  
 o - offen  
 maximal bebaubare Fläche je Hauptbaukörper  
 FH Firsthöhe  
 TH Oberste Traufhöhe  
 FH-Z Firsthöhe zurückversetztes Geschoss  
 TH-Z Traufhöhe zurückversetztes Geschoss  
 BF Besondere Festlegung mit fortlaufender Nummer  
 Grenzlinien (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen)  
 Grenze des Planungsgebietes (verordnet)  
 Grenze des Planungsgebietes (beschlossen und nicht verordnet)  
 Nicht rechtsverbindliche Festlegungen:  
 Gebäude geplant

**GEMEINDE FUSCHL AM SEE**  
**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**  
 Bäckerfeld  
 Letztstand nach vierter Änderung

M 1:5000

Kundmachung der öffentlichen Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes von bis	
Beschluss der Gemeindevertretung vom	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung von bis	
Beginn der Rechtswirksamkeit am	DER BÜRGERMEISTER
Planverfasser:  Poppinger Zivilttechnik KG Ingenieurkonsortium für Raumplanung Städtisch beauftragter und beauftragter Ziviltechniker Zuckersbühnenstraße 42, A-2303 Thalgaun Tel. 06235/5132	
Geschäftszahl: 45/1202b	Datum: 23.01.2019
Rundsiegel-Planverfasser	

Maßstab: M 1:500