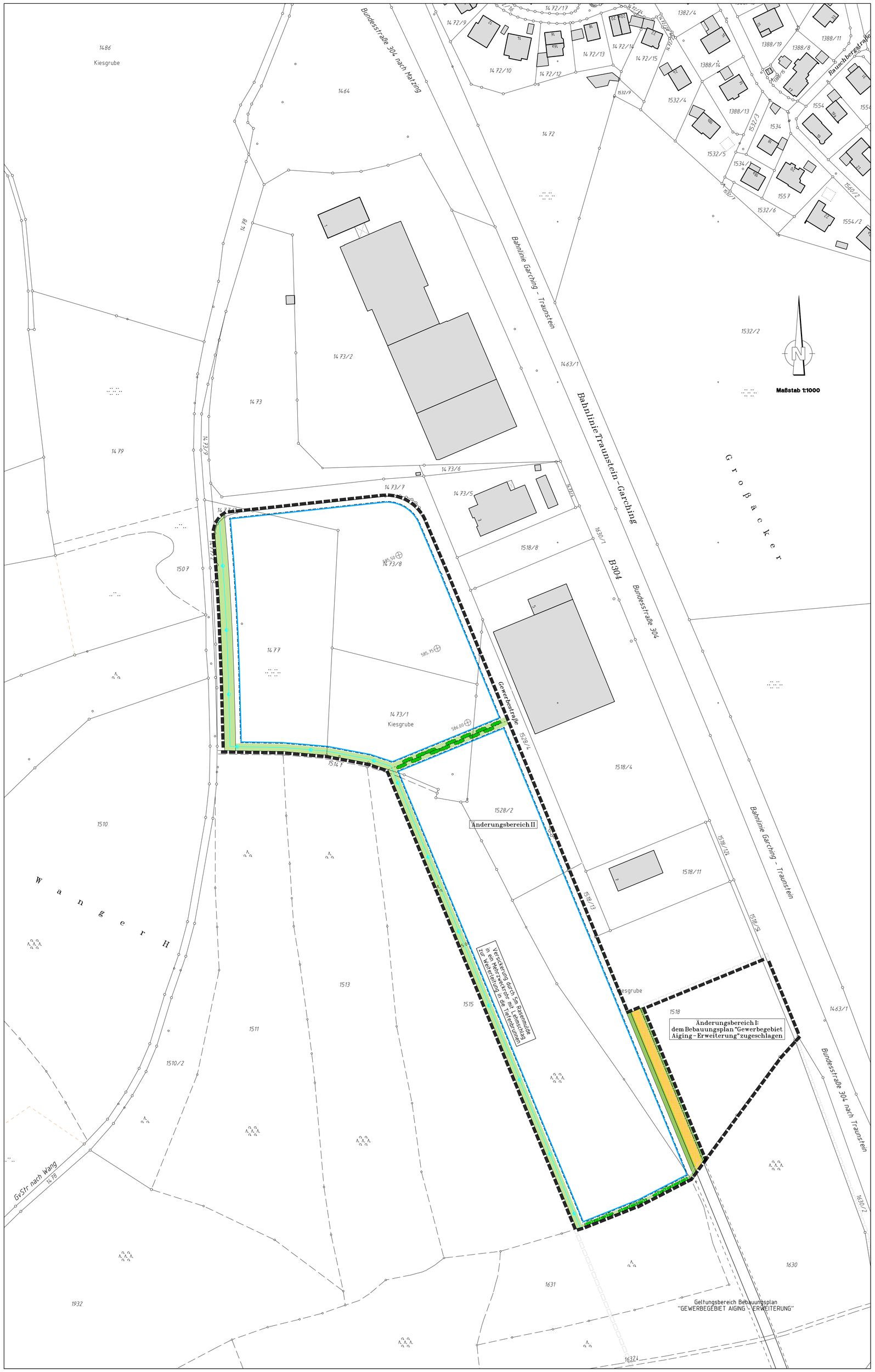

4. Änderung des Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET AIGING" der Gemeinde Nußdorf

Die Gemeinde Nußdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aiging" als Satzung.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Teilsickerleitung in Lehmschlag mit Tiefenschächten
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen zur Randeingrünung und als Trenngrünstreifen bei Grundstücksteilungen
- Strauchpflanzung

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- bestehende Gebäude
- +20,0+ Maßzahl (z.B. 20,0 m)
- 14 73/1 bestehende Flurstücksnummern, z.B. 14 73/1

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Der Änderungsbereich I wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aiging" herausgenommen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Aiging-Erweiterung" zugeschlagen.

§ 2

Im Änderungsbereich II gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung:**
   Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe gemäß 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen in funktionell untergeordneter Ergänzung und als Einheit mit Handwerks- und Gewerbebetrieben sind zulässig.
   Nutzungen gemäß 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
   Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,80 festgesetzt
3. **Baugrenzen, Abstandsflächen:**
   Die Bestimmungen der BayBO sind einzuhalten.
4. **Dachgestaltung:**
   Als Dachform sind Satteldach, Walm-/Zeltdach, Tonnendach (Bogendach), Pultdach und Flachdach zugelassen. Als Dachneigung werden 4° bis 21° festgesetzt.
   Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren sind auf den Dächern und den Fassaden zulässig. Solarkollektoranlagen mit einer Größe über 9 m² sind dabei nur bei Firstrichtung Ost-West auch steiler als das Dach aufgeständert zulässig. Sie können nach Art. 64 BayBO freigestellt werden. Der First ist bei Satteldächern parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.
5. **Seitliche Wandhöhe**
   Die seitliche Wandhöhe wird mit max. 12,00 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von der Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
6. **Gebäudegrößen**
   Einzelgebäude sind ab einer Länge von 40,00 m und einer Breite von 25,00 m durch eine deutliche Gliederung der Fassade und der Dachflächen zu strukturieren.
7. **Fassadengestaltung**
   Die Fassaden müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild gestaltet sein. Grelle und spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
8. **Werbeanlagen**
   Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die höchste tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten. Werbung auf den Dächern ist unzulässig. Je Betrieb sind 3 Fahnenmasten bis 8,00 m Höhe oder eine Freistehende Werbeanlage (Pylone oder Gittermasten, Werbefläche bis 10 m²) zulässig. Werbeanlagen sind in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Von Leucht- und Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Flurstücke oder für den Straßenverkehr ausgehen.
9. **Einfriedungen**
   Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Betonsäulen und durchlaufende Betonsockel sind unzulässig. Vor Einfahrtstoren sind zum Straßenrand hin ausreichend große Stauräume zu schaffen, so dass keine Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Ein Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
10. **Stellplätze**
    Park- und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
11. **Immissionsschutzmaßnahmen**
    Gemäß 8 Abs. 3 der BauNVO sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 so zu errichten, dass sie an der von der Bundesstraße 304 und der Bahnlinie Traunstein – Garching a. d. Alz lärmabgewandten Gebäudeseite situiert sind. Bei der Errichtung von Wohnungen ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Lärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nachzuweisen. Soweit regelmäßiger Fahrverkehr auf Betriebsgrundstück während der Nachtzeit erfolgt, ist der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit zu erbringen.
    Auf der Gewerbefläche sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 60dB(A)/m² tags (6.00h bis 22.00h) und von 45dB(A)/m² nachts (22.00h bis 6.00h) nicht überschreiten. Die Berechnung der korrelierenden Immissionsrichtwertanteile und die Prüfung der Einhaltung erfolgen nach DIN 45691 vom Dezember 2006 Abschnitt 5. Ausnahmsweise können, in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Traunstein, Überschreitungen zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachgewiesen wird.
12. **Oberflächenwasserbeseitigung**
    Eine Versickerung darf nur in Bereichen erfolgen, die nicht mit Bauschutt verfüllt wurden. Das Niederschlagswasser (Straßen- und Privatgrundstücke) ist in diesen Bereichen breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.

    Auf den Gewerbeflächen westlich der Gewerbestraße ist das Niederschlagswasser in die als westliche Randeingrünung ausgebildete Rasenmulde durch die belebte Bodenschicht und anschließend über eine in Lehmschlag eingebettete Teilsickerleitung in Tiefensickerschächte zu leiten.
13. **Grünordnung**
    13.1 Öffentliche Grünflächen:
    Die öffentlichen Grünflächen, soweit nicht als Rasenmulde zur Entwässerung erforderlich, sind in der auf den Satzungsbeschluss folgende Vegetationsperiode zu bepflanzen.
    Die vorhandenen naturnahen Gehölzbestände sind gemäß Ziffer 13.7 dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Nachpflanzungen gemäß Artenlisten Ziffer 13.5 und 13.6.

    13.2 Private Randeingrünungsflächen:
    Die privaten Grünflächen sind Zug um Zug mit dem Baufortschritt zu bepflanzen. Gestaltung als extensive Wiesenflächen, ohne Dünge- und Spritzmittel, Mahd max. 2x / Jahr mit Mähgutbeseitigung. Vorhandene naturnahe Gehölzbestände sind so weit wie möglich zu schonen, Gehölzpflanzungen nach Artenlisten Ziffer 13,4 bis 13,6 sind zulässig.

    13.3 Trenngrünstreifen:
    An den Grundstücksteilungen sind beidseitig je 2,50 m breite Trenngrünstreifen mit je mindestens zweireihiger Anpflanzung von Sträuchern gemäß Artenliste Ziffer 13.6 anzulegen. Bei zugelassenen verminderten Abstandsflächen ist der Trenngrünstreifen in einer Breite von 1,00 m mit einreihiger Bepflanzung herzustellen. Im Übrigen Gestaltung als extensive Wiesenflächen, ohne Dünge- und Spritzmittel, Mahd max. 2x / Jahr mit Mähgutbeseitigung.

    13,4 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen:
    (Mindestqualitäten: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

    13,5 Artenliste für Laubholzanpflanzungen:
    (Pflanzgrößen und Zusammensetzung in Absprache mit dem Landkreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus incana	Grauerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix caprea	Saalweide

    13.6 Artenliste für Strauchpflanzungen:
    (Mindestqualitäten: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m, in Gruppen von 3-10 Stück einer Art)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Schneeball
Salix in Arten	Strauchweiden
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

    13.7 Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen:
    Die festgesetzten Neuanpflanzungen und Gehölzbestände sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflegehiebe dürfen bei Baum- und Strauchflächen bei entsprechend gleichwertiger Nachpflanzung durchgeführt werden. Ausnahmegenehmigungen kann die untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Nußdorf erteilen.

    13.8 Freiflächengestaltungspläne:
    Im Rahmen der Baugesuche sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
14. **Eingriffsregelung**
    Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutz- und Waldrecht erfolgen auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen durch Waldbaumaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde.

    Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1609 Gemarkung Nußdorf, Gemeinde Nußdorf (siehe Blatt 2)
    Die Fläche ist nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde mit naturnahem Laubwald / Laubmischwald gemäß Standorteignung aufzuforsten.

    Bis 31.12.2011 sind die Ausgleichs- und Waldersatzflächen dinglich zu sichern sowie nach Maßgabe der Forst- und Naturschutzbehörden Pflanzpläne bzw. Gestaltungspläne zu erstellen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Von der östlich angrenzenden Bundesstraße B 304 (Straßenverkehrslärm) und der östlich verlaufenden Bahnlinie Traunstein – Garching a. d. Alz (Schienenverkehrslärm und Erschütterungen) gehen Emissionen aus. Ansprüche auf Schutzmaßnahmen durch die Deutsche Bahn AG bzw. den Straßenbaulastträger können vom Bauwerbern nicht geltend gemacht werden.
2. Entwässerungsplanungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Merkblatt DWA-M 153, das Arbeitsblatt DWA-A 138, sowie die NWFreiV sind zu beachten.
3. Bei Bautätigkeit in wiederverfüllten Bereichen kann anfallender Aushub Fremdanteile wie z. B. Bauschutt enthalten. Dieses Material ist kein Erdaushub und ist sachgerecht zu entsorgen.
4. Bei Bau- und Eingrünungsmaßnahmen sind Schutzstreifen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aiging" beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Nußdorf, Gnadl
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt.
Die Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB und Bürgerbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Nußdorf, Gnadl
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt.
Die Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB und Bürgerbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Nußdorf, Gnadl
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt.
Die Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB und Bürgerbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Nußdorf, Gnadl
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Nußdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aiging" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Nußdorf, Gnadl
1. Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aiging" wurde im Amtsblatt der Gemeinde Nußdorf am ..... gemäß § 10 BauGB Abs. 3 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Plan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 02, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nußdorf, Gnadl
1. Bürgermeister

GEMEINDE NUSSDORF

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET AIGING"

Blatt 1

ing TRAUNREUT GMBH
Robert-Bosch-Str. 82
83374 Traunwalchen
Tel.: 08669 / 78 69 0
Fax: 08669 / 78 69 50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1:1000

bearbeitet: WS, FB
Datum: 28. Juni 2011
geändert:

Projekt: 05092 Datei: EL26_01.PLT