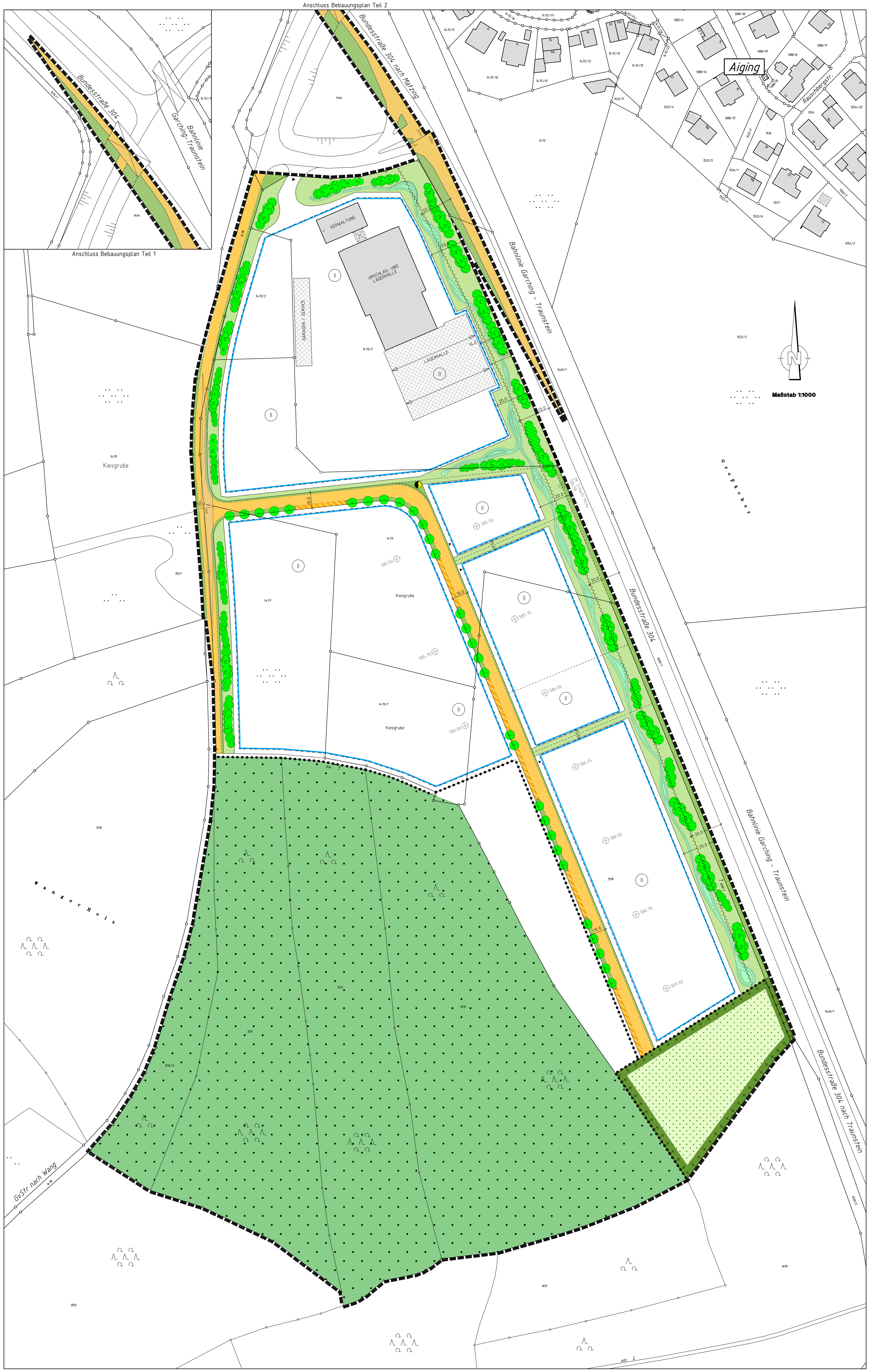


Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET AIGING" der Gemeinde Nußdorf

Die Gemeinde Nussdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- II — max. zulässige Vollgeschosse, z.B. II
- Baugrenze
- Bauverbotsgrenze zur Bundesstraße 304
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentlicher Parkstreifen
- öffentliche Grünflächen (vgl. Ziffer C 16.1)
- private Grünflächen zur Randeingrünung und als Trenngrünstreifen bei Grundstücksteilungen
- best. Wald
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sukzessionsfläche, Hochstaudenflur
- Magerrasen mit einzelnen Baum- und Gehölzgruppen
- Gehölzpflanzung mit integrierter Eichengruppe
- zu pflanzender Einzelbaum (Vorschlag Standort) (vgl. Ziffer C 16.4)
- Laubholzanpflanzung (vgl. Ziffer C 16.5)
- zu pflanzende Strauchgruppe (vgl. Ziffer C 16.6)
- Entwässerungsgraben/Weiher (vgl. Ziffer C 16.2)
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
- 585,50 — Höhe über NN der Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß z.B. 585,50 m üNN
- Trafostation

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenze digitalisiert
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- mögliche Erweiterung der Erschließung
- bestehende Gebäude
- 20,0 — Maßzahl (z.B. 20,0 m)
- 14 73/1 — Bestehende Flurstücksnummern, z.B. 14 73/1
- Ein- bzw. Ausfahrt

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung

2. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,70, Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 1,20.
Rand- und Trenngrünflächen dürfen der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zugerechnet werden.

3. Dachgestaltung:

3.1 Dachform:
Satteldächer mit Einzelgiebelbreiten von max. 25,00 m.
Für größere Gebäudebreiten kann der symmetrische und traufständige Zusammenbau von mehreren neigungs-, breiten- und höhengleichen Satteldächern zugelassen werden.
Ausnahmsweise können Walm- und Zeltdächer für Funktionsgebäude und Pult- und Flachdächer für untergeordnete, eingeschossige An- und Zwischenbauten sowie nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt auch andere Hauptdachformen zugelassen werden.

3.2 Dachneigung:
Satteldächer 15°-23°, Walm-/Zeltdächer 20°-27°, Pultdächer 10°-15°, Flachdächer max. 5°. Ausnahmsweise kann die zulässige Dachneigung bei Satteldächer bis auf 5° unterschritten werden. Bei Grabendächern ist eine max. Dachneigung von 5° zulässig.

3.3 Dachdeckung:
Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial oder Metalleindeckung in roter oder rotbrauner Farbe mit wetterfester Oberflächenbeschichtung. Flachdächer sind zu begrünen. Bei Metalleindeckung ist die Farbe hellgrau auch zulässig.

3.4 Dachüberstände
Vordach bei Sattel- und Pultdächern am Ortgang min. 1,20 m und an der Traufseite min. 0,90 m. Bei Walm-/Zelt- und Flachdächern sind Vordächer zulässig.

4. Seitliche Wandhöhe, OK Rohdecke:

Bei Hauptgebäuden und Hallen max. 8,75 m, ausnahmsweise ist bei Hallen auch eine Höhe von 10,00 m zulässig. Bei eingeschossigen Zwischenbauten und LKW-Garagen max. 5,50 m und bei PKW-Garagen und sonstigen Nebengebäuden max. 3,50 m seitliche Wandhöhe.
Eine Überschreitung der seitlichen Wandhöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
Die durch Planzeichen festgelegte Höhe der Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß ist einzuhalten. In Ausnahmefällen kann eine geringe Abweichung zugelassen werden.

5. Gebäudeform:

Klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis vom min. 4:5 bei Firstlage parallel zur Gebäudelängsseite.
Ausnahmsweise können andere Gebäudeformen (z.B. ungleichschenklige Winkelbauten oder quadratische Grundrisse bei Zeltdachformen) zugelassen werden.

6. Gebäudegrößen:

Einzelgebäudegrößen max. 62,0 m lang und 36,0 m breit.
In Ausnahmefällen sind auch Gebäudegrößen bis zu einer Länge 115 m und einer Breite von 57 m zulässig. Außenseitig auskragende Verladerampen, Überladebrücken etc. und deren Überdachungen sind nicht in der max. Einzelgebäudegröße beinhaltet.
Größere Gebäudeaußenmaße können bei Gliederung der Fassade (z.B. Vor- oder Rücksprünge) und Gliederung der Dachflächen (z.B. Grabendach oder durch Flachdachbereiche unterbrochene Satteldächer) zugelassen werden.

7. Fassadengestaltung:

Putzstruktur, allseitig gleich in weiß oder leichten Pastelltönen gestrichen. In den Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind Holzverschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zulässig. Sandwichelemente in der Farbe hellgrau sind in Abstimmung mit dem Kreisbauamt zulässig. Fassadengestaltungen oder Fassadengliederungen aus Metall-, Holz- oder Glaselementen können ebenfalls in Abstimmung mit dem Kreisbauamt zugelassen werden.
Bei Gebäudelängen von mehr als 40m hat in Abstimmung mit dem Kreisbauamt eine deutliche Gliederung der Fassade zu erfolgen. Zur B 304 sind die Fassaden der Gebäude einzugrünen. Pro angefangene 4,0m ist mind. eine Kletterpflanze aus den in der Pflanzliste festgesetzten Arten zu pflanzen.

8. Grundstücksteilungen:

Die überbaubaren Flächen können individuell je nach Bedarf in mehrere Parzellen aufgeteilt werden, wobei die Baugrenzen allseitig im Abstand von je 5,00 m parallel zur neuen Grundstücksteilung festgesetzt sind.

9. Baugrenzen, Abstandsflächen:

Die Baugrenzen sind durch Planzeichen und in Textziffer C 8 festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach den festgesetzten Baugrenzen. Abweichend von den festgesetzten Baugrenzen kann für Garagen- und Nebengebäude eine verminderte Abstandsfläche von zwingend 1,00 m zugelassen werden.

10. Einfriedungen:

Holzzäune, max. 1,0 m hoch, ohne deckenden Anstrich oder transparente Metalldrahtzäune max. 2,0 m hoch. 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.

11. Stellplätze (ruhender Verkehr):

Park- und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

12. Sichtdreiecke:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hintergestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen, mit einem Astansatz über 2,8m sind zulässig.

13. Bundesstraße 304:

Unmittelbare Zufahrten und/oder Zugänge zur B 304 dürfen nicht angelegt werden. Die an die B 304 angrenzenden Grundstücke sind vor Baubeginn durchgehend und lückenlos ohne Tor bzw. Tür einzufrieden.

14. Immissionsschutzmaßnahmen:

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässige Betriebswohnungen sind in grundrißorientierter Bauweise zu errichten, d.h. sie sind an der von der Bundesstraße 304 und der Bahnlinie lärmabgewandten Gebäudeseite zu situieren. 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 dem Betriebsgrundstück während der Nachtzeit erfolgt, ist der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit zu erbringen.

15. Oberflächenwasserbeseitung:

15.1 Das Niederschlagswasser (Straßen- und Privatgrundstücke) ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Auf den Parzellen östlich der Erschließungsstraße sowie auf der Fl.Nr. 14 73/2 ist es in die dafür vorgesehenen Bereiche in den Randeingrünungen zu leiten.

15.2 Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein - mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmtes - Konzept zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

16. Grünordnung:

16.1 Öffentliche Verkehrsgrünflächen:
Pflanzgebot für Einzelbaumanpflanzungen gemäß Artenliste 16.4. Die Verkehrsgrünstreifen dürfen axial zu den durch Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen für je eine Zufahrt mit einer Breite von je max. 10.0 m unterbrochen werden.

16.2 Private Randeingrünungsflächen:
Gestaltung als extensive Wiesenflächen, ohne Dünge- und Spritzmittel, Mahd max. 2 x/Jahr mit Mähgutbeseitigung. Laubholzanpflanzungen nach Artenliste 16.5, Strauchpflanzungen nach Artenliste 16.6. Die Entwässerungsgräben und die Weiher sind ökologisch auszubauen und zu unterhalten; die Weiher sind auf verdichtetem, bindigen Bodenaushub herzustellen.

16.3 Grundstücksteilungen (vgl. C Ziffer 8 und 9):
An den Grundstücksteilungen sind beidseitig je 2,50 m breite Trenngrünstreifen mit je min. zweireihiger Anpflanzung von Sträuchern gemäß Artenliste Ziffer 16.6 anzulegen. Bei zugelassenen verminderten Abstandsflächen ist der Trenngrünstreifen in einer Breite von 1,00 m mit einreihiger Bepflanzung herzustellen. Im übrigen Anlage von extensiven Wiesenflächen ohne Dünge- und Spritzmittel.

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

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Linde

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

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Linde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Alnus incana	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche	Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Salweide

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

Cornus sanguinea	Hartriegel	Salix in Arten	Strauchweiden
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hagebutte
Viburnum lantana	Schneeball	Sambucus nigra	Holunder

16.7 Artenliste Kletterpflanzen
(Topfballen, min. 2 Triebe, Höhe 60 cm)

Nord- und Ostseite:		Süd- und Westseite:	
Hedera helix	Efeu	Clematis montana	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Geissblatt	Clematis tangutica	Gold-Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata "Veitchi"	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchi"	Wilder Wein

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

16.9 Freiflächengestaltungspläne:
Im Rahmen der Baugesuche sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

17. Feuerwehrumfahrt:

Die Feuerwehrumfahrt um die Gebäude muß Tag und Nacht uneingeschränkt möglich sein. Außerdem ist im Zuge des jeweiligen Bauantrages mit der Kreisbrandinspektion und der örtlichen Feuerwehr abzuklären, ob und in welchem Umfang eine Feuerwehrumfahrt erforderlich ist.

18. Eingriffsregelung:

Der notwendige Ausgleich (Bilanzierung vgl. Ziffer 6 der Begründung) wird auf den durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1378 der Gemarkung Hart - Gemeinde Chieming und Fl.Nr. 280 der Gemarkung Nußdorf - Gemeinde Nußdorf geschaffen.
Für beide Flächen ist eine skizzenhafte Ausführungsplanung mit Angabe der Pflanzqualitäten zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

18.1 Fl.Nr. 1378:
Die Fläche Fl.Nr. 1378 ist als Magerrasen mit einzelnen Baum- und Gehölzgruppen anzulegen. Der anstehende Oberboden ist im Bereich des künftigen Magerrasens in einer Tiefe von 10-15 cm abzuschieben. Die Ansaat ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche ist mind. 1x jährlich, nicht vor dem 1. August zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Entlang des landwirtschaftlichen Weges nach Hart sind Obstbaum-Hochstämme (alte regionale Sorten) zu pflanzen.

18.2 Fl.Nr. 280:
Die Teilfläche von 1800 m² der Fl.Nr. 280 Gemarkung Nußdorf - Gemeinde Nußdorf ist mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung mit integrierter Eichengruppe zu bepflanzten. Zu den angrenzenden Flurstücken sind jeweils 4 m breite Streifen extensiven, ungedüngten Grünlandes anzulegen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Altlasten/Baugrundaushub:

Nach Auskunft des Abbauunternehmens sind auf den Grundstücken keine Altlasten bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß der bei Bautätigkeiten anfallende Aushub aus Auffüllungsmaterial besteht und daher Fremdanteile, wie z.B. Bauschutt, enthalten kann. Dieses Material stellt keinen Erdaushub dar und ist sachgerecht zu entsorgen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen, Konsitenz, etc.), die auf Verunreinigungen hinweisen, ist zur Entscheidung über den Entsorgungsweg auch eine entsprechende Analytik erforderlich.

2. Bodengutachten:

Es wird ein Baugrundgutachten erarbeitet.

3. Brandschutz:

Für das neue Baugebiet muß der Löschwasserbedarf ausreichend gesichert sein. Bei Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen ist ein zweiter Rettungsweg erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den technischen Mindestanforderungen für die Tauglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge herzustellen.

4. Kabelverteilerschränke:

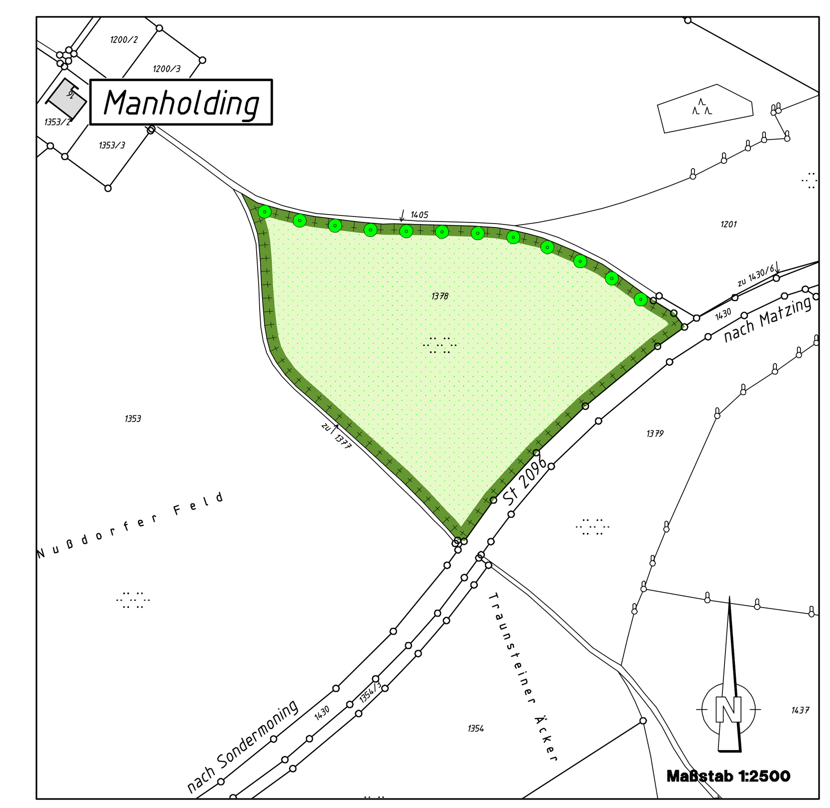
Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.

5. Bahnlinie:

Von der jenseits der Bundesstraße 304 verlaufenden Bahnlinie gehen Emissionen in Form von Schienenverkehrslärm und Erschütterungen aus; evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht auf dem Grund und nicht zu Lasten der Südost Bayern Bahn (DB Regio Netz Infrastruktur GmbH) errichtet.

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 280 der Gemarkung Nußdorf - Gemeinde Nußdorf (2.200 m²)

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1378 der Gemarkung Hart - Gemeinde Chieming (25.657 m²)



E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.01.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.01.03 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.03 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.03 bis 18.07.03 öffentlich ausgelegt.

Nussdorf, 22.09.03

Gnadl
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Nussdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.03 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.03 gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Nussdorf, 22.09.03

Gnadl
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Gemeinde Nussdorf am 26.09.03 gemäß § 10 BauGB Abs. 3 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan 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 "Gewerbegebiet Aiging" 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, 07.10.03

Gnadl
1. Bürgermeister

GEMEINDE NUSSDORF

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET AIGING"

FENDT INGENIEURBÜRO
ROBERT-BOSCH-STRASSE 82
D-83374 TRAUNWALCHEN
TELEFON (08669)7869-00
TELEFAX (08669)7869-50
E-MAIL info@ing-fendt.de

Maßstab: 1:1000/2500

bearbeitet: RS, MP
Datum: 25. Februar 2003
geändert: 27. Mai 2003
16. September 2003
Projekt: 0312 Datei: S_2_9_12.PLT