



PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Nussdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind in diesem Rahmen nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Vergnügungsstätten, Recyclingbetriebe und Betriebe der Abfallbehandlung und -entsorgung sind unzulässig. Im Bereich A ist ein Gebäude mit Betriebsleiterwohnung und Büroanwendung zulässig. Hierbei darf die Wohnnutzung höchstens einen Anteil von 65 % der möglichen Geschossfläche einnehmen.
- Die **Grundflächenzahl** wird ausser im Bereich A mit höchstens 0,8 festgesetzt.
- Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind das natürliche Gelände und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- Als **Dachform** sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig.
- Die **Dachneigung** wird für Sattel- und Pultdächer mit 5 - 15 Grad festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.
- Die **Dächer** sind mit nicht-reflektierenden Materialien zu decken. Eine Deckung mit Kupferblech oder unbeschichtetem Zinkblech ist unzulässig. Sofern **Baukörper näher als 10 m** am Waldrand errichtet werden, ist eine entsprechende statische Verstärkung der Decken bzw. Dächer erforderlich, so dass durch umstürzende Bäume keine Personen im Gebäude zu Schaden kommen können.
- Soweit im Planteil zugelassen ist für Gebäude nur **1 Quergiebel zulässig**. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 m betragen. Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches, Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.
- Die **Fassaden** sind einheitlich zu gestalten. **Grelle** oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleine Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig. Einzelgebäude sind ab einer Länge von mehr als 50 m durch eine deutliche **Gliederung** der Fassade zu strukturieren.
- Werbeanlagen** dürfen die höchste tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten. Werbung auf den Dächern ist unzulässig. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Es sind je Betrieb **3 Fahnenmasten** mit einer Höhe von je bis zu 8,0 m zulässig.
- Für **Stellplätze** sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Die festgesetzten **Freilagerflächen** und **privaten Verkehrsflächen** können bis zu einem Anteil von 50% versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (z. B. Kies, Schotterrasen Pflaster mit Rasenfuge).
- Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von 2,0 m ab Oberkante Gelände zulässig. Zwischen Gelände und Zaun ist ein Abstand von min. 0,1 m einzuhalten.
- Das auf den Dachflächen anfallende **Niederschlagswasser** ist über ein getrenntes Leitungsnetz in innerhalb des Geltungsbereiches liegende Sickerschächteanlagen zu leiten.
- Grünordnung**
 16.1 Für **alle Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:
 Grosskronige Laubbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 Kleinkronige Laubbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 Obstbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12
 Sträucher:
 Mindestpflanzqualität: verplanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150
 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflügen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen. **Alle sonstigen privaten Grünflächen** sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
 16.2 Die **bestehenden Waldflächen** am Leitenhang zur Traun sind dauerhaft zu erhalten. Ablagerungen und Auffüllungen sind unzulässig. Notwendige Pflegemaßnahmen sind durchzuführen.
 16.3 Die im Westen des Geltungsbereiches liegende **Ortsrandbegrenzung** ist als beplanzter Erdwall zu entwickeln. Die Wallhöhe beträgt mind. 2,0 m, die Böschungneigung auf der Westseite des Walls ist maximal auf 1:1 auszuliegen. Innerhalb des festgesetzten Bereiches ist auf der Innenseite auch die Ausbildung einer Stützwand zulässig. Der Erdwall ist einzugrünen mit Gehölzpflanzungen aus Sträuchern. Der Erdwall ist mit Baumpflanzungen zusätzlich zu gliedern, Abstand der Bäume max. 30 m. Zu verwenden sind regionaltypische Laubbäume in der Qualität Hochstamm. Die Gehölzpflanzungen sind aufzubauen mit einer Mischung aus mindestens 15 % Bäumen in der Qualitätsstufe Heister und mind. 75 % Sträucher in der Qualitätsstufe verplanzter Strauch. Zu verwenden sind mindestens 5 Gehölzarten der festgesetzten Pflanzenliste. Es sind autochthone Gehölze des Wuchsbereiches "Tertiärlügelland, Schotterplatten, Schwäbisch-bayerische Moränenlandschaft, Alpen" zu verwenden.
 16.4 Die private Grünfläche auf Fl-Nr. 1020/1 ist durch eine Baumreihe gegenüber der Zufahrtsstrasse zu gliedern, Abstand der Bäume max. 30m. Zu verwenden sind regionaltypische Laubbäume in der Qualität Hochstamm.
 16.5 Die private Grünfläche auf Fl-Nr. 1078 und 1080 ist als Waldsaum zu gestalten als Vegetationsmosaik aus Gehölzgruppen, Krautsäumen und Altgrasfluren. Die Fläche ist über Sukzession zu entwickeln.
 16.6 Folgende Gehölze werden festgesetzt (Auswahlliste):
 Grosskronige Laubbäume:
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Wild-Birne (Pyrus communis)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Walnuss (Juglans regia)

- Kleinkronige Laubbäume:**
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Regionaltypische Obstbäume
- Sträucher:**
- Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Felsenbirne (Amelanchier spec.)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguineum)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weissdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
 - Johannisbeere (Ribes alpinum)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Hecht-Rose (Rosa clauca)
 - Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung auf dem Grundstück Flurnummer 121 Gemeinde Nussdorf, Gemarkung Sondermoring, mit einer Flächen grösser von 0,45 ha Auflagen getroffen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken, auf denen der Eingriff stattfindet, zugeordnet. Die Anlage der Flächen als Ausgleichsfläche ist spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschliessen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend zu pflügen und dauerhaft zu sichern.
- Notwendige Gehölzrodungen im Rahmen der Verlegung des beplanten Erdwalls auf der Westseite des Geltungsbereiches sind im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September unzulässig.

- HINWEISE**
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freilichgestaltungsskizzenplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
 - Wenn eine Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesem Material < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
 - Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGV) sind einzuhalten.
 - Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
 - Aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionsbelastungen aus der Landwirtschaft nicht immer ausgeschlossen werden.

Verfahrensvermerk
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nussdorf, den
 Gnadi, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten. über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nussdorf, den
 Gnadi, 1. Bürgermeister

LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- Hauptfluchtichtung
- WH 7,5: seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z. B. 7,5 m)
- DN 18-28°: Dachneigung
- GR 300: Grundfläche als Obergrenze
- III: Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- QG: Quergiebel zulässig gem. Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen
- Bereich eines Bereiches mit Bezug zu Ziffer 1 und 2 der textlichen Festsetzungen
- Strassenverkehrsflächen
- Zufahrt
- Leitenwald, Bestand zu erhalten
- private Grünfläche: Ortsrandbegrenzung mit beplantem Wall, Höhe min. 2,0 m
- private Grünfläche: Ortsrandbegrenzung mit beplantem Wall, Höhe 1,0 m auf der Innenseite Stützwall zulässig
- private Grünfläche: Ortsrandbegrenzung mit beplantem Wall, Höhe 1,0 m auf der Innenseite Stützwall zulässig
- Maßzahl in Meter (z. B. 10,0)
- private Grünfläche

B. Für die Hinweise

- Flurnummer (z. B. 1021)
- bestehende Flurstücksgrenze
- geplanter Gebäudeabruch
- bestehendes Gebäude
- Vorschlag Baumpflanzung
- bestehende Trafostation
- geplante Stellplätze
- Überschwemmungsgebiet, amtll. festgesetzt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HERBSDORF" GEMEINDE NUSSDORF LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



PLANUNGSGRUPPE
 STRASSER + PARTNER GbR
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

10003 H:\Projekte Stadt\cad\Herbsdorf\Planung\VB8 Herbsdorf Satzung 100726.DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 26.07.2010

