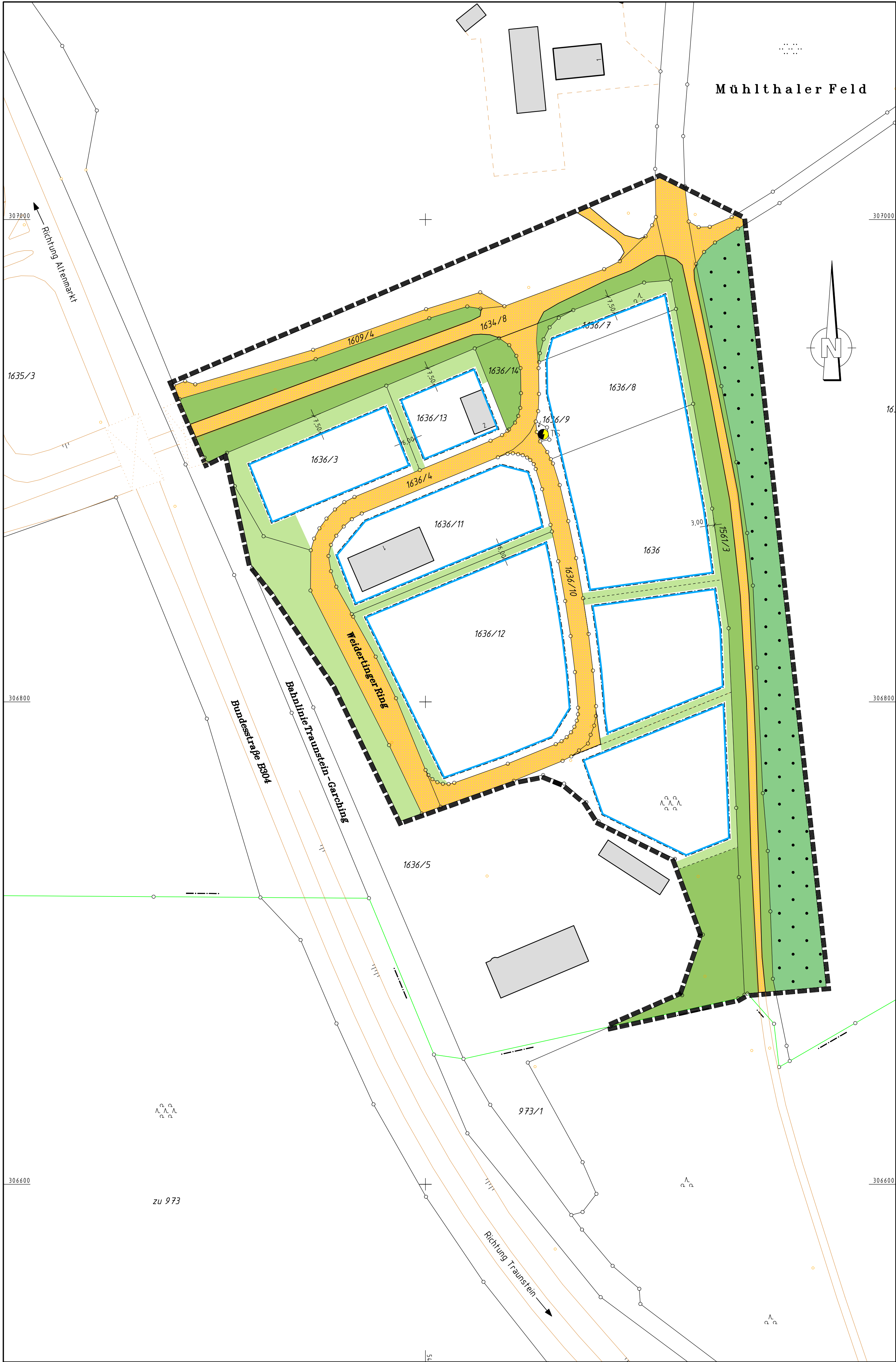




Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET WEIDERTING" der Gemeinde Nußdorf

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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den früher festgesetzten Bebauungsplan und dessen Änderungen

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen (vgl. Ziffer 13.1)
- private Grünflächen zur Randeingrünung und als Trenngrünstreifen bei Grundstücksteilungen
- bestehender Wald ist zu erhalten
- Trafostation

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Verkaufsräumen in funktionell untergeordneter Ergänzung und als Einheit mit Handwerks- und Gewerbebetrieben sind zulässig. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsfähen) sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,80 festgesetzt
- Baugrenzen, Abstandsflächen:**

Die Bestimmungen der BayBO sind einzuhalten.
- Dachgestaltung:**

Als Dachform sind Satteldach, Walm-/Zeldach, 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 Firststrichtung 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.
- 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.
- 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.
- Fasadengestaltung**

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 abgetonte Farben zulässig.
- 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, Werbetafel 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.
- Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Betonsäulen und durchlaufende Betonsokkel sind unzulässig. Vor Einfahrtstoren sind zum Straßenrand hin ausreichend große Stauraume zu schaffen, so dass keine Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Ein Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
- Stellplätze**

Park- und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

11. Immissionsschutzmaßnahmen

Gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO sind zulässige Betriebswohnungen so zu errichten, dass schutzbedürftige Räume an der von der Bundesstraße 304 und der Bahnlinie lärmabgewandten Gebäuseite 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 dem 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_{eq} nach DIN 45691 von 60 dB(A)/m² tags 16.00h bis 22.00h und von 45 dB(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. Ausnahmeweise 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

Das Niederschlagswasser (Straßen- und Privatgrundstücke) ist ordnungsgemäß, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenschichten, in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. Oktober 2008 wird verwiesen.

13. Grünordnung

13.1 Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden 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 Düngemittel und Spritzmittel, Mahd max. Zx / Jahr mit Mahdunbeseitigung. 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 Düngemittel und Spritzmittel, Mahd max. Zx / Jahr mit Mahdunbeseitigung.

13.4 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen: (Mindestqualitäten, Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammesumfang 16-18 cm)

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

13.5 Artenliste für Laubholzanzpflanzungen: (Pflanzgrößen und Zusammensetzung in Absprache mit dem Landkreislehrer 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	Gräuelte
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 Neupflanzungen und Gehölzbestände sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflegemaßnahmen 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 laut Begründung erforderlichen Ausgleichsflächen werden, gemäß Abstimmung der Gemeinde Nußdorf mit dem Landratsamt Traunstein, vom Landkreis bereitgestellt bzw. vom Ökokonto des Landkreises abgebucht. Die Abbuchung von 0,69 ha Fläche erfolgt von Fl. Nr. 657/1 Gmkg. Seon.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- Von der westlichen angrenzenden Bahnlinie Traunstein - Garching a.d. Alz (Schienenverkehrslärm und Erschütterungen) und der westlich verlaufenden Bundesstraße B 304 (Straßenverkehrslärm) gehen Emissionen aus. Ansprüche auf Schutzmaßnahmen durch die Deutsche Bahn AG bzw. den Straßenbaulastträger können von Bauherren nicht geltend gemacht werden.
- Entwässerungsplanungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Das Merkblatt DWA-M 15, das Arbeitsblatt DWA-A 138, sowie die NWFreiV sind zu beachten.
- Bei Bau- und Eingrünungsmaßnahmen sind Schutzstreifen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
- Auf Grundstücken, welche an Bahnanlagen grenzen, sind die Bestimmungen der Deutschen Bahn AG zu beachten.
- Die Grundstücke am Ostrand des Baugebiets liegen teilweise im Fallbereich des im Osten angrenzenden Waldbestandes. Schäden durch umstürzende Bäume sind zwar eher unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weiderting" beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Nußdorf,

Gnadt
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Nußdorf hat in seiner Sitzung vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gebilligt.

Nußdorf,

Gnadt
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Nußdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weiderting" in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Nußdorf,

Gnadt
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan 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,

Gnadt
1. Bürgermeister

GEMEINDE NUSSDORF

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"GEWERBEGEBIET WEIDERTING"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



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, FS
Datum: 28. Juli 2009
geändert:

Projekt: 08111 Datei: E_2.9_1.PLT