

GEMEINDE NUSSDORF



1. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“
durch die Hinzunahme des Flurstücks 1635
Gemarkung Nußdorf
mit integriertem Grünordnungsplan

FESTSETZUNGEN

Stand: 28.07.2017

Auftraggeber:

Gemeinde Nußdorf

Dorfplatz 15

83365 Nußdorf i. Chiemgau

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ durch die Hinzunahme des Flurstücks 1635 Gemarkung Nußdorf mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Nußdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 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.

A) Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1634, 1635 und 1635/3 TF der Gemarkung Nußdorf. Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 sind unzulässig:

Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nr. 3: Vergnügungsstätten

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,80 festgesetzt.

4. Baugrenzen, Abstandsflächen

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der derzeit gültigen BayBO zur Regelung der Abstandsflächen sind einzuhalten.

5. 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.

6. 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 Schnittpunkt der Umfassungswand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Attika. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die Begrenzung der Wandhöhe auf die höhere Gebäudeseite anzuwenden.

Für technisch erforderliche Anlagen, wie beispielsweise Kamine, Antennen, Kühlaggregate und Photovoltaikanlagen sind Ausnahmen zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

7. Fassadengestaltung

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.

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 dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (Art. 8 BayBO).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die höchste tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten. Auf Dächern und an Dachfirsten ist Werbung unzulässig. Je Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon oder Gittermast, Werbefläche bis 10 m²) zulässig.

Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende, selbstleuchtende, bzw. beleuchtete Anlagen sowie beweglich Lichtwerbung sind unzulässig.

Von den Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Flurstücke oder für den Straßenverkehr ausgehen.

9. Beleuchtung

Die betriebsbedingt unbedingt erforderliche Außenbeleuchtung hat unter ausschließlicher Verwendung von insektenschonender Beleuchtung (LED-Lampen, ohne UV-Lichtanteil) zu erfolgen und ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

10. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. 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

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Park- und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

12. Anbauverbotszone

Im Bereich zwischen der Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße B 304 ist die Errichtung jeglicher Bauwerke unzulässig.

Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 10 m zum Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.

13. Immissionsschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006 12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006 12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} (dB(A) je m^2)		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 7.180 m^2$	69	54
GE 2: $S_{EK} \sim 9.890 m^2$	68	53
GE 3: $S_{EK} \sim 13.335 m^2$	67	52

SEK: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher und privater Grünflächen sowie öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Das schalltechnische Gutachten (Nr. NUD-4124-01) des Sachverständigenbüros "hookfarny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 06.07.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

14. Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen.

Es sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden. Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, StU 18-20
- Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, StU 16-18
- Heister: Hei, 3xv, 250-275
- Sträucher: v.Str., 3-8 Triebe, 100-150

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

An Grundstücksteilungen sind beidseitig je 2,50 m breite Grünstreifen mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (s. Anlage der Begründung) herzustellen.

Im Bereich der 7 m breiten privaten Grünfläche am Südrand des Gewerbegebietes ist ein Waldrand bestehend aus einer 4- bis 5-reihigen Pflanzung aus Sträuchern und Heistern herzustellen.

Vorhandene Gehölzbestände in den östlichen und westlichen Randbereichen sind zu schonen und in die künftige Randeingrünung des Gewerbegebietes einzubeziehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode zu bepflanzen.

Die Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung und -ingrünung sind auf Privatgrund Zug um Zug mit dem Baufortschritt spätestens im ersten Jahr nach Errichtung des ersten Gebäudes auszuführen.

Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

15. Freiflächengestaltungspläne

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens

- die Grün- und Erschließungsflächen sowie die Höhenlagen der angrenzenden Grundstücke bezogen auf NN und
- die Maßnahmen der Grünordnung dargestellt sind.

16. Eingriffsregelung

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 26.568 m² erforderlich.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutz- und Waldrecht erfolgen auf der durch Planzeichen festgesetzten Teilfläche der Flur-Nr. 393 Gem. Matzing, Stadt Traunreut (Biebinger Au). Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 26.568 m². Der anrechenbare Ausgleichsfaktor beträgt 1,0.

Auf der Ausgleichsfläche ist im Hinblick auf die nach Forstrecht auszugleichende Waldfläche ein Laubmischwald gemäß Standorteignung neu zu begründen. In die Ausgleichsfläche sind naturschutzfachlich wertvolle Strukturen wie Waldblößen, Tümpel, Totholzhaufen, Baumstämme und Wurzelstöcke, Saumstrukturen mit Hochstaudenfluren u.a. einzuplanen. Ziel ist es, einen vielfältigen Lebensraum zu schaffen.

An den Außenseiten des Waldbestandes sind Waldränder aus standortheimischen Sträuchern und Heistern anzulegen.

An der nach Südwesten exponierten Seite und entlang des Deiches auf der Ostseite ist dem Waldrand ein Saum vorzulagern. Zum Deich ist ein Abstand von mindestens 5 m mit der Bepflanzung einzuhalten.

Die Saumflächen sind zunächst durch Ansaat mit Nährstoff zählenden Arten und mehrmaliger Mahd im Jahr (3-5 mal) auszuhagern. Das Mähgut ist abzufahren. Nach der Aushagerungsphase von ca. 3-5 Jahren ist abhängig von den standörtlichen Möglichkeiten eine blütenreiche Wiese oder ein blütenreicher Saum durch Ansaat mit autochthonem Saatgut oder durch Mähgutübertragung zu entwickeln.

Die Wiese/der Saum ist nach der Aushagerung maximal 2 x jährlich nicht vor dem 15.06. und 01.09. zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Eine Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, autochthone Gehölze zu verwenden. Bei Ausfällen von Gehölzen besteht eine Wiederanpflanzungspflicht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde umzusetzen.

Die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken ist spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch Eintragung ins Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde dinglich zu sichern.

17. Artenschutz

Die Rodung der Waldfläche auf Flur-Nr. 1635, Gemarkung Nußdorf ist ausschließlich außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar (Zeitraum gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG) zulässig.

18. Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich der 1. Änderung die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ außer Kraft.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aiging – Erweiterung“ mit Stand vom 28.06.2011 haben außerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung unverändert ihre Gültigkeit.

B) Hinweise durch Text

1. Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen und Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet "Immissionsschutz- und Abfallrecht" des Landratsamtes Traunstein von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

2. Baumfallgrenze

Die Grundstücke des Baugebiets liegen im Westen und Süden im Fallbereich des angrenzenden Waldbestandes. Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber dem Grundstücksnachbarn einen Haftungsverzicht für Sachschäden zu erklären. Der Haftungsverzicht ist dinglich zu sichern. Um Personenschäden vorzubeugen ist mit dauerhaft genutzten Gebäuden ein Abstand von 25 m und mit nicht dauerhaft genutzten Gebäuden ein Abstand von 12,5 m zum angrenzenden Waldbestand einzuhalten.

3. Oberflächenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist breitflächig über die belebte Oberbodenschicht auf öffentlichen Grünflächen in den Untergrund zu versickern.

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über ein Mulden-Rigolen-System flächenhaft über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden. Eine Versickerung darf nur in Bereichen erfolgen, die nicht mit Bauschutt verfüllt wurden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² 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 (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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.

Die Entwässerung von Tankstellen darf nur über einen Ölabscheider (Leichtflüssigkeitsabscheider) erfolgen. Es sind die Sicherheitsanforderungen des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A-781 „Technische Regeln wassergefährdende Stoffe, Tankstellen für Kraftfahrzeuge“ einzuhalten.

Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

4. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld entsprechende Genehmigungen einzuholen.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch eine neu zu errichtende Transformatorstation der Bayernwerk AG sichergestellt. Der Standort für die Transformatorstation wurde im Bereich der Wendeschleife vorgesehen. Das ca. 18 m² bis 35 m² große Grundstück ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern. Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu planen.

6. Energie

Für neu zu erstellende Gebäude ist eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) anzustreben.

7. Bestehende Trinkwasserhauptleitung

Die Trasse der von Weiterting nach Wang am Nordrand des Gebietes verlaufende Trinkwasserhauptleitung sollte von Bebauung frei gehalten und rechtlich gesichert werden.

8. Straßenemissionen

Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der B 304. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärm Sanierungsmaßnahmen durch en Straßenbaulastträger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.