



LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze
- Firstrichtung
- private Grünfläche: Ortsrandeingrünung
- private Verkehrsfläche
- Öffentlicher Waldweg
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft : Feldgehölz und extensives Grünland
- Grenze der Änderungsbereiche

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurnummer, z. B. 628

C. Für die Kennzeichnungen

- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere statische Verstärkung der Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind mit Vermaßung (z. B. 30,0 m).

C. Für nachrichtliche Übernahme

- amtlich kartiertes Biotop

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) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus 2 Teilbereichen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Der Erweiterungsbereich ist als sonstiges **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet hat die Zweckbestimmung Nußdorfer Küchenhaus. Zulässig ist ein Schreinereibetrieb und die diesem Zweck dienenden Nutzungen. Im Erweiterungsbereich sind Wohnungen unzulässig.
2. Die Grundflächenzahl wird einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit höchstens 0,91 festgesetzt. Bodenbeläge werden differenziert nach Wasserdurchlässigkeit wie folgt auf die GRZ angerechnet:
 - Asphalt und ähnlich undurchlässige Materialien: 100%
 - fugendichtes Pflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 80%
 - Pflaster ohne Fugenverguss und ähnlich durchlässige Materialien: 50%
 - Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Drainpflaster und ähnlich durchlässige Materialien: 25%
3. Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 8,20 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe ist die Höhe 571,50 üNN, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Von der festgesetzten Höhenlage des unteren Bezugspunktes darf nach oben und unten um bis zu 0,25m abgewichen werden.
4. Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First zulässig. Die Dachneigung wird beim Satteldach mit 20° bis 25° festgesetzt.
5. Grünordnung
 - 5.1 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
 - 5.2 Private Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern als Waldsaum zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
 - 5.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
 - Laubbäume:**
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 - Sträucher:**
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - 5.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
- 5.5 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist die im Änderungsbereich 2 festgesetzte Ausgleichsfläche als Feldgehölz und Extensivgrünland zu entwickeln (Vegetationsmosaik): Der Flächenanteil des Feldgehölzes an der Gesamtfläche beträgt 50 %. Das Feldgehölz ist aus standortgerechten autochthonen Gehölzen aufzubauen, Anteil Sträucher mind. 85 %, Anteil Bäume in der Qualität Heister mind. 2 %. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist 1 Gehölz zu verwenden. Das Feldgehölz ist mit einer Mindestbreite von 5m auszubilden. Der nicht bepflanzte Teil der Ausgleichsfläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln. Es ist autochthones Saatgut des Wuchsgebietes 06 Alpenvorland zu verwenden. Dieses extensive Grünland ist max. 2 jährlich zu mähen, 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Schröpfungsschnitte sind in den ersten 3 Jahren zulässig. Die Herstellung der Maßnahmen ist spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.

HINWEISE

1. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Nussdorfer Küchenhaus" der Gemeinde Nussdorf.
2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
3. 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 (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. 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.
5. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt
6. Im Geltungsbereich liegen Versorgungsleitungen insbesondere der Telekom und der Harter Gruppe.
7. Die Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich aus dem Gutachten 24/0514/GP-LP der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 28.05.2014.
8. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.
9. Bauanträge für gewerbliche Vorhaben werden nicht im Freistellungsverfahren behandelt, hierfür ist ein Genehmigungsverfahren erforderlich.

KENNZEICHNUNG

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom während der Zeit vom bis beteiligt worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 11.06.12 während der Zeit vom bis beteiligt worden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nußdorf, den
Gnndl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung 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
Gnndl, 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N

"SONDERGEBIET NUSSDORFER KÜCHENHAUS" GEMEINDE NUSSDORF LANDKREIS TRAUNSTEIN

1. Änderung und Erweiterung

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER
plg | Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GmbH
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

19048 H:\Projekte Stadt\cad\Nussdorfer Küchenhaus\Planung\NKH Betriebsgebäude.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck