LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- 576,45 — Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden EG über Normal Null
- WH=7,9 — seitliche Wandhöhe als Obergrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Backofen mit Holzlege zulässig
- gestufter Waldrand mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche Obstwiesemit extensivem Grünland
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- 417/12 — bestehende Flurnummer, z. B. 417/12
- bestehendes Gebäude
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- bestehende Wasserleitung, zu verlegen

C. Für die Kennzeichnungen

- 35,0 — Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere statische Verstärkung der Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind mit Vermaßung

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 Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung:

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.
Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung Schreinerei und Wohnen.

1.2 Zulässig sind eine Schreinerei sowie bis zu 2 betriebsbezogene Wohnungen.

1.3 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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 qm):

Kontingent SO (S_{EK} ca. 2.690 qm) $L_{EK,Tag}$: 61 $L_{EK,Nacht}$: 46

Die Emissionsbezugsfläche SEK ist der Geltungsbereich abzüglich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, der Grün- und Ausgleichsflächen sowie der Waldflächen.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach 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.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_{IK} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

1.4 Das Sondergebiet erhält die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die GRZ ist mit höchstens 0,6 festgesetzt.

Es sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig. Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

3. Die **Abstandsflächen** sind entsprechend Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

4. Baugestaltung

4.1 Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. Es sind auch winkelförmige Baukörper zulässig.
Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.

4.2 Dächer:
Dachform: regelmäßiges Satteldach. Abgeschleppte Dächer sind zulässig. Dachneigung: Satteldach bei Haupt- und Nebengebäude 18-24 Grad.
Dachdeckung: naturrote bis braune kleinformatige Materialien.
First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig. Von der festgesetzten Firstrichtung darf um bis zu 15 Grad beiderseits abgewichen werden. Dachüberstände:
Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.
Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.
Dachgauben und Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.3 Für die Fassaden ist nur Holz oder Putz zulässig. Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Fenster sind zu gliedern, Tore sind mit Ausnahme von Toren auf der Ostseite als Drehflügeltor und mit senkrechter Holzverkleidung auszuführen, Balkone und Absturzsicherungen sind in Holz auszuführen, der Hauptbaukörper ist im Obergeschoss mit Holzverkleidung in senkrechter Lattung auszuführen, der First des Hauptdaches muss min. 0,5 m über dem des quer verlaufenden Daches liegen.

4.4 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Solarenergieanlagen sowie Solarthermieanlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie die Dachfläche angebracht werden. Dabei ist ein Mindestabstand von Traufe, First und Ortgang von 0,5 m einzuhalten.

4.6 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ohne Sockel zu errichten, Mauern und Gabionen sind unzulässig. Sofern auf den Grundstücken eine Grün- oder Ausgleichsfläche festgesetzt ist, sind Einfriedungen nur auf deren Innenseite zulässig.

5. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen und -gebäude

5.1 Garagen sind in das Gebäude zu integrieren.Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

5.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

5.3 Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

5.4 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

5.5 Je Grundstück sind auch ausserhalb der Baugrenzen Nebengebäude mit bis zu insgesamt 12 qm Grundfläche und einer Firsthöhe von 3,0 m zulässig. Ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.

6. Gelände

Geländemodellierungen sind zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis min. 0,3 M unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss angefüllt werden. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Im Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche mindestens 3 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen.

7.2 Die im Planteil festgesetzte Fläche zur Ortsrandeingrünung ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand der Solitärsträucher beträgt 3-4m. 40 % der Sträucher sind als Wildsträucher zu wählen, auf die Pflanzenliste der Begründung wird verwiesen.

7.3 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

7.4 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.

7.5 Für alle Neupflanzungen nach Ziffer 7.1, 7.2 und 7.8 werden nachfolgende Pflanzgrössen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
Grosskronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Solitär-Sträucher Ortsrandeingrünung:
Mindestpflanzqualität: Solitär, mB, Höhe 125-150 cm

7.6 Die Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan ist für Neupflanzungen zu berücksichtigen.

7.7 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

7.8 Die im Planteil festgesetzte Ausgleichsfläche ist wie folgt zu entwickeln: Insgesamt sind mindestens 10 standortgerechte und regionaltypische Obstbäume in der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Das Grünland ist als extensive Wiesenfläche durch Streifensaat zu entwickeln. Der Flächenanteil der Saatstreifen an der Gesamtfläche beträgt mind. 30 %, die Mindestbreite 3,0m, der Abstand der Blühstreifen untereinander ca. 6,0m. Das autochthone Saatgut muss dem Wuchsgebiet 09 Alpen-Vorland entsprechen. Die Wiesenfläche ist maximal 2 mal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt erfolgt frühestens zum 1. Juli, das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. In den ersten 3 Jahren sind Schröpfschnitte bis zu einer Bestandshöhe von 20 cm zulässig.

7.9 Die Festsetzungen nach den Ziffern 7.1 bis 7.7 sind in der ersten Pflanzzeit nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahme nach Ziffer 7.8 ist nach Satzungsbeschluss, spätestens jedoch bis zum 30.10.2020 umzusetzen.

7.10 Die im Planteil als Waldrand festgesetzte Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen. Die dort bestehenden Randbäume sind zu roden.

HINWEISE

1. Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.
2. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
3. Vor Schäden durch Starkniederschläge können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
4. Der Abfluss von flächenhaft abfließendem Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.
6. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
7. In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV 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 L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} 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.

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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanäes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nussdorf, den .....

.....
Wimmer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Nussdorf, den .....

.....
Wimmer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Nussdorf, den .....

.....
Wimmer, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"SONDERGEBIET FÜR DIE SCHREINEREI ANGERMEIR MIT WOHNHAUS AM ORTSRAND WALDHOFSTRAßE"

GEMEINDE NUSSDORF LANDKREIS TRAUNSTEIN

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 Stadtcad\Nussdorfer Küchenhaus\Planung\BP NKH Auslegung SO.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 01.07.2020

NORD