

ENTWURFSFASSUNG vom 08.09.2020

Begründung der Bebauungsplanänderung:

1 Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für den Neubau von Wohnhäusern mit Garage, sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude zusätzliches Baurecht im erschlossenen Siedlungsgebiet geschaffen werden. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Flächennutzungsplan

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen, daher entspricht die Änderung dem Flächennutzungsplan.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 480/4 und 480/25, Gemarkung Nußdorf, Gemeinde Nußdorf

4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde Nußdorf.

Die Wasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Harter Gruppe vorgenommen.

Die Grundstücke sind bereits mit einer Telekomleitung erschlossen. Es befinden sich ein Verteilerkasten und mehrere Leitungen entlang der Grundstücksgrenzen, diese sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen und Schutzmaßnahmen sind ggf. mit dem Spartenträger (Deutsche Telekom) abzustimmen.

Der Planungsbereich wird von der Elektrizitätsgenossenschaft Wolkersdorf mit Strom versorgt.

Die Müllentsorgung im Gemeindegebiet Nußdorf erfolgt über den Landkreis Traunstein.

Die Niederschlagswässer sind vor Ort auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung auf dem Flurstück 480/4 sind Versickerungsmulden bzw. Versickerungsrigolen vorgesehen.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine

beliebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig (maximale Tiefe der Sickerschächte 5 m).

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die 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 diesen Materialien < 50m² 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 beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

5 Änderungen:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel zusätzliches Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern mit Garage auf bestehenden Grundstücken zu schaffen. Durch diese vorrangige Nachverdichtung von bereits vorhandenem und erschlossenem Bauland wird der Flächenverbrauch, der durch Ausweisung neuer Siedlungsgebiete an

anderer Stelle entstehen würde, reduziert.

Mit der Festlegung eines Höhenbezugspunktes über Normalnull für neue Gebäude oder Gebäudeteile und der ab dort gemessenen zulässigen Wandhöhe bleibt die nachbarrechtliche Einfügung der neu errichteten Wohngebäude gewahrt.

Die Wohnbedürfnisse von Familien werden durch die gewählte Gebäudeform (Dachneigung und Quergiebel) für Neubauten und Gebäudeerweiterungen angemessen berücksichtigt.

Die Festlegung der zulässigen Grundfläche in Quadratmeter begrenzt die Bodenversiegelung für das gesamte Grundstück.

Die Festsetzung einer maßvollen Obergrenze wird mit der Begrenzung aller zulässigen Grundflächen vorgeschrieben. Die Zahlen geben an, wie viel Quadratmeter Grundfläche ein Gebäude maximal erreichen darf.

Eine nachbarverträgliche Einbindung wird mit den Festlegungen zur Grundfläche und dem Maß der baulichen Nutzung erreicht.

6 Immissionsschutz

Dem Immissionsschutz wurde durch die Beteiligung der Fachstellen im Landratsamt Traunstein Rechnung getragen, es sind keine Maßnahmen erforderlich.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht:

Es liegt eine Bebauungsplanänderung vor, die der Innenentwicklung gem. 13a BauGB dient, nämlich der Nachverdichtung eines baulich und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von einer Angabe nach § 3 Abs.2 BauGB abgesehen.

Für die Eingriffsregelung wurde die Checkliste zur vereinfachten Vorgehenseise gemäß dem Leitfaden vom Bayrischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewandt.

Checkliste

0. Planungsvoraussetzungen

0.1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).

ja / nein

1. Vorhabenstyp

1.1. Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?

ja / nein

Art des Vorhabens: allgemeines Wohngebiet

1.2. Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

ja / nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja / nein

2.2. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja / nein

Art der Maßnahmen: Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja / nein

4. Schutzgut Wasser

4.1. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja / nein

4.2. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja / nein

4.3. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja / nein

Art der Maßnahmen: Versickerungsmulden oder Rigolen

5. Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja / nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja / nein

6.2. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja / nein

6.3. Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja / nein

Art der Maßnahmen: Ortsrandeingrünung

8 Hinweis Artenschutz

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

9 Hinweis Plangrundlagen:

Amtlicher Lageplan des Staatlichen Vermessungsamtes Traunstein auf digitaler Basis im Masstab 1:1000.

In gleicher Weise der Handhabung des staatlichen Vermessungsamtes kann zur Maßentnahme keine Gewähr übernommen werden.

Nußdorf, den
(1. Bürgermeister)

Veranlasser
(Robert Falkinger)

Veranlasser
(Florian Baubin)

Planfertiger
(Florian Baubin,
M.Eng. Architekt)