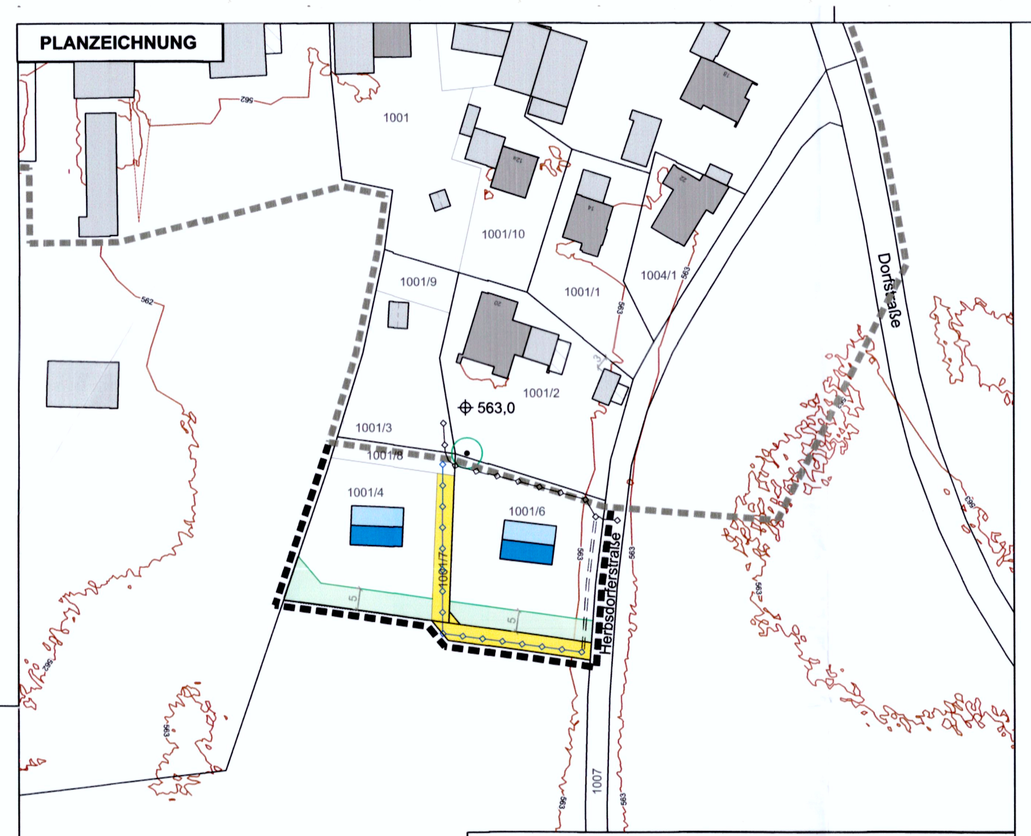
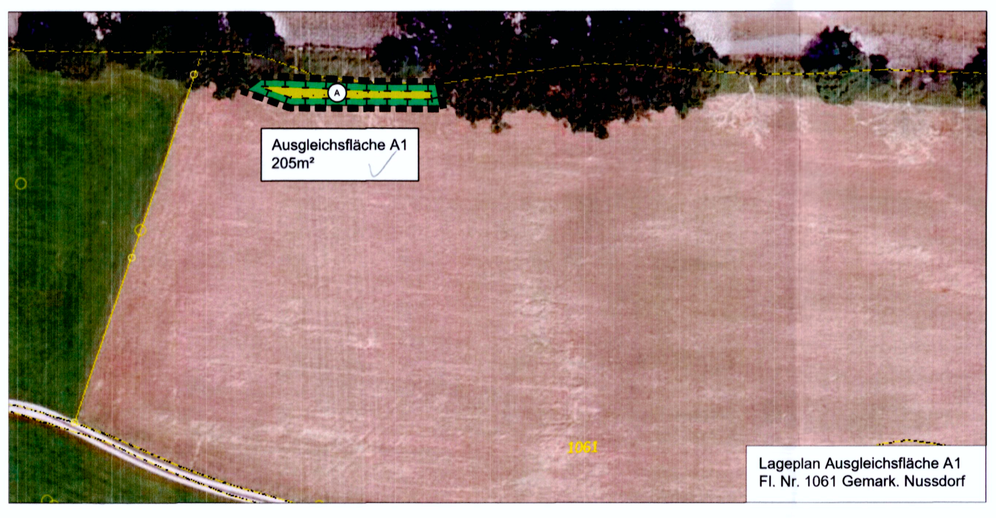
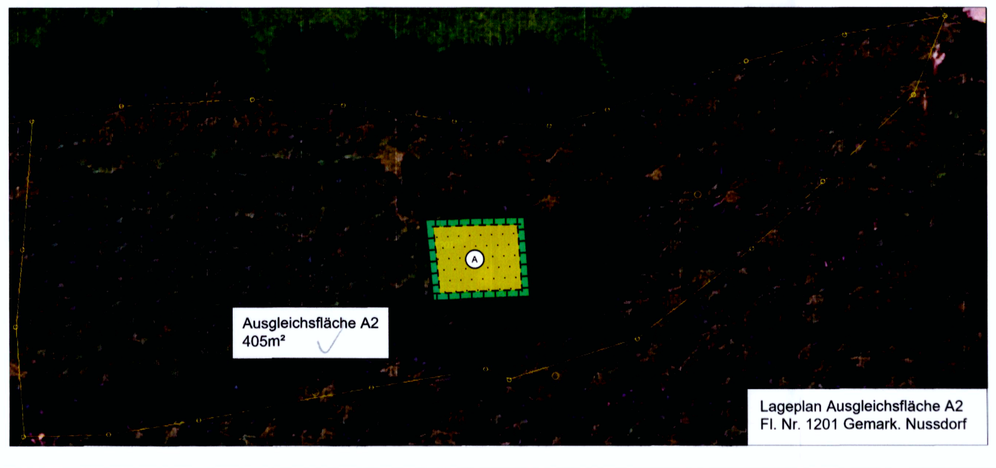
PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Amtliche Flurkarte, bereitgestellt durch Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand März 2023
Höhenbezug: DHHN 2016
Lagebezug: UTM32



Lageplan Ausgleichsfläche A1
Fl. Nr. 1061 Gemark. Nussdorf



Lageplan Ausgleichsfläche A2
Fl. Nr. 1201 Gemark. Nussdorf

LEGENDE

- Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Baum zu erhalten (gem. Luftbild vom 08.08.2020)
- private Verkehrsfläche
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
- naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 185/12 Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 5,0 Maßkette in m (z.B. 5,0 m)
- Höhenlinien Bestand gem.Vermessung Büro Potschka vom März 2020
- Bebauungsvorschlag Wohnbebauung
- Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Herbsdorf
- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung geplant
- Leitungsrecht für Wasserleitung zugunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung d. Harter Gruppe

SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1001/8, 1001/4, 1001/6, 1001/7 und 1001/5 (Teilfläche), Gemarkung Nußdorf, Gemeinde Nußdorf.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung
für die Einbeziehungssatzung M 1: 1.000.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

§ 3 Wandhöhe
In Ergänzung zu § 2 wird die maximale Wandhöhe von Vorhaben mit 7,5 m festgelegt.
Unterer Bezugspunkt ist eine Höhe von 563,0 m ü. NHN. Oberer Bezugspunkt ist der höchste traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

§4 Gebäudegestaltung
Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper mit gleichschenkligem Satteldach aus kleinteiligen Dachplatten in roter, rotbrauner oder grauer Farbe zu errichten.

Dachgauben und Quergiebel sind nur aus der Traufe entwickelt zulässig.
Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
Es ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung auszuführen (Verwendung von warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin, dichte Leuchtengehäuse).

§5 Bepflanzung
Zur Eingriffsminimierung ist je voller 300 m² Grundstücksfläche für Neubaugrundstücke ein großkroniger Laubbaum bzw. 2 hochstämmige Obstbäume gemäß nachfolgender Vorgaben zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität 18 - 20 StU. Für Obstbäume gilt: Hochstamm.

Für die Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Walnuss (Juglans regia)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia platyphyllos)
- Sommer-Linde (Tilia cordata)
- Berg-Ulme (Ulmus glabra)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Holzbirne (Pyrus communis)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Wild-Birne (Pyrus pyraster)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)

Die Sortenauswahl für Obstbäume ist mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Traunstein abzustimmen.

Die Pflanzung muss spätestens in der, der Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) abgeschlossen sein.

§ 6 Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung sind zu 70 % mit einer lockeren Baum- und Strauchpflanzung zu versehen. Die Lücken zwischen den Pflanzinseln dürfen max. 5 m betragen. Der Pflanzabstand der Gehölzpflanzungen beträgt 1 m zwischen den Reihen sowie 2 m zwischen den Pflanzen. Die Pflanzung erfolgt versetzt „auf Lücke". 10 % der zu pflanzenden Gehölze sind als Bäume auszuführen. Bäume sind mit einem Abstand von mind. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen. Sträucher sind um mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
Die Pflanzung muss spätestens in der, der Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) abgeschlossen sein. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Auf den Einsatz von Düngung, von Kalkung und von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
Eine Einzäunung ist nur nördlich der Ortsrandeingrünung zulässig.

Die Bepflanzung muss neben den unter § 5 genannten Baumarten mit nachfolgenden Straucharten der Größe 100 - 150 cm erfolgen:

- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Europäische Traubenkirsche (Prunus padus)
- Weißdorn (Crateagus laevigata oder Crataegus monogyna)
- Feld-Rose (Rosa arvensis)
- Hunds-Rose (Rosa canina)

§ 7 Ausgleichsfläche
Die Umsetzung nachfolgender Ausgleichsflächen muss spätestens in der, der Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) abgeschlossen sein.

Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1:
Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriffsbereich 1 ist auf einer Teilfläche von 205 m² auf dem Grundstück Fl. Nr. 1061, Gemarkung Nußdorf zu erbringen.
Entwicklungsziel ist die Anlage einer 5-reihigen mesophilen Hecke/ mesophiles Gebüsch mit heimischen, standortgerechten Arten in einer Breite von 5 m.
Der Zwischenraum zwischen den Heckenpflanzen soll durch entsprechendes Mahdregime (1. Mahd nicht vor dem 15.06, 2. Mahd im September) als artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden.
Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Pflanzung erfolgt auf Lücke. Zu den Rändern der Ausgleichsfläche ist jeweils ein 0,5 m breiter Saum zu belassen. Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen und mit Kunststoff-Manschetten vor Verbiss zu schützen.
Die Hecke wird alle 5-10 Jahre in einem Abschnitt von max. 1/3 der Länge auf den Stock gesetzt.
Als Pflanzqualität ist Forstware, 2-jährig verschult, Pflanzgröße 50 - 80 cm zu verwenden.
Es sind folgende Pflanzen zulässig:
- ☐ Cornus sanguinea (Hartriegel)
- ☐ Corylus avellana (Haselnuß)
- ☐ Crataegus monogyna und oxyacantha (Weißdorn)
- ☐ Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- ☐ Ligustrum vulgare (Liguster)
- ☐ Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- ☐ Prunus spinosa (Schlehe)
- ☐ Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- ☐ Rhamnus frangula (Faulbaum)
- ☐ Salix aurita (Öhrchenweide)
- ☐ Salix cinerea (Aschweide)
- ☐ Salix purpurea (Purpurweide)
- ☐ Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- ☐ Viburnum lantana und opulus (Schneeball)

Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A2:
Der naturschutzfachliche Ausgleich für Eingriffsfläche 2 ist auf einer Teilfläche von 405 m² auf dem Grundstück Fl. Nr. 1201, Gemarkung Nußdorf zu erbringen.
Entwicklungsziel ist der Umbau eines strukturreichen Nadelholzforstes in einen standortgerechten Laub(misch)wald - Buchenwald basenreicher Standorte.
Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,0 m einzuhalten.
Die Pflanzung erfolgt auf Lücke.
Zu den Rändern der Ausgleichsfläche ist jeweils ein 0,5 m breiter Saum zu belassen.
Die Pflanzung ist fachgerecht auszuführen und mit Kunststoff-Manschetten vor Verbiss zu schützen.
Als Pflanzqualität ist Forstware, 2-jährig verschult, Pflanzgröße 50 - 80 cm zu verwenden.
Es sind folgende Pflanzen zulässig:
- ☐ Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- ☐ Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- ☐ Stiel-Eiche (Quercus robur)
- ☐ Esche (Fraxinus excelsior)
- ☐ Hain-Buche (Carpinus betulus)
- ☐ Vogel-Beere (Sorbus aucuparia)
- ☐ Vogel-Kirsche (Prunus avium)

HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

2. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

3. Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird dringend empfohlen, in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher auf §37 WHG verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.23 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 29.06.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.23 bis 02.11.23 beteiligt.

3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 29.06.23 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.23 bis 02.11.23 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Nußdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.23 und 30.01.24 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.23 als Satzung beschlossen.

   Nußdorf, den 09. FEB. 2024

   Toni Wimmer, Erster Bürgermeister

   Siegel

5. Ausgefertigt

   Nußdorf, den 09. FEB. 2024

   Toni Wimmer, Erster Bürgermeister

   Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der Satzung wurde am 07.11.23 u. 09.02.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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 würde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Nußdorf, den 09. FEB. 2024

   Toni Wimmer, Erster Bürgermeister

   Siegel

Die Gemeinde erlässt gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 i.V.m §13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) ;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) ;

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) ;

Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) ;

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) ;

diese Einbeziehungssatzung als Satzung.

GEMEINDE NUßDORF

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"HERBSDORF SÜDOST"

FASSUNG VOM	29.06.2023
	07.11.2023

M 1 : 1000

PLANFERTIGER:
Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Bayerische Architektenkammer – Körperschaft des öffentlichen Rechts – Stadtplaner BYAK 41 830

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de