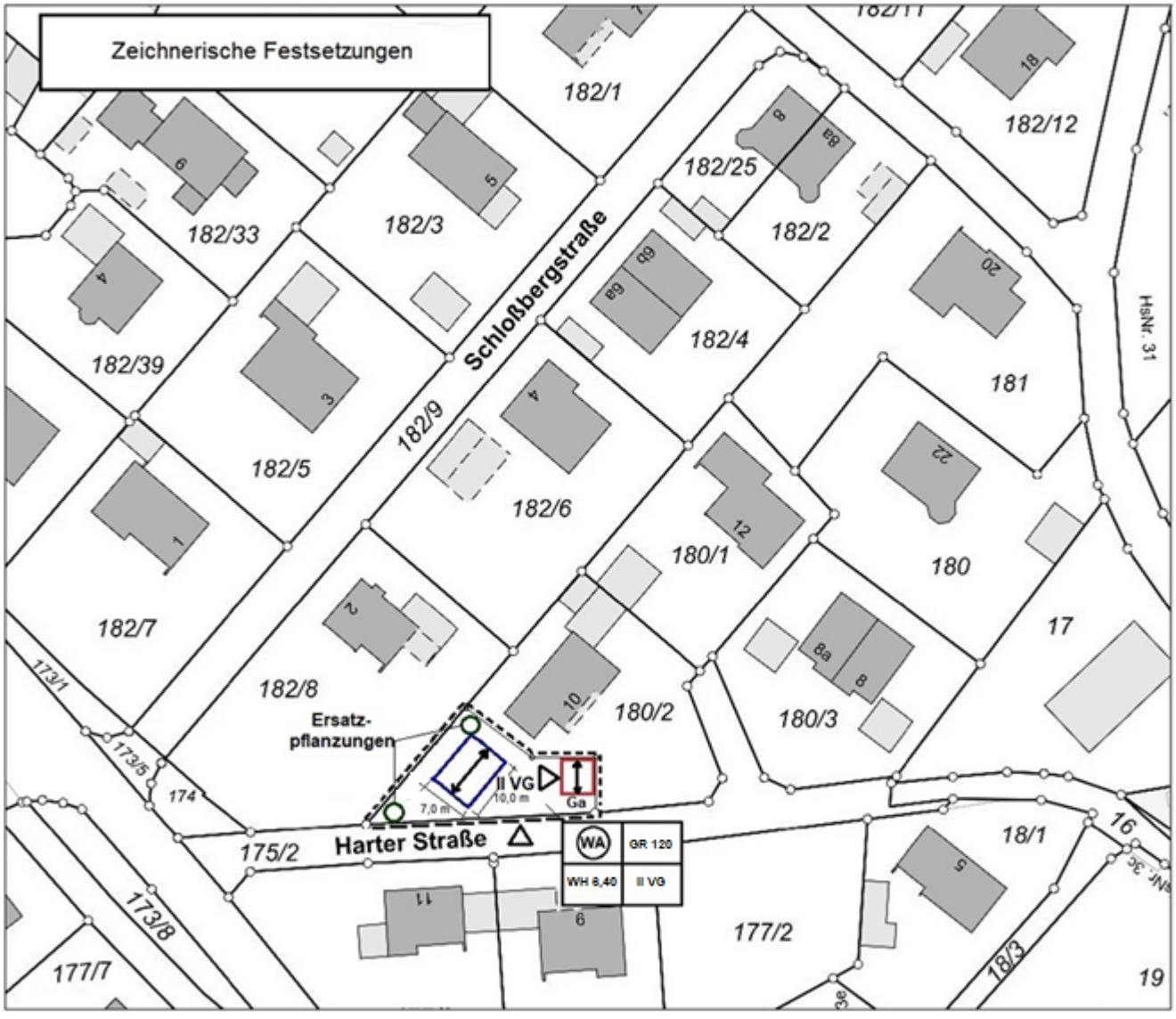
38. Änderung des Bebauungsplans "Sondermoning"

im Bereich der Harter Straße 10, 83365 Nußdorf in Oberbayern, Kreis Traunstein
Fl.Nr. 180/2 der Gemarkung Sondermoning
nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Die Gemeinde Nußdorf erlässt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung.



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

Flurstück: 180/2
Gemarkung: Sondermoning

Gemeinde: Nußdorf
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern

A PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans und Vorschlag zur Trennung der Grundstücke

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § **4** der BauNVO

Baugrenze

Garagen

GR300 — Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 300 m²

zwingende Firstrichtung

WH 6,40 **seitliche Wandhöhe, z.B. 6,40 m**

zu erhaltende Strauch- und Baumbepflanzungen, bzw. Ersatzpflanzungen

B PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

vorgeschlagener Baukörper

Bestehende Grundstücksgrenze

180/2 **Flurnummer z.B. 180/2**

C Weitere Festsetzungen

1. Der Bereich des Baugrundstücks wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.

2. Dachform: Satteldach 18° - 24°

3. Dachdeckung: naturrote Dachziegel

4. Gebäudehöhe: II VG max. 6,40 m

5. Garagen: zulässige Gebäudehöhe max. 3,00 m, Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 24°, Dachdeckung aus naturroten Dachziegeln. Die Verkehrsflächen zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,00 m betragen.

6. Mindestgröße: Die Mindestgröße des Baugrundstücks muss mind. 300 m² betragen.

7. Gebäudeform: Als Gebäudeform ist ein ruhiger, klarer, rechteckiger Baukörper zu wählen. Das Seitenverhältnis des Baukörpers ist mit mind. 4 : 5 festgesetzt, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes auszuführen ist.
   Vordächer, vorgestellte Balkone, Säulenreihen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

8. Die überbaubare Grundfläche wird mit 120 m² einschließlich der Garage festgesetzt.

9. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen bemessen sich nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
   An der südwestliche Gebäudeecke des Hauptgebäudes ist ein Mindestabstand von 3 Meter zum Straßengrundstück (Flur Nummer 175/2) einzuhalten.

10. Die Abgrabungen im Bereich des Garagengebäudes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist dieser Bereich harmonisch an das natürliche Gelände anzupassen.

D Hinweise

1. Bepflanzung: Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei heimische bodenständige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen im privaten Bereich ist zu achten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
   Blaunadelige Gehölze, wie Bautannen, Blaufichten u.ä. dürfen nicht gepflanzt werden. Vorgeschlagen und empfohlen wird die Hausgärten vor allem mit Obstbäumen zu bepflanzen.

2. Erforderliche Geländemodellierungen: Diese sind nicht kantig, sondern natürlich auszuformen. Auffällige An- und Abböschungen sind nicht zulässig. Das natürliche Gelände – sofern und soweit eine Veränderung nicht aus zwingenden Gründen erforderlich ist – unverändert zu belassen.

3. Niederschlagswasser: 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 < 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

   Dachflächenwasser, sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert 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 gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein nachvollziehbares Entwässerungskonzept für die Beseitigung des Niederschlagswasser vorzulegen.
Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind bei Bedarf eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Regenwassernutzung: Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWASSERV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.

4. Archäologische Bodenfunde und Bodendenkmäler: Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 DschG Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, den gesetzlichen Meldepflichten unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.
5. Landwirtschaftliche Emissionen: Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaft-liche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich machen.
6. Bei einer Grundstücksteilung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Festsetzungen für das bestehende Gebäude den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans entsprechen.
7. Ansonsten gelten die Festsetzungen und die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondermoning“.

E Veranlasser und Planfertiger

1. Veranlasserin und Grundstückseigentümerin:
   Flur-Nr. 180/2, Gemarkung Sondermoning: Renate Goebel

2. Planfertiger: Dipl-Ing. Univ. Hans-Peter Gschwendner, Chieming

F Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom . . . . . die Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB beschlossen.
Die Gemeinde Nußdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . die Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom . . . . . gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nußdorf, den . . . .
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am . . . . . in der Gemeindezeitung am . . . . . Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des § 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Nußdorf, den . . . .
1. Bürgermeister

Gemeinde
Nußdorf im Chiemgau



Änderung des Bebauungsplans
"Sondermoning"

im Bereich der
Harter Straße 10, Sondermoning

nach § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000

Chieming, den 22.09.2026 geändert am 15.09.2026

Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelt
Dipl.-Ing. Univ.Hans-Peter Gschwendner
Hauptstraße 9 83339 Chieming
Tel.: (08664) 325029 FAX: (03212) 1103407