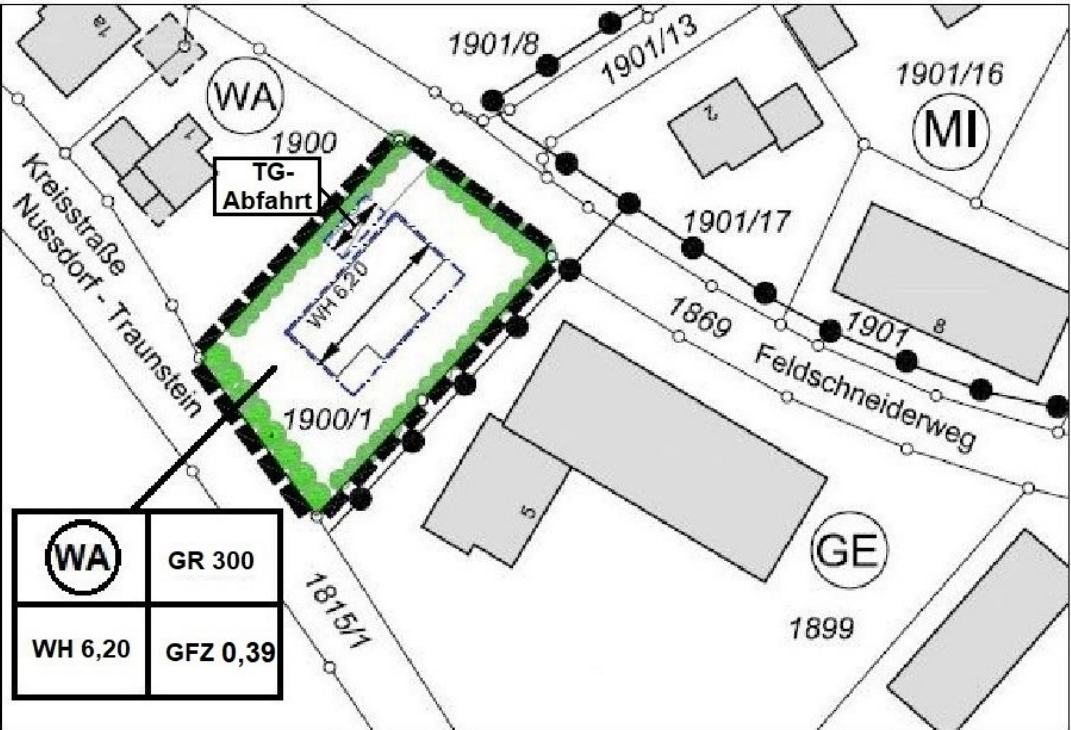


12. Änderung des Bebauungsplans
„Baumgarten“

im Bereich des Feldschneiderweg 3, 83365 Nußdorf in Oberbayern, Kreis Traunstein
Fl.Nr. 1900/1 der Gemarkung Nußdorf
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.



A PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ ■ Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO

Baugrenze

GR 300 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 300 m²

↔ zwingende Firstrichtung

WH 6,20 seitliche Wandhöhe, z.B. 6,20 m

GFZ 0,39 Geschossflächenzahl, z.B. 0,39

zu erhaltende Strauch- und Baumbepflanzung

B PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

vorgeschlagener Baukörper

Bestehende Grundstücksgrenze 1900/1 Flurnummer z.B. 1900/1

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
Zulässige Grundfläche: ist gem. Planteil festgesetzt
Seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude: Für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss bis zur Oberkante Dachhaut in der Verschneidung mit der Gebäudeaußenkante
Höhenlage des Baukörpers: Die Höhenlage von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss ist zu 593,50 m NHN festgelegt. Es wurde das Höhenbezugssystem DHHN2016 verwendet. Von der festgesetzten Höhe „OK Fertigfußboden im Erdgeschoss“ darf max. +/- 20 cm abgewichen werden.

Abstandsflächen: Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sind einzuhalten.

- Überbaute Grundstücksfläche**
Bauweise: Es wird eine offene Bebauung festgesetzt.
Überbaubare Grundstücksfläche: Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird zu 300 m² festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Untergeordnete Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) dürfen maximal eine Grundfläche von 12,0 m² überbauen und nicht als Massivbau errichtet werden.
Anzahl der Wohnungen: zulässig sind maximal 6 Wohneinheiten pro Grundstück.

- Bauliche Gestaltung**
4.1 Dächer:
Dachneigung: Sie wird für Haupt- und Nebengebäude mit 18 bis 26 Grad festgesetzt. Für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude oder Überdachungen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Dachform: gleichmäßig geneigtes Satteldach mit First parallel zur Traufe. Für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude und Überdachungen sind auch Pultdächer zulässig, sofern sie an ein Hauptgebäude anlehnen.
Dachdeckung: mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen
Begrünte Dächer: sind für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude oder Überdachungen zulässig.
Dachüberstände: müssen betragen:

	Giebelseite:	Traufseite
bei Wandhöhen bis 3,0 m:	50 – 150 cm	40 – 120 cm
bei Wandhöhen über 3,0 m:	100 – 150 cm	70 – 120 cm

Solar- und Photovoltaikanlagen: sind zulässig.
- 4.2 Gebäude:
Gestaltung: Zusammenhängende Gebäudeteile sind in ihrer Gestaltung einander anzupassen, so dass der gestalterische Eindruck eines Einzelhauses entsteht. Die Fassaden (Fenster, Schalung, Putz) und Dächer (Eindeckung, Neigung, Dachüberstand) sind ähnlich zu gestalten bzw. Materialien zu wählen.
Gebäudeform: Als Gebäudeform ist ein ruhiger, klarer rechteckiger Baukörper zu wählen.
- 4.3 Tore oder Schranken: Vor Zufahrten sind von der Grenze mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
- 4.4 Anbauten / Nebengebäude/ Überdachungen: sind mit Ausnahme untergeordneter Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als seitliche Wandhöhe sind max. 3,00 m zulässig.

- Weiter Festsetzungen:**
5.1 Mindestandeckung: Es ist eine Mindestandeckung des Geländes bis unter 0,3 m unter OK FFB Erdgeschoss erforderlich.
5.2 Grünordnung:
Mindestbepflanzung: Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und je 300 m² ein Strauch.
Gehölzarten: Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zulässig. Nadelgehölze (Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten

mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig. Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
Pflege: Bäume, Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen.

6. Sonstige Festsetzungen:
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Baumgarten“ der Gemeinde Nußdorf im Chiemgau.

D TEXTLICHE HINWEISE

- Niederschlagswasser:**
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser müssen auf dem Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte 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 vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und der Technischen Regeln zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Dach-, Hof- und Verkehrsflächenwasser sind die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.
- Landwirtschaftliche Flächen:**
Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise nach guter fachlicher Praxis erfolgt.
- Regenerative Energien:**
Es wird empfohlen, neu zu erstellende Gebäude mit regenerativen Energiequellen wie z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder Photovoltaik zu versorgen.
- Baulicher Schallschutz:**
Es wird empfohlen, an allen zur Kreisstraße TS46 gerichteten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Büroräume) befinden, technische Vorkehrungen (z.B. Lärmschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, etc.) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich sind, in den von der Kreisstraße TS46 abgewandten Fassaden liegen. Wo eine derartige Grundrissorientierung nicht möglich ist, können Schlafräume zur Raumbelüftung schalldämmende Lüftungseinrichtungen erhalten, um für hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) zu sorgen.

- Straßenemissionen:**
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmrichtlinien (VLärmSchR 97) nicht gelten gemacht werden.

6. Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nußdorf, den
Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Nußdorf, den
Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 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
Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

Gemeinde
Nußdorf im Chiemgau



12. Änderung des Bebauungsplans
"Nußdorf - Baumgarten"

im Bereich des
Feldschneiderwegs 3

nach § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000

Chieming, den 19.12.2024

geändert am 29.04.2026

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