

II. Zeichenerklärung

A. für Festsetzungen

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FD Flachdach
- Baugrenze
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ga Garage
- CP Carport
- zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume



- 2,50 Maßzahl
- Keine Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen

B. für Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1901/5 Flurnummer (z.B. 1901/5)
- best. Bebauung lt. amtlichen Lageplan
- Abbruch Bestand
- ② Nummerierung Baugrundstück z.B. 2

Die Gemeinde Nußdorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

III. Textliche Festsetzungen

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige GRZ und GFZ sowie den Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl Nr. ① GRZ 0.39 Grundflächenzahl Nr. ② GRZ 0.45
Geschoßflächenzahl Nr. ① GFZ 0.67 Geschoßflächenzahl Nr. ② GFZ 0.75
- Die seitliche Wandhöhe wird beim Bestand mit II Vollgeschossen mit max. 6.50m bei Flachdächern mit II Vollgeschossen mit max. 6.00m festgesetzt. Die Wandhöhe ergibt sich durch den Schnittpunkt OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Wand mit OK Sparren.
- Die Wandhöhe wird bei Satteldächern ab der OK FFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika bemessen.
- Je Dachfläche sind 2 Schleppgauben oder Satteldachgauben mit einer Dacheindeckung aus Blech bzw. Dachschindel und einer Breite von max. 3.00m sind zulässig.
- Flachdächer mit extensiver Begrünung und untergeordneten Terrassen sind zulässig.
- Pro Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze nachzuweisen
- Im Änderungsbereich ist unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsfläche, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1.50m zulässig, auch wenn diese nach BayBO Art. 6 Abs. 8 nicht untergeordnet sind.
- Das Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- Für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind vorrangig versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

IV. Textlicher Hinweis

- Carport und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur an den dafür in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehenen Stellen zulässig.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Baumgarten".

V. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2022 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 06.12.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 06.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 06.12.2023 wiederholt beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 06.12.2023 wiederholt im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2024 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2024 als Satzung beschlossen.

Nußdorf, den 23. JULI 2024

Toni Wimmer
(1. Bürgermeister)

Ausgefertigt

Nußdorf, den 23. JULI 2024

Toni Wimmer
(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 26.07.2024 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 26. JULI 2024

Toni Wimmer
(1. Bürgermeister)

GEMEINDE NUSSDORF

LANDKREIS TRAUNSTEIN

11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BAUMGARTEN" Am Sportplatz

Veranlasser

Flur Nr. 1901/5
Josef Posch
Weidangerstr. 6
83365 Nußdorf

Flur Nr. 1901/4
Bernhard Posch
Baumgarten 4
83365 Nußdorf

ENTWURFSVERFASSER:

Sprus Design GmbH
Mietenkammer Straße 47
83224 Grassau
Tel. 08641/69450-0, Fax. 08641/69450-20
e-mail: info@sprusdesign.de



SPRUS DESIGN GmbH
Mietenkammer Str. 47
83224 Grassau

Unterschrift

DATUM:

20.09.2022
überarb. 23.02.2023
überarb. 22.06.2023
überarb. 25.07.2023
überarb. 20.02.2024
überarb. 08.05.2024

M. 1:500

I. Zeichnerische Festsetzungen 1:500 /8

