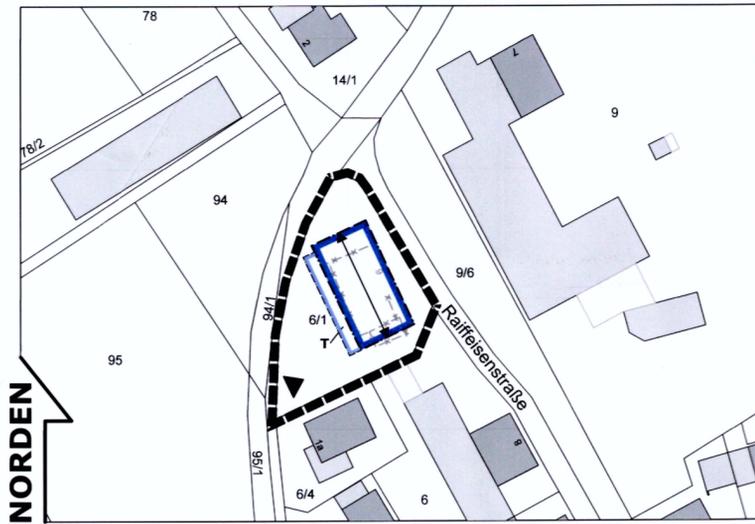


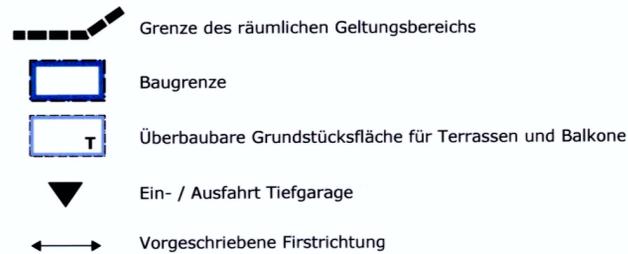
LAGEPLAN M 1 : 1.000



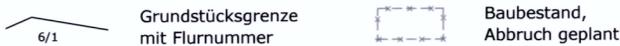
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nußdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

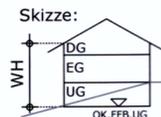


B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.
2. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 2 Satz 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
3. Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,45 festgesetzt.
4. Die seitliche Wandhöhe wird mit max. 6,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss OK.FFB.UG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut (s. Skizze).
5. Die OK.FFB.UG wird mit 584,50 m ü.NHN festgesetzt. Davon darf nach oben und unten um bis zu 0,20 m abgewichen werden.
6. Aufzugüberfahrten dürfen bis zu einer Grundfläche von 8 m² die seitliche Wandhöhe um bis zu 2 m überschreiten. Sie sind mit einer Dachneigung bis 5° auszubilden und dürfen allseits mit mattem Blech verkleidet werden.
7. Die Errichtung von Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 20 m² ist zulässig.
8. Nicht überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Überdachung von Tiefgaragenabfahrten ist zulässig.
9. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
10. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 - 26° zulässig.
11. Quergiebel und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.



12. Es sind nur auf einer Dachseite bis zu 2 Dachgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf in Summe höchstens 45 % der Gebäudelänge (Traufseite) ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Dachgauben müssen mind. 0,3 m von der darunterliegende, traufseitigen Außenwand zurückversetzt sein. Zur giebelseitigen Außenwand ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Der First der Dachgaube muss mindestens 0,3 m unter dem des Hauptdachs liegen.
13. Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mind. 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Eine Aufständigung der Anlagen ist nicht zulässig
14. Je 300 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
15. Für alle Neupflanzungen werden folgende Pflanzgrößen festgesetzt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100-150 cm
16. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig.
17. Veränderungen des natürlichen Geländes sind zulässig. Höhensprünge sind durch Böschungen oder Stützmauern zu modellieren. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und aus Naturstein oder dauerhaft begrünt auszubilden.
18. Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. aus Natursteinpflaster oder wassergebundenen Decken herzustellen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nußdorf".
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
4. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
5. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
6. In der Nähe des Änderungsbereichs auf der Flur Nr. 9, Gmrk. Nußdorf, ist das Baudenkmal D-1-89-130-10 verzeichnet. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen im Nahbereich von Baudenkmalen zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

 Die im Dorfgebiet üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe sind zu dulden. Es ist mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonntagen und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.
- 7.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren n. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.01.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2024 bis 19.03.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2024 bis 19.03.2024 im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.04.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.05.2024 bis 05.06.2024 wiederholt beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.05.2024 bis 05.06.2024 wiederholt im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2024 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2024 als Satzung beschlossen.
 Nußdorf, den 16. JULI 2024....

 Toni Wimmer
 (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
 Nußdorf, den 16. JULI 2024....

 Toni Wimmer
 (Erster Bürgermeister)
8. 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wird hingewiesen.
 Nußdorf, den 26. JULI 2024....

 Toni Wimmer
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE NUßDORF
 LANDKREIS TRAUNSTEIN



24. Änderung des Bebauungsplans

"Nußdorf"

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung z. Bekanntm. 09.04.2024

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

Planung

 Marienstraße 3
 83278 Traunstein
 Tel.: 0861 / 98 987 - 0
 info@plg-strasser.de
 www.plg-strasser.de
 Format 580 / 460
 Bearb.: JU/LH
 Projekt-Nr. 23088