



Präambel

Die Gemeinde Nußdorf erlässt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für die Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereichs
- MD Dorfgebiet i. S. v. § 5 BauNVO
- A / B Bezeichnung Gebäude: Haus A/ Haus B
- GR= 235 maximale Grundfläche Gebäude ohne Balkone z.B. 235 m²
- WH= 9,75 maximale seitliche Wandhöhe
- SD Satteldach (maximale Dachneigung 28°)
- Baugrenze
- TG Fläche für Tiefgarage incl. Tiefgaragenabfahrt
- ST Fläche für KFZ- Stellplätze
- Einfahrt/Zufahrt/Eingang
- Maßangabe (z. B. 1,00 m)
- Firstrichtung Hauptgebäude zwingend
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Einfriedungsverbot
- zu pflanzende heimische standortgerechte Laubbäume
- freizuhaltendes Sichtdreieck 3 m/ 70 m

Für die Hinweise

- bestehende Gebäude
- Vorschlag zu planendes Gebäude
- 215/5 Flurnummer (z. B. 215/5)
- 11 Hausnummer (z. B. Nr. 11)
- bestehende Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Der Änderungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) i.S.v §5 BauNVO festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt, sie richtet sich am Nachweis der erforderlichen Stellplätze, sowohl oberirdisch, als auch in der Tiefgarage. Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen, je Gewerbeeinheit gemäß dem Schlüssel der Garagen- und Stellplatzverordnung. Für den südwestlichen Spitz sind die KFZ- Stellplätze konkret festgelegt, weitere Stellplätze dürfen ohne konkrete Festlegung auf den Freiflächen neben der Tiefgaragezufahrt sowie auf dem freien Platz vor den Gebäuden errichtet werden.
 2. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundfläche von Haus A wird auf max. 340 m², die von Haus B wird auf max. 235 m² festgesetzt. Die Grundfläche der Tiefgarage wird auf max. 775 m² begrenzt. Flächenanteile der Tiefgarage, die sich innerhalb der Kontur der oberirdischen Gebäude befinden, bleiben unberücksichtigt! Untergeordnete Bauteile, z.B. Balkone (auch wenn sie nicht im Sinne der BayBO untergeordnet sind), werden bei der Grundfläche nicht mit angerechnet und dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m überragen. Die Standplätze der Abfallbehälter für Haus A und Haus B dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Größe von je max. 20 m² errichtet werden.
 3. Seitliche Wandhöhe
Die max. seitliche Wandhöhe beträgt für Haus A= 9,75 m sowie für Haus B= 6,85 m und wird gemessen von der Oberkante Fertigboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante des Rohfußbodens EG von Haus A wird mit einer Höhe von max. 547,15 m ü. NN, die Oberkante des Rohfußbodens EG von Haus B wird mit einer Höhe von max. 547,85 m ü. NN festgesetzt. Bezugspunkt ist der Kanaldeckel vom RW Schacht 08010KR100. Die seitliche Wandhöhe der Tiefgaragenabfahrt wird mit maximal 3,00 m festgesetzt.
 4. Dachgestaltung/ Quergiebel
Die Dachneigung wird für die Hauptgebäude Haus A und B mit 20-28° und die Nebengebäude mit 16-20° festgelegt. Quergiebel müssen aus der Traufe entwickelt werden und sind bis zu einer Breite von 9,00 m sowie einer Tiefe von bis zu 2,00 m zulässig. Bei Haus A auf beiden Traufseiten, bei Haus B nur auf der strassenabgewandten Traufseite. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5° steiler als die Dachneigung des Hauptdaches ausgeführt werden. Der First vom Quergiebel muss unterhalb des Firstes vom Hauptdach einbinden. Aus gestalterischen Gründen dürfen die Standplätze für Abfallbehälter eingehaust und mit einem Sattel- Pult oder flachem Gründach überdacht werden.
 5. Grünordnung und Stützmauern
Je Grundstücksfläche von 400 m² ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, Zufahrten sind sickerfähig zu befestigen und nicht befestigte Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Entsprechend den unterschiedlichen Geländehöhen und der Position für die Tiefgaragenzufahrt ist das Gelände zu regulieren. Es sind ebenfalls in Teilbereichen Stützmauern notwendig. Diese Stützmauern sowie die Geländeanpassung dürfen eine Höhe von bis zu 1,50 m nicht überschreiten.
 6. Tore und Türen, Stauraum, Sichtdreiecke und Abwässer im Bereich von Strassen bzw. Nebenanlagen
Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Strasse hin aufgehen. Im Bereich der Zufahrt ist ein Stauraum von 5,0 m Tiefe- gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn- von der Einfriedung auszusparen. Die Sichtdreiecke sind in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. In dem festgesetzten Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Strassenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Der Strasse und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.
 7. Festsetzungen zum Immissionsschutz
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 vorzusehen (im Folgenden kurz: DIN 4109). Ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen, gem. Absatz Nr. 3 bzw. Absatz Nr. 4 dieser Festsetzung, bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind im Rahmen des erforderlichen Nachweise zum Schallschutz gegen Außenlärm im für einen gesunden Luftwechsel erforderlichen (Betriebs-) Zustand zu berücksichtigen.
- Schutzbedürftige Außenwohnbereiche von Wohnungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in der Mitte des Aufenthaltsbereichs in 2 m Höhe über der Nutzfläche unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (z. B. Loggienverglasung, Wände, Gebäudeabschirmung, etc.), ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Befinden sich zum Lüften erforderliche Fenster, Balkontüren oder ähnliche Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen im Sinne der DIN 4109 in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 69 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts, sind Maßnahmen zur ausreichend schallgedämmten Belüftung vorzusehen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, insofern der betroffene Raum über Fenster, Balkontüren oder ähnliche zum Lüften geeignete Außenbauteile an einer vom Lärm abgewandten Fassade mit Beurteilungspegeln nicht höher als 69/54 dB(A) tags/nachts belüftet werden kann. Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster mit darauf ausgerichteten Schalldämmmaßnahmen an höher belasteten Fassaden zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließliche zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.

Befinden sich zum Lüften erforderliche Fenster, Balkontüren oder ähnliche Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 von Nicht-Wohnnutzungen, welche keinen in der Nacht höheren Schutzanspruch als am Tag aufweisen, in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 69 dB(A) tags/nachts, sind Maßnahmen zur ausreichend schallgedämmten Belüftung vorzusehen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, insofern der betroffene Raum über Fenster, Balkontüren oder ähnliche zum Lüften geeignete Außenbauteile an einer vom Lärm abgewandten Fassade mit Beurteilungspegeln nicht höher als 69 dB(A) tags/nachts belüftet werden kann.

Bei der Rampe der Tiefgaragen-Einfahrt und -Ausfahrt müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Abflusssinnen müssen dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen (z. B. Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten) ausgeführt werden.

Abweichungen von den Festsetzungen sind möglich, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Schallschutzziele der Bauleitplanung weiterhin eingehalten werden.

Textliche Hinweise

1. Hinweis zum Immissionsschutz: Die an den Fassaden zu erwartenden Beurteilungspegel können Abbildung 6 und Abbildung 7 der schalltechnischen Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans, Bericht Nr. 0742-003/03 vom 09.08.2024 entnommen werden.
2. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Strassenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch die Strassenbausträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
3. In der Umgebung des Änderungsgebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
4. Sollte durch das Bauvorhaben in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
5. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Niederschlagswasser ist vorrangig auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung 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 (NVVFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
6. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, in ca. 33 Metern Entfernung, befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal: D-1-89-130-18: Kath. Filialkirche St. Nikolaus und Johannes Baptist. Mauern des Hauptschiffes romanisch, Chor und Seitenschiff gotisch, spätes 15. Jh.; mit Ausstattung. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
7. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondermoning Ortsmitte".

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2023 bis 20.12.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.11.2024 bis 20.01.2025 wiederholt beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.12.2024 bis 20.01.2025 wiederholt im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.10.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2025 als Satzung beschlossen.
Nußdorf, den 2.8. OKT. 2025
Toni Wimmer
(Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
Nußdorf, den 2.8. OKT. 2025
Toni Wimmer
(Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 07.11.2025 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 07. NOV. 2025
Toni Wimmer
(Erster Bürgermeister)

5. Änderung des Bebauungsplanes "Sondermoning Ortsmitte" der Gemeinde Nußdorf gemäß §13a BauGB im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 9 der Gemarkung Sondermoning

Veranlasser:
 Gemeinde Nußdorf
 Dorfplatz 15
 83365 Nußdorf

Antragsteller:
 Mayer- CS16 GmbH & Co. KG
 Hauptstraße 5
 83324 Ruhpolding

Vertreter:
 Herr Michael Mayer

Bebauungsplanänderung

Planverfasser: **Maßstab: 1:1000**