



Gemeinde  
Nußdorf im Chiemgau

Landkreis Traunstein

---

Begründung

## 6. Änderung des Bebauungsplans "Sondermoning Ortsmitte"

im Bereich des Eichenweg 2  
Fl.Nr. 11/3 der Gemarkung Sondermoning

nach § 13a BauGB

architekturbüro

W A L L E R • F I S C H E R

Rieder Strasse 9 | 83376 | Truchtlaching



1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung.....	4
3.1	Lage .....	4
3.2	Derzeitige Nutzung .....	5
3.3	Bodenverhältnisse .....	5
4	Erschließung.....	5
5	Geplante bauliche Nutzung .....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	6
5.2	Bauliche Gestaltung:.....	6
5.3	Flächenbilanz .....	7
6	Auswirkungen der Planung.....	7
6.1	Auswirkungen auf Nachbarn .....	7
6.2	Orts- und Landschaftsbild.....	7
6.3	Immissionen .....	7
7	Schutzgebiete.....	7
8	Natur- und Artenschutz .....	8
9	Immissionsschutz .....	8



# Begründung

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung betrifft das Grundstück 11/3 (Gemarkung Sondermoning). Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sondermoning Ortsmitte“. Im Norden und Osten des Änderungs-bereichs schließt der rechtsgültige Bebauungsplan „Sondermoning“ an.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 0,066 ha auf.



Rechtsgültiger BPL „Sondermoning Ortsmitte“ sowie im Norden u. Osten der BPL „Sondermoning“. Der Änderungsbereich ist rot umrandet.

## 2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

### Anlass und Erforderlichkeit:

Für das Grundstück Fl.Nr. 11/3 in Sondermoning liegt eine konkrete Umbauabsicht vor.

### Planungsziel:

Der Eigentümer beabsichtigt, dass aufstücken der bestehenden Garage zu Wohnzwecken, mit einem separaten Zugang. Zukünftig wird das Grundstück von zwei Wohneinheiten genutzt.



### 3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung

#### Landes- und Regionalplanung:

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Der Ortsteil Sondermoning ist ein ländlicher Ort und liegt geographisch gesehen zwischen Nußdorf und Chieming. Die Gemeinde Nußdorf ist dem ländlichen Raum, in der Nähe zum Oberzentrum Traunstein und zum Mittelzentrum Traunreut zuzuordnen.

#### Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 11/3 sowie angrenzende Grundstücke im Süden und Westen als **MI** dargestellt. Angrenzende Grundstücke im Norden und Osten sind als **WA** dargestellt.

#### Bebauungsplan:

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondermoning Ortsmitte“ (In Kraft getreten am 17.12.1999).

Das Grundstück war bereits zum Zeitpunkt der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes mit dem aktuell vorhandenen Einfamilienhaus und der Doppelgarage bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um das Maß und die Art der Nutzung im Bereich der bisherigen Garage neu zu regeln.

Für diese Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Sie umfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.

Bei einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wenn das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst. Die Bebauungsplanänderung erfüllt mit einem Geltungsbereich von 662 m<sup>2</sup> diese Vorgabe. In der Folge ist die Eingriffsregelung nicht relevant und es müssen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

#### **3.1 Lage**

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsteils Sondermoning, in ca. 50 m Entfernung zur Staatsstraße St2096. In südlicher Richtung (ca. 180m) befindet sich das Ortszentrum (Kirche).



### 3.2 Derzeitige Nutzung

#### Umfeld Geltungsbereich:

Im Umfeld grenzt, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südosten, nur Wohnbebauung in Form von meist Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Die Dachlandschaft wird nur durch rote bis rotbraune Satteldächer, vereinzelt mit Quergiebel bestimmt.

Für die Grünfläche nördlich des Eichenweg besteht Baurecht (Wohnbebauung) gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Sondermoning“.



Auszug Bayernatlas (Nov 2023)

#### Innerhalb Geltungsbereich:

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage, als Grenzgarage bebaut und schließt im Norden an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Eichenwegs an.

### 3.3 Bodenverhältnisse

#### Untergrund:

Laut der geologischen Karte von Bayern ist mit Kies und sandig bis tonigen Schluff, zu rechnen.

#### Bodendenkmal, Altlasten:

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Bodendenkmal registriert. Mit umfangreichen Eingriff in den Boden ist nicht zu rechnen, da eine Aufstockung eines bestehenden Baukörpers vorgesehen ist.

#### Geländestruktur:

Das Gelände im Grundstück fällt leicht in südwestlicher Richtung ab.

## 4 Erschließung

#### Verkehrsflächen:

Das Plangebiet ist bereits über vorhandene Verkehrsflächen erschlossen. Bei allen umliegenden Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Staatsstraße handelt es sich um Wohnstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Vorfahrt ist im gesamten Gebiet mit „Rechts vor Links“ geregelt.

#### Ver- und Entsorgung:

Anfallendes Schmutzwasser ist über die bestehende in der Verkehrsfläche befindliche öffentliche Kanalisation der Gemeinde zu entsorgen. Oberflächen- bzw. Regenwasser ist vor Ort dem Untergrund mittels Versickerung zuzuführen.

Die Trinkwasserversorgung ist über den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Harter Gruppe“ sichergestellt. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Bayernwerke AG und die der Telekommunikation über die Telekom.



## 5 Geplante bauliche Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das konkrete Vorhaben ermöglicht, Wohnraum über den Garagen zu schaffen.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

#### Art der baulichen Nutzung:

Die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) wird mit Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan regelt die zulässige Grundfläche auf dem Flurstück 11/3 mit einer überbaubaren Grundfläche von 116 m<sup>2</sup> für den Hauptbaukörper bei einer zwingenden Wandhöhe von 5,50 – 6,20 m. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans war das Grundstück bereits mit dem jetzigen Baukörper bebaut. Der bestehende Baukörper weist eine Wandhöhe (OK FFB-Dachhaut) von ca. 4,80 m auf.

Die Planung sieht für die Aufstockung der Garage die gleiche Firsthöhe wie für den bestehenden Hauptbaukörper vor. Dadurch ergibt sich eine Wandhöhe von ca. 5,40 m. Die maximal zulässige Wandhöhe wird im Änderungsgebiet dennoch mit maximal 6,20 m beibehalten. Diese Höhenfestsetzung begründet sich im Urplan, sowie aus Festsetzungen die östlich anschließen (6,40 m).

Mit dieser Bebauungsplanänderung erhöht sich die zulässige überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze auf 170 m<sup>2</sup>. Durch Festsetzung in Meter über NHN (System: DHHN2016) ist die OK Fertigfußboden im Erdgeschoß angegeben.

#### Bauweise:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist bisher keine Bauweise bestimmt. Die bisher enthaltenen Festsetzungen widerspiegeln eine offene Bauweise. Um innerhalb der Baugrenzen das Heranbauen an seitliche Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, wird eine „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für das Änderungsgebiet festgesetzt. Damit wird auf Fl.Nr. 11/3 ermöglicht, bis an die östliche Grundstücksgrenze heranzubauen. An die östliche Grundstücksgrenze schließt sich ein öffentlicher Gehweg an.

### 5.2 Bauliche Gestaltung:

Generell orientiert sich die zukünftig zulässige Baugestaltung im Änderungsbereich an den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans „Sondermoning Ortsmitte“. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darauf verwiesen.

#### Dächer:

Zulässig sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit First parallel zur Traufe, wobei die Firstrichtung durch Planzeichen bestimmt ist. Dachneigung, Dachüberstände, Farben und Materialien sind bestimmt, um eine ortstypische Dachgestaltung und Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

#### Gebäude, Einfriedung:

Als Gebäudeform sind ruhige, klare, rechteckige Hauptbaukörper zulässig.

Um den Naturschutz und die Biologische Vielfalt zu stärken müssen Einfriedungen sockellos ausgeführt werden und Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.



### Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze:

Die Ausführung von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Die überbaubare Grundfläche für untergeordnete Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) ist pro Grundstück auf 12 m<sup>2</sup> beschränkt. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### Geländemodellierung:

Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern (bis 0,50 m) sind bereits laut der Urfassung des Bebauungsplans zulässig. Deren Festsetzung behält auch im Änderungsbereich seine Gültigkeit.

### Grünordnung:

Der Erhalt der Grundstückseingrünung (Kleinbäume, Sträucher) sind durch Planzeichen festgesetzt. Eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern durch Textlicher Festsetzung bestimmt, dabei sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

## **5.3 Flächenbilanz**

Bruttobauland (Geltungsbereich): 0,066 ha = 100 %

### davon entfallen auf:

maximal zulässig Grundfläche 0,017 ha = 26 %

private Freiflächen incl. Zugänge, Zufahrten, Terrassen 0,042 ha = 74 %

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Nachbarn**

Das Abstandsflächenrecht (BayBO), fordert eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H bzw. min. 3,0 m. Ein Abstand von 3,0 m kann, mit Ausnahme der Grenzlinie im Osten, eingehalten werden. Es ist angedacht die Abstandsflächen durch eine Abstandsflächenübernahme (Flurstück 14/1 und 196/1) zu sichern.

Aufgrund der großen Abstände (min. 19 m) zu umliegenden Wohngebäuden ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung von Nachbargebäuden zu rechnen.

### **6.2 Orts- und Landschaftsbild**

Durch geeignete Festsetzungen ist eine homogene Einbindung in das Ortsbild sichergestellt.

### **6.3 Immissionen**

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche und Lärm).

## **7 Schutzgebiete**

Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld dessen nicht vorhanden.



## 8 Natur- und Artenschutz

Die Freiflächen des Grundstückes werden als Garten genutzt. Hecken, Baumbestand und Sträucher entsprechen den empfohlenen heimischen Arten. Ein Eingriff in derer, ist mit Umsetzung der Baumaßnahme nicht geplant.

## 9 Immissionsschutz

Mit landwirtschaftlichen Emissionen aus nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Eine Staatsstraße 2096 befindet sich in mindestens 50 m Entfernung. An der nächst gelegenen Zählstelle Nr. 80419413 der Staatsstraße 2096 wurden im Jahr 2021 Verkehrsmengen von 7.531 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 725 Kfz gemessen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet, dürften unter Betrachtung der Verkehrsmenge und zweiter Baureihe, im Abstand von 50 m aller Wahrscheinlichkeit nicht überschritten werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse dürfen somit gegeben sein. Es werden in den Hinweisen des Bebauungsplans dennoch bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können künftig keine Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) geltend gemacht werden.

Gemeinde Nußdorf  
Nußdorf, 11. Dezember 2023  
, 13. März 2024

22. APR 2024

Toni Wimmer, 1. Bürgermeister



architekturbüro WALLER | FISCHER  
Traunstein, 11. Dezember 2023  
, 13. März 2024

Martin Fischer, Architekt

