

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

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

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereiches
- II** Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Flächen für Garagen
- Baugrenze
- V** Bereich für Vordächer
- Firstrichtung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Ortsrandeingrünung

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 600/3** Flurnummer

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gebäude sind als Einzelhaus zulässig.
2. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
3. Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,40 m festgesetzt.
4. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Rohfußboden EG (OK RFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
5. Die Firsthöhe ist mit höchstens 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante Rohfußboden EG und die Oberkante First.
6. Die Höhe der OK RFB EG wird auf 573,00 m üNNH als Obergrenze festgesetzt.
7. Die Dachneigung ist mit 18 - 26 Grad festgesetzt.
8. Die GFZ ist mit 0,43 festgesetzt.
9. Dachaufbauten sind unzulässig.
10. Die Festsetzungen Ziffern 3.2 (Integration der Garage in das Wohngebäude), 5.3 (Dachflächenfenster), 6.5 (Fensterformate) sowie 6.6 (Garagentore) des Urbebauungsplanes gelten im Änderungsbereich nicht.
11. Von den nach den Festsetzungen des Urbebauungsplanes zu pflanzenden Bäumen sind 2 Bäume innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung sowie 2 Bäume an der Erschließungsstraße zu pflanzen.
12. Die Herstellung der festgesetzten Bepflanzung muss in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes erfolgen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Esentalanger der Gemeinde Nußdorf in der Urfassung.

Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gebäude sollen bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

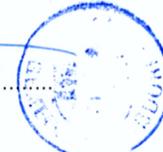
Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser zum Nachteil Dritter aufstauen oder schädlich umlenken können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.23 u 13.06.23 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2023 bis 26.07.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2023 bis 26.07.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2023 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2023 als Satzung beschlossen.

Nußdorf, den 30. JAN. 2024

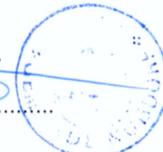
Toni Wimmer  
(Erster Bürgermeister)



7. Ausgefertigt

Nußdorf, den 30. JAN. 2024

Toni Wimmer  
(Erster Bürgermeister)



8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 26.04.2024 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 29. MAI 2024

Toni Wimmer  
(Erster Bürgermeister)



GEMEINDE NUßDORF I. CHIEMGAU  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Esentalanger"

7. Änderung  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:

Planfassung f. Bekanntm. 19.09.2023

ZEICHNUNGSMASSTAB:

M 1 : 1.000

Planung



Planungsgruppe  
Strasser

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
www.plg-strasser.de

Tel.: 0861 / 98 987 -0  
Fax 0861 / 98 987 -50  
info@plg-strasser.de

Format 395 / 585

Bearb.: JU

Projekt-Nr. 23048