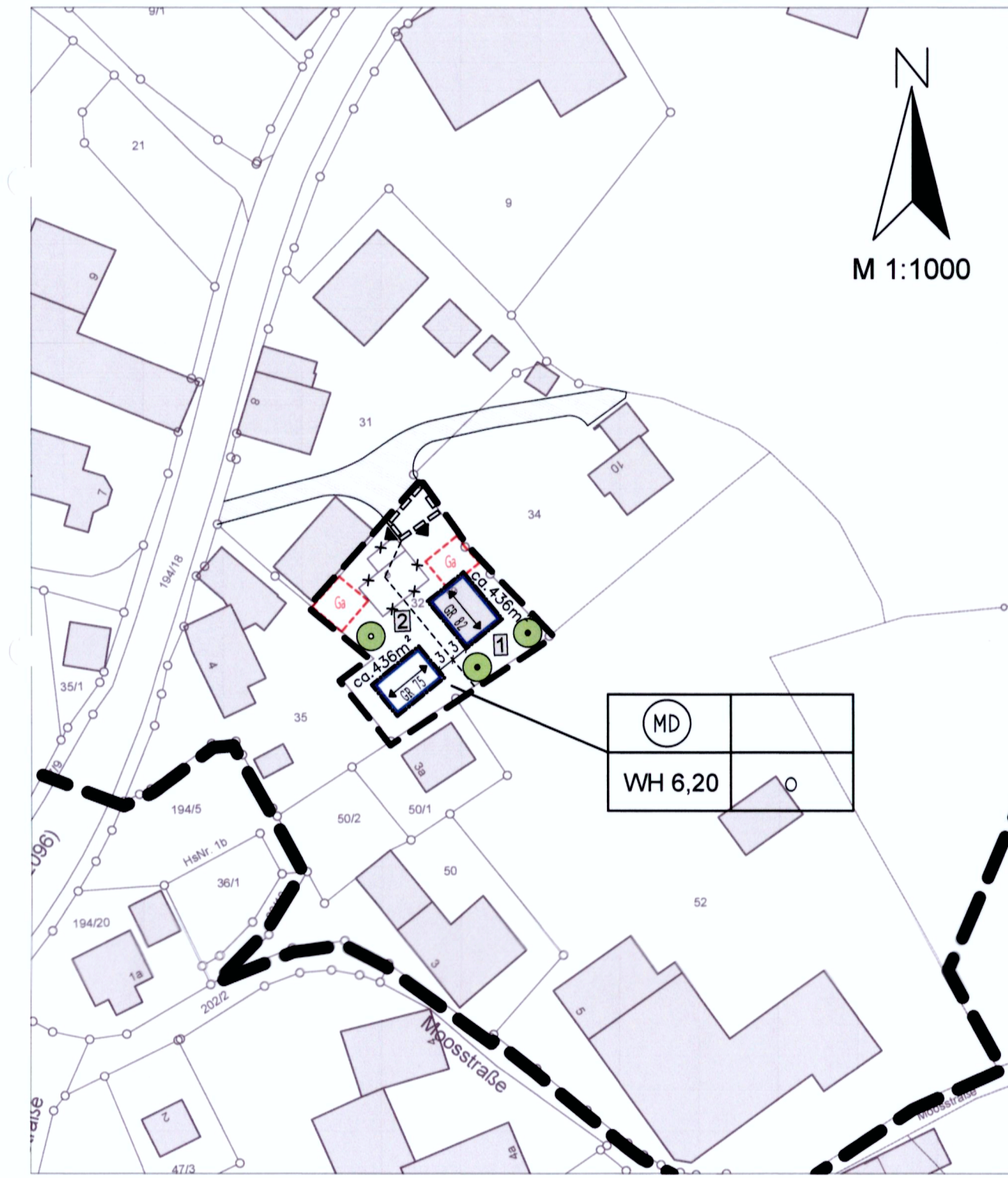


**8. Änderung des Bebauungsplans "Sondermoning Ortsmitte" im Bereich der Chieminger Straße 6 u. 6a, Fl.Nr. 32 der Gemarkung Sondermoning, nach § 13a BauGB.**

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



**A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

- Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Grenze des Änderungsbereich des Bebauungsplans
- Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO
- GR82 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 82
- Firstrichtung zwingend
- WH 6,20 seitliche Wandhöhe, z.B. max. 6,20 m
- Parzellnummer, z.B. 1
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebengebäude o. Carports
- Einfahrt
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Maßzahl, z.B. 3,0 m
- zu pflanzender / erhaltender Baum

**B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- ca.441m<sup>2</sup> Flurstückgröße in m<sup>2</sup>, z.B ca. 441 m<sup>2</sup>
- 32 Flurstücksnummer, z.B. 32
- Bestehende Gebäude
- ehemaliges Gebäude, bereits abgebrochen
- private Straßenverkehrsfläche außerhalb Geltungsbereich

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung:**  
Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**  
zulässige Grundfläche: ist gem. Planteil festgesetzt.  
seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude:  
Für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss bis zur OK Dachhaut in der Verschneidung mit der Gebäudeaußenkante.  
Höhenlage der Baukörper:  
Die Höhenlage von OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss wird durch Höhenkote als Maximalwert wie folgt bestimmt:  
Parzelle 1 = 546,20 m ü.NHN      Parzelle 2 = 545,80 m ü.NHN

Es wurde das Höhen Bezugssystem DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) verwendet.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche:**  
Bauweise: ist gem. Planteil festgesetzt.  
Überbaubare Grundstücksfläche: Eine Überschreitung der Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude ist unzulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Untergeordnete Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) dürfen maximal eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> pro Grundstück überbauen und nicht als Massivbau errichtet werden.  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Es sind mindestens 200 m<sup>2</sup> einer Parzelle frei zu halten von jeglicher Überbauung (z.B. bauliche Anlagen, Zufahrten, Wege, Terrassen).  
Anzahl der Wohnungen: zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.  
Mindestgrundstücksgröße: beträgt bei Einzelhäuser 420 m<sup>2</sup>.

4. **Bauliche Gestaltung:**
  - 4.1 Dächer:  
Dachneigung: Hauptgebäude mit 18-24 Grad festgesetzt. Für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude, Garagen oder Überdachungen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.  
Begrünte Dächer: sind für eingeschossige Anbauten, Nebengebäude, Garagen oder Überdachungen zulässig.  
Dachüberstände: müssen betragen:

	Giebelseite:	Taufseite:
bei Wandhöhe bis 3,0 m:	50-150 cm	40-120 cm
bei Wandhöhe über 3,0m:	100-150 cm	70-120 cm

Garagen, Carports oder Nebengebäude die als Grenzbebauung errichtet werden, sind um den Dachüberstand einzurücken.  
Solar- und Photovoltaikanlagen: sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.

- 4.3 Tore oder Schranken:  
Vor Zufahrten sind von der Grenze mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

- 4.4 Anbauten / Nebengebäude / Überdachung:  
sind mit Ausnahme untergeordneter Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen bzw. "Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen o. Carports" zulässig. Als seittl. Wandhöhe sind max. 3,00 m zulässig.

5. **Weitere Festsetzungen:**
  - 5.1 Mindestandeckung: Es ist eine Mindestandeckung des Geländes bis 0,3 m unter OK FFB Erdgeschoss erforderlich.

- 5.2 Grünordnung:  
Mindestbepflanzung: Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- o. Obstbaum zu pflanzen u. je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch. Gehölzarten: Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig. Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.  
Pflege: Bäume, Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie ersetzen.

4. **Baulicher Schallschutz:**  
Es sind an allen zur Staatsstraße 2096 gerichteten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Büroräume) befinden, technische Vorkehrungen (z.B. Lärmschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtung, etc.) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Es sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich sind, in den von der Bundesstraße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine derartige Grundrissorientierung nicht möglich ist, müssen Schlafräume zur Raumbelüftung schalldämmende Lüftungseinrichtungen erhalten, um für hygienischen Luftwechsel (Nennlüftung) auch Nachts zu sorgen.

6. **Sonstige Festsetzungen:**  
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Sondermoning Ortsmitte" der Gemeinde Nußdorf.

**D. TEXTLICHE HINWEISE**

1. **Niederschlagswasser:**  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.  
Der Bauherr hat 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 oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.

2. **Landwirtschaftliche Flächen:**  
In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

3. **Regenerative Energien:**  
Es wird empfohlen, neu zu erstellende Gebäude mit regenerativen Energiequellen wie z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder Photovoltaik zu versorgen.

4. **Straßenemissionen:**  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaustraßenträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) nicht geltend gemacht werden.

5. **Bodendenkmäler:**  
Treten bei Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.01.2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans in Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2025 bis 31.05.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2025 bis 31.05.2025 im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis 04.09.2025 wiederholt beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.08.2025 bis 04.09.2025 wiederholt im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurde die Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2025 als Satzung beschlossen.  
Nußdorf, den 17. NOV. 2025  
  
Toni Wimmer, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt:  
Nußdorf, den 17. NOV. 2025  
  
Toni Wimmer, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 21.11.2025 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 21. NOV. 2025  
  
Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

Gemeinde  
Nußdorf im Chiemgau



**8. Änderung des Bebauungsplans "Sondermoning Ortsmitte"**

im Bereich des Chieminger Straße 6 u. 6a  
nach § 13a BauGB

Projekt: 2024-02 Nußdorf Maßstab: 1 : 1.000

Traunstein, den 11.12.2024 geändert, am 25.04.2025 und 02.06.2025

architekturbüro  
WALLER · FISCHER  
Rieder Strasse 9 | 83376 | Truchtlaching