

LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

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

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Nußdorf-Ortsmitte".

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WH6,50** Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
- OK.FFB.EG 600,50** Höhenbezug für OK.FFB.EG [m ü.NHN], als Höchstmaß, z.B. 600,50 m ü.NHN
- Baugrenze
- Wohnen unzulässig
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Private Verkehrsfläche - Straße
- Freizuhaltendes Sichtdreieck, Schenkellänge 200 m
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung Ausgleichsfläche
- Extensive Grünlandnutzung
- Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Standortvorschlag
- Naturnahe, freiwachsende Heckenstrukturen
- Pflanzfläche Heckenstrukturen
- Kennzeichnung von Bereichen, in denen bei Wohnnutzung keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zulässig sind, Ziff.C.8.1

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bebauungsvorschlag
- 24/5 Flurnummer, z.B. 24/5
- Parzellennummer , z. B. 5

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.
- Die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die GRZ ist für Parzelle 2 mit 0,4 und für alle weiteren mit 0,3 festgesetzt.
 - Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 - Die seitliche Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze ist mit maximal 3,0 m festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
 - Von der im Planteil festgesetzten Höhenlage OK.FFB.EG darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.
- Bauweise**

Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Auf Parzelle 2 ist ausschließlich ein Doppelhaus zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr**
 - Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m zurückzusetzen. Diese dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
 - Die Befestigung nicht überdachter Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 m, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Als Gebäudeform ist für Einzelhäuser ein ruhiger, klarer rechteckiger Baukörper zu wählen. Die Traufseite muss mind. 20% länger als die Giebelseite sein.
 - Der First ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen. Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10° beiderseits abgewichen werden.
 - Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten und in ihrer Gestaltung an einander anzupassen.
 - Fassaden sind ausschließlich in Holz und Putz auszuführen.
 - Die Dachflächen sind mit naturroten oder rotbraunen kleinformatigen Materialien einzudecken.
 - Als Dachform sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-27° zulässig.
 - Alle Gebäude müssen ortsübliche Dachüberstände aufweisen:
 - Ortgang mind. 1,00 m, max. 1,50 m
 - Traufe mind. 0,70 m, max. 1,20 mFür Garagen und Nebengebäude sind geringere Dachüberstände zulässig:
 - Ortgang mind. 0,50 m
 - Traufe 0,40 m
 - Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Je Wohngebäude ist 1 Quergiebel zulässig. Die Dachneigung des Giebels darf um bis zu 5° von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der First muss mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst angeordnet sein. Die Breite des Quergiebels darf maximal 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes betragen. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,8 m über diese hinausragen.
 - Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bei Satteldächern bündig in und an (d.h. bis max. 0,2 m parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerrung der Anlagen ist nicht zulässig.
 - Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Gelände zulässig. Eine Bodenfreiheit von 0,1 m ist einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.
 - Geländeveränderungen sind bis zu 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf mind. 0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen ist an das bestehende Gelände des Nachbargrundstücks anzugleichen. Höhengsprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen oder begrünten Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zu modellieren.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laub- oder Obstbaum, Qualität Hochstamm anzupflanzen.
 - Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - Für alle Neupflanzungen werden folgenden Mindestqualitäten 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
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 30% der festgesetzten Fläche mit standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen Sträuchern zu bepflanzen. In dieser Pflanzfläche sind mind. 2 Laubbäume Qualität Hochstamm zu pflanzen. Je 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 entsprechendes Gehölz zu pflanzen. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren, Vogelschutz- und Nährgehölze sind dabei zu bevorzugen. Das Errichten sämtlicher baulicher Anlagen ist innerhalb dieser Fläche ist unzulässig.

- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**
 - Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche ist als Biotopkomplex aus extensiver Streuobstwiese sowie naturnahen, freiwachsenden Heckenelementen entlang bestehender Straßen / Wege zu entwickeln.
 - Extensive Streuobstwiese:
 - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung, Aushagerung in den ersten 5 Jahren, maximal 3-schürige Mahd ab dem 3. Jahr.
 - Das Mähgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
 - Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen gemäß Pflanzgebot:
Der Bereich des geplanten Obstangers umfasst eine Fläche von ca. 2.460 m². Je angefangene 125 m² erforderliche Ausgleichsfläche ist mindestens 1 standortgerechter Obstbaum, Mindestpflanzqualität H 3xv STU 12-14 m zu pflanzen. Vorgeschlagene Standorte für Baumpflanzungen werden entspr. Planeintrag dargestellt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden.
 - Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 - 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr, die Bäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
 - Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen:
 - Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Teilbereichsfläche beträgt mind. 60%, dies entspricht einer Pflanzfläche von ca. 245 m² im Osten bzw. ca. 230 m² im Westen.
 - Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
 - Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden.
 - Verwendung von standort- und klimagerechten Arten, orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation.
 - Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband.
 - Der Anteil der Sträucher beträgt mind. 80%, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister beträgt mind. 1%.
 - Über die gesamte Länge der geplanten Heckenstrukturen ist eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Solitär-Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung, anzulegen. Je angefangene 15 lfm ist mind. 1 Solitärbaum zu pflanzen.
 - Mindestqualitäten:
 - Sträucher: vStr H50-80 cm,
 - Bäume: Hei 2xv H80-120 cm,
 - Solitärbäume: H 3xv STU 16-18 cm,
 - Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh.
 - Die Mindestbreite der einzelnen Feldgehölz- / Heckenelemente beträgt 6 m, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig durchzuführen.
 - Die Pflanzung ist mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
 - An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautflur durch Ansaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung, maximal 1-schürige Mahd im Herbst (Sept. / Okt.). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
 - Allgemeine Vorgaben:
 - Kennzeichnung der Fläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Eichenpfosten, Abstand max. 15 m.
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pestizideinsatz) sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Weitere Vorgaben zur Realisierung der Ausgleichsfläche bzw. zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht in der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

- Immissionsschutz**
 - Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bereiche sind bei Wohnnutzung keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zulässig.
 - Eine Wohnnutzung auf Parzelle 5 ist nur zulässig, wenn eine zentrale Lüftungsanlage die Frischluft im 2. OG an der Nordseite ansaugt.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der BayBO.
- Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- 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 oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
- Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonnund Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten erzwingt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Nußdorf-Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Nußdorf, den

- Siegel -
Toni Wimmer
(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt
Gemeinde Nußdorf, den

- Siegel -
Toni Wimmer
(Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan 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.

Gemeinde Nußdorf, den

- Siegel -
Toni Wimmer
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE NUßDORF
LANDKREIS TRAUNSTEIN



17. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans

"Nußdorf-Ortsmitte"

FASSUNG: Vorentwurf 13.07.2026
Entwurf
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung
BEGS Architekten Ingenieure
Format 765 / 560
Marienstr. 3
83278 Traunstein
JU/LH/KA
Tel: 0861 / 98 987 0
info@begs-gmbh.de
BV 20122