



**Präambel**

Die Gemeinde Nussdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**Festsetzungen durch Text**

- Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 5,60 m festgesetzt. Bezugspunkte sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der Fertigfußboden EG wird auf höchstens 554,30 m ü NN festgesetzt.
- Die seitliche Wandhöhe für Nebengebäude und Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt. Bezugspunkte sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- Für Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- Eine Zufahrt zur Garage darf nicht direkt von Westen erfolgen.
- Artenschutz:  
Maßnahme zur Vermeidung: Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.  
Maßnahme zur Kompensation: innerhalb des Geltungsbereich sind 2 Fledermauskästen durch Fachpersonal aufzuhängen. Die Kästen können entweder am neuen Gebäude in 3-5 m Höhe oder an dem als zu zu erhalten festgesetzten Obstbaum angebracht werden.
- Schallschutz
  - An geplanten Gebäudefassaden sind für den maßgeblichen Außenlärmpegel bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau zu erfüllen.
 

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel (berechneter max. Fassadenpegel + 3 dB)	Erforderliches resultierendes Luftschalldämmmaß erf. R'w, res in dB
I	bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
  - An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 45 dB(A) nachtsüber sind lüftungstechnisch notwendige Fenster für schutzbedürftige Wohnräume, die vorwiegend dem Schlafen dienen, unzulässig.
  - An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 59 dB(A) tagsüber sind lüftungstechnisch notwendige Fenster für schutzbedürftige Wohnräume nach DIN 4109 unzulässig.
  - Ausnahmen von 7.2 und 7.3 sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Belüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen, wie Wintergartenkonstruktionen, verglaste Balkone etc.) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.
  - Beim Einsatz schalldämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von 25 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
  - Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109/11.89 geführt werden.

**Hinweise**

- Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondermoning".
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
- Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass Dritte durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht benachteiligt werden.
- Die DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Nußdorf eingesehen werden.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nußdorf, den .....  
Gnagl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Nußdorf, den .....  
Gnagl, 1. Bürgermeister

**B E B A U U N G S P L A N**  
**"SONDERMONING"**

**GEMEINDE NUSSDORF**  
**LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**Änderung für das Grundstück FINr 198/19 im Verfahren nach § 13a BauGB**

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER



**PLANUNGSGRUPPE**  
**STRASSER GmbH**  
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

18077 H:\Projekte Stadtcad\Änderung Sondermoning \Planung\BP Sondermoning.DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner

TRAUNSTEIN, DEN 13.07.2018

