



Präambel

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

Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung:

1.1 **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig.

Die **Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO** werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.

Die Gebäude sind als **Einzelhäuser** in offener Bauweise zu errichten

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die **GRZ ist mit höchstens 0,6** festgesetzt.

Es sind Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig. Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. **Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

3. Die **Abstandsflächen** nach Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind **einzuhalten**.

4. Baugestaltung

4.1 **Gebäudeform:** rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite. Es sind auch winkelförmige Baukörper zulässig.

Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind **zulässig**, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.

4.2. Dächer:

Dachform: regelmäßiges **Satteldach**. Abgeschleppte Dächer sind zulässig. **Dachneigung:** Satteldach bei Haupt- und Nebengebäude 18-24 Grad. Für an das Hauptgebäude **angebaute Garagen sowie Gebäudeanbauten** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist unzulässig.

Dachdeckung: naturrote bis braune kleinformatige Materialien.

First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig. Von der festgesetzten Firstrichtung darf um bis zu 15 Grad beiderseits abgewichen werden. **Dachüberstände:**

Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,80 m.

Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.

Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.

4.4 **Fassaden:** nur Holz oder Putz. Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden.

4.5 Die **max. Höhe aller Einfriedungen** beträgt 0,8 m. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten und mind. 0,1m vom Boden abzusetzen. Die Errichtung von **Einfriedungsmauern ist unzulässig**. Einfriedungen sind min. 0,5 m von der Straßengrenze entfernt auf Privatgrund zu errichten.

4.6 **Solarenergieanlagen** sowie **Solarthermieanlagen** sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie die Dachfläche angebracht werden. Dabei ist ein Mindestabstand von Traufe, First und Ortgang von 0,5 m einzuhalten.

4.7 **Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ohne Sockel zu errichten, Mauern und Gabionen sind unzulässig. Sofern auf den Grundstücken eine Grün- oder Ausgleichsfläche festgesetzt ist, sind Einfriedungen nur auf deren Innenseite zulässig.

5. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen und -gebäude

5.1 **Garagen** sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze** sind zulässig. Die **seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **max. 3,00 M**. **Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** ist die unter Ziffer 2 festgesetzte Höhe des unteren Bezugspunktes und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei bestehenden Garagen ist abweichend hiervon als unterer Bezugspunkt auch die bestehende Höhenlage des Garagenfußbodens zulässig.

5.2 **Stellplätze** sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

5.3 **Tore** in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

5.4 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Wenn die Garage näher als 5 M an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird, ist dieser Aufstellraum entsprechend seitlich anzuordnen.

5.5 Je **Wohninheit** sind mind. **2 Stellplätze** zu errichten.

5.6 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.7 An der Grenze aneinander gebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profugleich und mit gleichem Dacheindeckungsmaterial in gleicher Farbe zu errichten.

5.8 Je Grundstück sind auch ausserhalb der Baugrenzen Nebengebäude mit bis zu insgesamt 12 qm Grundfläche und einer Firsthöhe von 3,0 m zulässig. Ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.

6. Gelände

Geländemodellierungen sind zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis min. 0,3 M unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss angefüllt werden. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche **mindestens 3 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Die Laubbäume sind auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße zu pflanzen.

7.2 Die im Planteil festgesetzte **Fläche zur Ortsrandeingrünung** ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand der Solitärsträucher beträgt 3-4m. 40 % der Sträucher sind als Wildsträucher zu wählen, auf die Pflanzenliste der Begründung wird verwiesen.

7.3 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

7.4 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische standortgerechte Sorten** zu verwenden.

7.5 Für alle Neupflanzungen nach Ziffer 7.1, 7.2 und 7.8 werden nachfolgende **Pflanzgrößen** festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:

Grosskronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Solitär-Sträucher Ortsrandeingrünung:
Mindestpflanzqualität: Solitär, mB, Höhe 125-150 cm

7.6 Die Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan ist für Neupflanzungen zu berücksichtigen.

7.7 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

7.8 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden auf einer 1.200 qm großen Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 502, Gemarkung Nußdorf, Gemeinde Nußdorf Aufgaben zur Entwicklung eines Obstangers mit Extensivgrünland getroffen: Insgesamt sind mindestens 10 standortgerechte und regionaltypische Obstbäume in der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Das Grünland ist als extensive Wiesenfläche durch Streifensaat zu entwickeln. Der Flächenanteil der Saatstreifen an der Gesamtfläche beträgt mind. 30 %, die Mindestbreite 3,0m, der Abstand der Blühstreifen untereinander ca. 6,0m. Das autochthone Saatgut muss dem Wuchsgebiet 09 Alpen-Vorland entsprechen. Die Wiesenfläche ist maximal 2 mal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt erfolgt frühestens zum 1. Juli, das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. In den ersten 3 Jahren sind Schröpfungsschnitte bis zu einer Bestandshöhe von 20 cm zulässig.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 öffentlich ausgesetzt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nussdorf, den

Gnadi, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Nussdorf, den

Gnadi, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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

Gandi, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WALDHOFSTRASSE" GEMEINDE NUSSDORF LANDKREIS TRAUNSTEIN

1. Änderung und Erweiterung

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe Strasser

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

19048 H:\Projekte\Stadtca\Nussdorf\Küchenhaus\Planung\BP\NKH.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) P. Rubbeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 26.02.2020

