

### 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NUSSDORF"

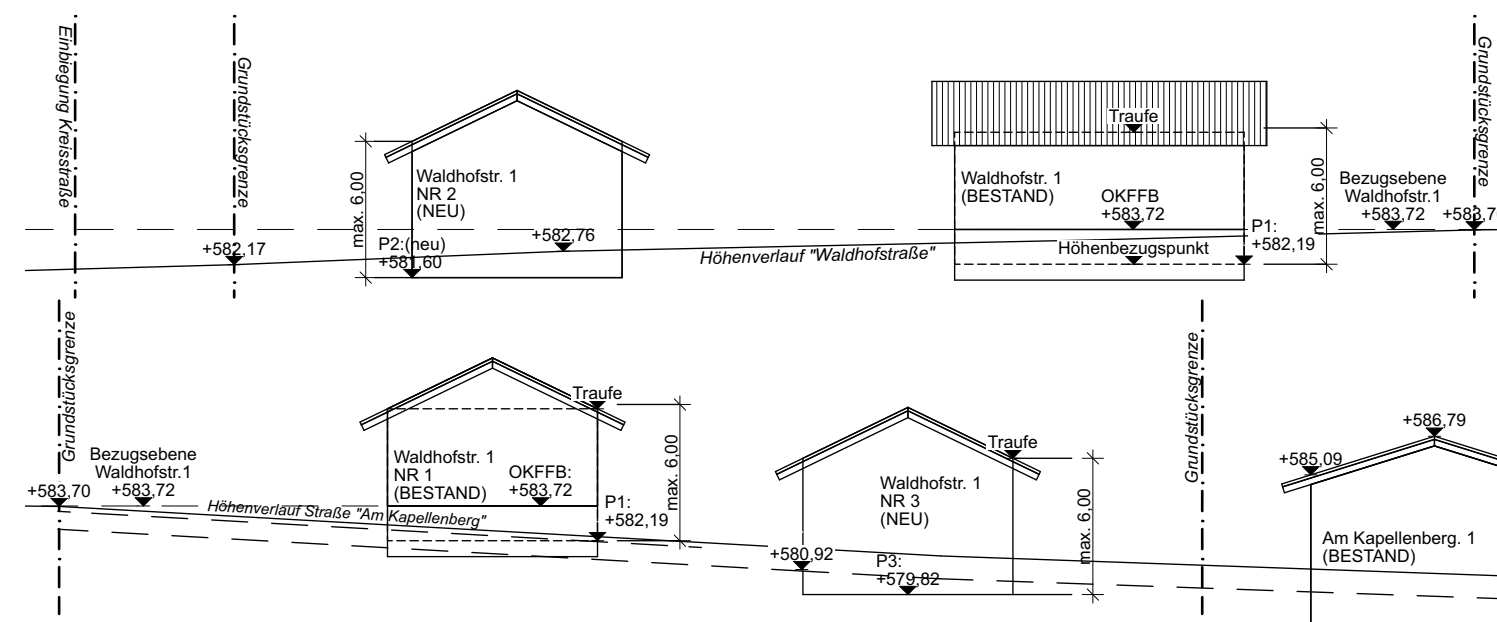
Die Gemeinde Nußdorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

#### A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereiches
- Garagenzufahrt
- Baugrenze, Mindestabstände zur Freileitungen müssen freigehalten werden
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carport und Stellplätze
- Sichtdreieck
- mögliche Firstrichtung
- vorgeschlagene, nicht bindende Bebauung

#### B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- bestehendes Haupt- Nebengebäude
- Maßkette
- bestehende 20-KV-Freileitung
- Leitung + Verteilerkasten Telekom
- Höhenbezugspunkt



### C. TEXTLICHE FESTSETZUNG

- zu 3. Garagen und Carports mit begrüntem Flachdach sind zulässig.
- zu 7. Die Mindestgröße der Grundstücke wird aufgehoben.
- zu 8. Garagen dürfen sowohl grenznah als auch auf der Grundstücksgrenze gebaut werden. Automatische Garagen nach § 1 Abs. 4 GaStellV (z.B. Duplex-Garagen) sind zulässig.
- 9. (NEU) Änderung des reinen Wohngebietes (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA).
- 10. (NEU) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die den Baufenster zugeordnete Grundfläche (GR) und die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 BauNVO festgelegt; die angegebene GRZ darf gemäß § 19 BauNVO durch die in § 19 BauNVO Abs. 4 aufgeführten Grundflächen überschritten werden.
- 11. (NEU) Die Höhenlage wird im schematischen Schnitt dargestellt, Wandhöhen neu errichteter Gebäude sind von den dem Baufenster zugehörigen Höhenbezugspunkten (P1+P2+P3) aus zu messen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 12. (NEU) Terrassen und Wintergärten bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- 13. (NEU) Die Errichtung gewerblich genutzter Flächen zur Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) sind zulässig.
- 14. (NEU) Der in der Planzeichnung eingetragene Abstand = anbaufreie Zone zur Kreisstraße mit einer Breite von 8m wird gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke bis zur Baugrenze. In diesem Bereich sind nur offene Stellplätze, aber keine Garagen, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.
- 15. (NEU) Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel/Quergiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig; Quergiebel dürfen die festgesetzte Wandhöhe überschreiten, die Dachneigung des Quergiebels darf die Neigung des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 16. (NEU) Abgrabungen und Geländemodellierungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m unter Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO zulässig.

### D. TEXTLICHE HINWEISE:

Die Mindestabstände zu den Freileitungen sind von Gebäuden freizuhalten.  
 Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt Verknüpfung (ODV). Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sich behindernden Gegenständen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe gemessen ab Fahrbandrand der Kreisstraße, freizuhalten.  
 Hinweise zur Niederschlagsentwässerung aus der textlichen Begründung sind zu berücksichtigen.  
 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nußdorf.

### E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die 18. Änderung des Bebauungsplanes "Nussdorf" beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 BauGB verzichtet.
- 3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom ..... bis ..... durchgeführt.
- 4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Nussdorf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Nußdorf, Wimmer  
1. Bürgermeister

### F. BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes "Nussdorf" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Bebauungsplanänderung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nußdorf, Wimmer  
1. Bürgermeister

# GEMEINDE NUSSDORF

## 18. Änderung des Bebauungsplanes "Nussdorf" nach § 13 BauGB



ENTWURF  
vom 11.09.2020



Architekturbüro Florian Baubin  
 Atelier für gesundes Bauen  
 Kotzingerstr. 54, 83278 Traunstein  
 T 0170-2794811, info@baubin.com

Maßstab: 1 : 1.000  
 Datum: 07.07.2020  
 geändert: 11.09.2020