

GEMEINDE NUSSDORF



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



Architekturbüro Florian Baubin
Atelier für gesundes Bauen

Kotzingerstr. 54, 83278 Traunstein
T 0170-2794811, info@baubin.com

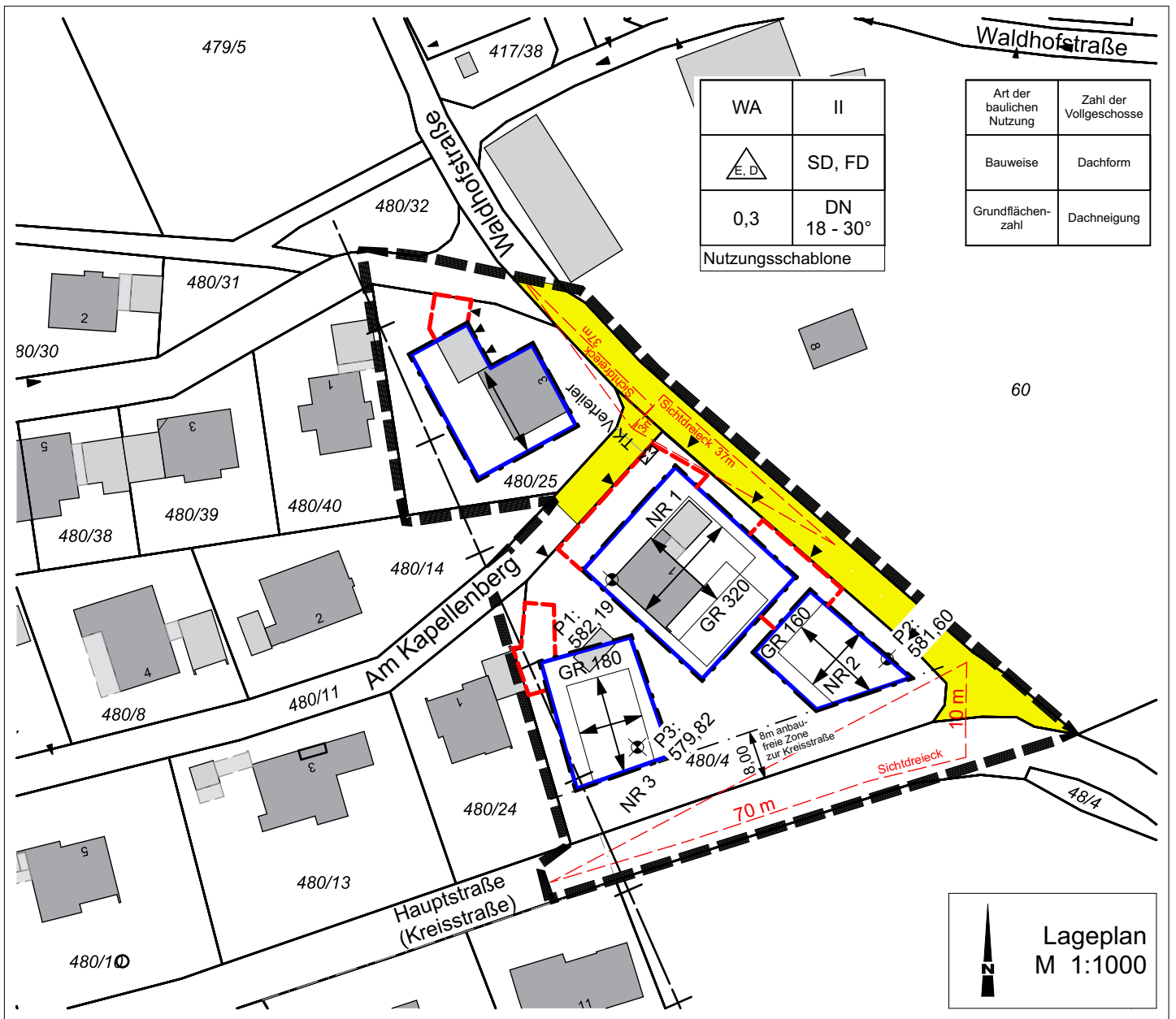
Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 07.07.2020

geändert: 01.09.2020

ENTWURF
vom 11.09.2020








Version vom: 08.09.2020



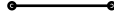

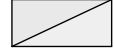

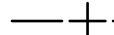
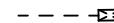

18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NUSSDORF"

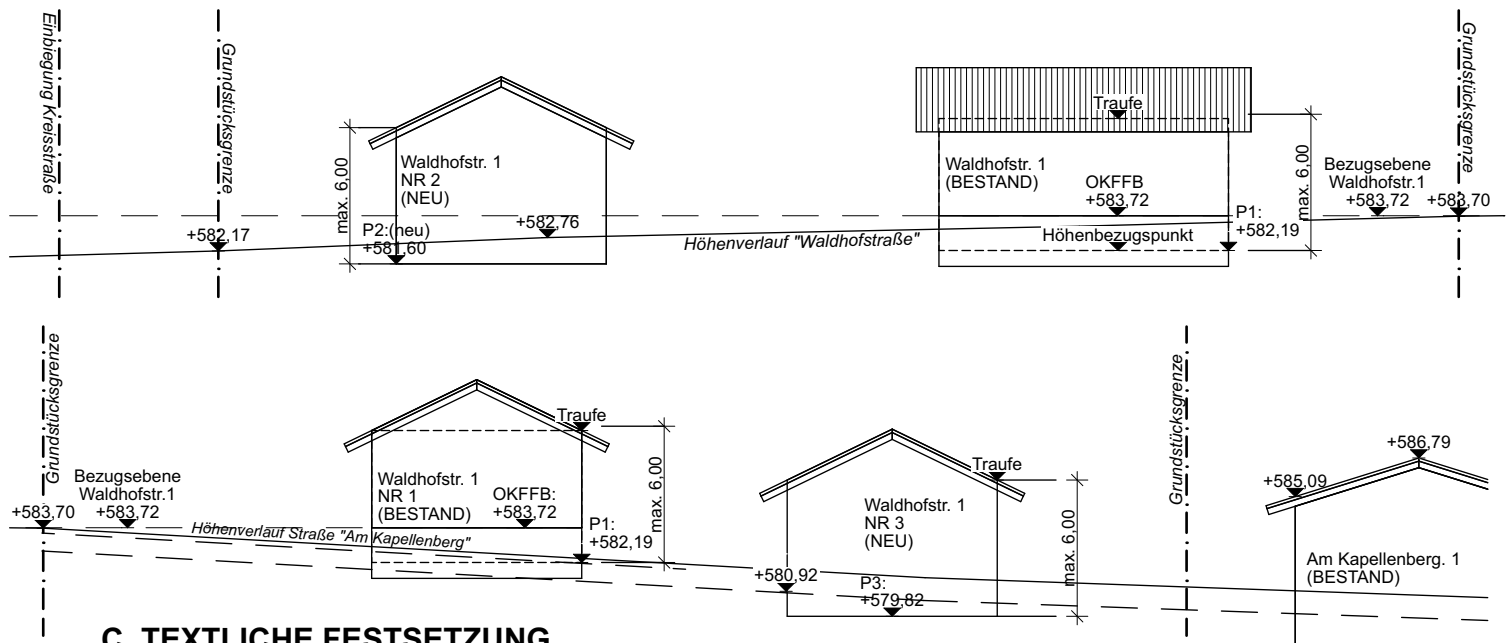
Die Gemeinde Nußdorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

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
-  P2: 582,76 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 Baufenstern 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 m² 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 sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe gemessen ab Fahrbahnrand 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



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: 01.09.2020