## Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach §4(3) 1-3 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden:
Vorhaben nach §4(3) 4-5 BauNVO

- Hinweis:
allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

### 02. Maß der baulichen Nutzung

GR $1_a$ 190 — Grundfläche GR $1_a$ für Gebäude/ Hauptbaukörper nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B.: 190 m2

GR $1_b$ 50 — Grundflächen- Zusatzkontingent GR $1_b$ für Terrassen (mit und ohne Überdachung)/ Balkone/ Außentreppen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchst-maß (Summenmaß). z.B.: GR $1_b$ 50 m2 (Summenmaß)
Bei Terrassen (mit und ohne Überdachung) ist die Bauteilgrundfläche auf 25 m2 begrenzt.
Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 15 m2 begrenzt.
Bei Außentreppen ist die Bauteilgrundfläche auf 8 m2 begrenzt.
- Hinweis:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

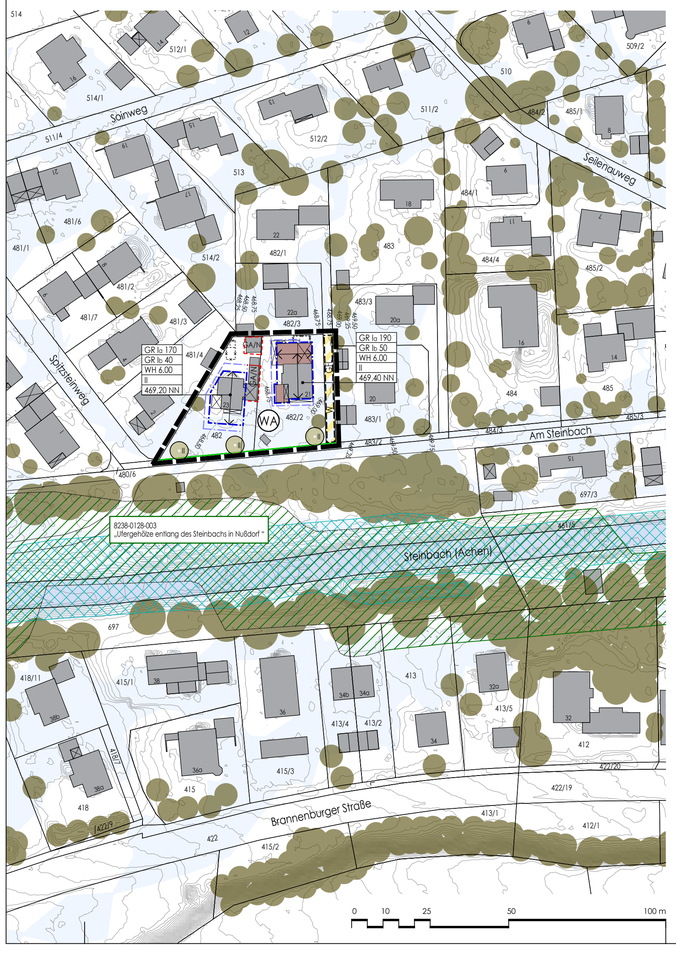
Grundflächenzahl n. §19(4) BauNVO — Grundflächenzahl GRZ nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: 0,60
- Hinweis:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO (einschl. beanspruchter Grundflächen- Zusatzkontingente) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6,00 — Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier: 6,00 m.
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
- Hinweis:
Der Begriff der „Wandhöhe" gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe" gem. Art. 6(4)2 BayBO.

II — Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschoße
Dachgeschosse mit ausgebautem Dachraum sind zulässig, solange sie keine Vollgeschoße sind.
Die Gesamthöhe aller Geschoße darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.
- Hinweise:
Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse im Sinne des Art. 2(5) BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.
Dachgeschosse sind Vollgeschosse, wenn mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von ≥ 2,3 m haben (Schnitttlinie FB DG/OK Dachdeckung).

469,40 NN — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 469,40 NN
Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude — Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Höchstmaß, hier: 2 Wohnungen.




### 03. Baugrenzen

Baugrenze für Gebäude/ Hauptbaukörper

Baugrenze für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone und Außentreppen.

Hinweis Abstandsflächen — Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Nußdorf am Inn über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.
Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung bzw. bei fehlender Abstandsflächenübernahme kann ggf. nicht bis an die Baugrenzen gebaut werden.

### 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung für Garagen und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung

GA — Zweckbestimmung Garagen

N — Zweckbestimmung Nebenanlagen

Garagen — Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

Stellplätze — offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

Hinweis Stellplatzsatzung — Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschaffenheit richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn zum Zeitpunkt des Bauantrags.

Nebenanlagen — Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen, Spielgeräte etc. sind bis zu einer Grundfläche von 10 m2 auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 25 m2 je Baugrundstück und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

### .05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

W — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnweg

### 06. Einzelbäume

zu pflanzender Laubbaum

Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchsordnung mit Standort- und Artenbindung.
- Pflanzregel:
Standort ortsgebunden gem. Plandarstellung.
Die Pflanzstandorte können bis 5 m gegenüber der Planzeichnung verändert werden.
- Mindestanforderung:
Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm,
- empfohlene Laubbäume II./III. Wuchsordnung:

| | |
|---|---|
| Juglans regia | Walnuss |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |

Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

### 07. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen

Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen — Gebäude und in das Gelände eingeschnittene Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

## Örtliche Bauvorschriften

Dächer — nur gleichschenklige Satteldächer mit Vordächern (über dem Hauptbaukörper) zulässig
Dachneigung Satteldächer: 22°-26°.
Bei angebauten Nebenanlagen, erdgeschossigen, untergeordneten Anbauten und Terrassenüberdeckungen sind auch Pultdächer zulässig.

vorgeschriebene Firstrichtung

Balkone — Balkone dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 1,5 m überragen.

Terrassenüberdachungen/ erdgeschossige Wintergärten — Terrassenüberdachungen und erdgeschossige Wintergärten dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 3,0 m überragen. Die überdachte Fläche je Terrassenüberdachungen ist auf max. 12 m2 beschränkt.

Außentreppen — Außentreppen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Baukörpers nur um max. 1,2 m überragen.

Negativgauben — Negativgauben sind unzulässig.
- Hinweis:
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Sichtschutzwände — Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen — Bauliche Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune und nur bis zu einer Höhe von 1,1 m und nur sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Einfriedungen an privaten Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
Unzulässig sind:
Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweis Ortsgestaltungssatzung — Zusätzlich gelten die Bauvorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn in der jeweils gültigen Fassung, sofern sie nicht durch diese Bebauungsplanung geregelt sind.

## Hinweise

483/1 — bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern

20 — bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechender Carport, abzubrechendes Nebengebäude

geplante Aufstockung

bestehende Gehölze

8238-0128 Ufergehölze entlang des Steinbachs in Nußdorf — kartiertes Biotop, hier: 8238-0128 „Ufergehölze entlang des Steinbachs in Nußdorf"

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

festgesetztes Überschwemmungsgebiet bei einem HQ 100 Hochwasserereignis

Gewässer / HQ 100 Hochwassergefahrfläche

HQ extrem Hochwassergefahrfläche

Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung — Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 3. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (2) BayWG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 (3) WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigungserfordernis nach diesem Artikel.

Starkregen/ Überflutungen — Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten bzw. bestehende Keller hochwassersicher nachzurüsten und eine Elementarversicherung abzuschließen.
Auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz — Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Niederschlagswasser — Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Sohle einer Versickerungsanlage im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV mindestens einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen muss.

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Anlagen Versorgungsträger — Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.

Bodendenkmäler — Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Schallschutzmaßnahmen TA Lärm — Es gelten die Schall-Immissionsrichtewerte gem. TA Lärm. Diese dürfen im Gebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten werden. Dies schließt die Schallimmissionen aus Wärmepumpen mit ein.

Quellennachweis — Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Nußdorf zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 29.09.2025 Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß- Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Längenangabe in Metern

## Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

nicht bebaute Grundstücksflächen — nicht bebaute Grundstücksflächen sollen unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig begrünt werden. Die Bepflanzung mit Laubbäumen und heimischen Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen wird empfohlen.
Stein- und Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.
- empfohlene Pflanzregel:
mind. 1 Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung pro angefangene 300 m2 Grundstücksfläche oder mind. 1 Obstbaum pro angefangene 200 m2 Grundstücksfläche.
- Mindestempfehlung Gehölze:
Hochstamm oder Heister
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
- empfohlene Laubbäume:

| | |
|---|---|
| Juglans regia | Walnuss |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus carnea ‚Briotii' | Rotblühende Rosskastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus coccinea | Hahnendorn |
| Malus floribunda | Zierapfel |
| Prunus sargentii | Scharlach-Kirsche |
| Salix caprea ‚Mas' | Kätzchen-Weide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

- empfohlene Obstbäume:
Halb- oder Hochstämme, Stammumfang mind. 8-10 cm, Stammhöhe Hochstamm ≥ 180 cm, Mindestendhöhe 6 m, veredelt auf starkwachsender Unterlage oder Sämling.
Robuste, heimische Sorten sind zu bevorzugen.
Von Süßkirschen, Quitten, Pfirsichen und Aprikosen wird im freien Stand abgeraten.
- Empfohlene Sträucher:

| | |
|---|---|
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus Monogyna | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannesbeere |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Hecken — Hecken sollen vorzugsweise aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen gepflanzt werden.
- empfohlene Pflanzregel:
1,5 stk/m, Schnitthöhe: max. 2,0 m
- Artenliste Heckenpflanzen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot- Buche |

Befestigung Wege, Plätze, Stellplätze — Wege, Plätze, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

Baumschutzmaßnahmen — Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten.

Gehölzerhalt — Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind regelmäßig auf Vitalität zu prüfen und zu pflegen. Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Artenschutzmaßnahmen Rodungen — Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
Vor der Rodung sind die zu fällenden Bäume auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" — Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m) — mind. 2,0 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Pflanzabstände Sträucher (h</= 2m) — mind. 0,50 m von Strauchmitte zu Grundstücksgrenzen

Lichtraumprofil Gehölze — 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

## Präambel

Die Gemeinde Nußdorf am Inn beschließt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

## Verfahrensvermerke

| | | |
|---|---|---|
| Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB | am | |
| Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | vom | bis |
| Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | vom | bis |
| Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB | am | |

Nußdorf am Inn, den

(Siegel)

.....
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

ausgefertigt — am

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB — am

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord" in der Fassung von 1975 innerhalb des Geltungsbereiches unwirksam und durch die Änderungsplanung ersetzt.
Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Nußdorf am Inn auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.1 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Az. 6102-2

**Gemeinde Nußdorf am Inn**

**33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nußdorf - Nord"**

Bereich:
Fl. Nrn. 482, 482/1T und 482/2
Gemarkung Nußdorf am Inn

Am Steinbach 21 und 23
83131 Nußdorf a. Inn

**Entwurf**

vom 27.10.2025
in der Fassung vom 16.01.2026

Maßstab 1:1000
0,52 m2
CF

Änderungsplanung

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor