



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

### **Begründung**

zum Entwurf vom 27.10.2025

in der Fassung vom 16.01.2026

Änderungsplanung

Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs

Friedrich-Ebert-Str. 15

83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Bestandsanalyse
- 04. Festsetzungen
- 05. Örtliche Bauvorschriften
- 06. Hinweise
- 07. Grünordnerische Hinweise und Empfehlungen
- 08. Änderungsbilanz
- 09. Umweltbelange
- 10. Folgen

Quellenverzeichnis  
Quellennachweis  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Auf Antrag des Grundstückseigentümer zum Anwesen Steinbach 21 beabsichtigt die Gemeindeverwaltung Nußdorf am Inn den Bebauungsplan „Nußdorf - Nord“ im Bereich der Fl. Nrn. 482/1T und 482/2 zu ändern, um den Bebauungsplan den Bauwünschen des Eigentümers anzupassen und die Flächen gebietsverträglich nachzuverdichten. Gemäß Planskizze des Bauwerbers wird beabsichtigt, das bislang eingeschossige Garagengebäude im Norden des Anwesens um ein Wohngeschoss aufzustocken. Durch die Maßnahme soll eine separate Wohnung für Familienmitglieder der Grundstückseigentümer im Gebäude entstehen. Erschlossen werden soll die zusätzliche Wohnung über eine Außentreppe. Zudem soll im Südwesten des bestehenden Wohngebäudes ein Wintergarten angebaut werden.

Nachdem die bestehende und geplante Bebauung des Grundstückes mit dem Ur-Bebauungsplan von 1975 nicht konform ist und sich zudem die bauordnungsrechtlichen Grundlagen zwischenzeitlich z.T. geändert haben (z.B. Abstandsflächenrecht, 2. und 3. Modernisierungsgesetz), soll der Bebauungsplan geändert werden und zudem aktuellen Planstandards angepasst werden.

Zugleich soll der Bebauungsplan für das westlich gelegene Nachbargrundstück Fl. Nr. 482, Steinbach 23 entsprechend mit geändert und angepasst werden, nachdem auch hier der Urbebauungsplan für dieses Grundstück nicht mit der hier bestehenden und genehmigten Bebauung übereinstimmt. Zudem sollen in diesem Zuge mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zu angedachten, künftigen Erweiterungen wurden zwischenzeitlich Planskizzen der Grundstückseigentümer eingereicht, die weitgehend in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden konnten.

Das gemeindliche Erfordernis der gegenständlichen Planung ergibt sich aus dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Zuge der Nachverdichtung zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung und damit der Vermeidung der Abwanderung von Gemeindebürgern.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB wird abgesehen.  
Von einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB wird abgesehen.

## 02. Ziele

Städtebauliche und gemeindliche Ziele:

- Schaffung von Wohnraum
- maßvolle Nachverdichtung (und Nachverdichtungsmöglichkeiten),
- Aktualisierung und Überarbeitung alter Bebauungspläne auf aktuellen Planstandard.

Die überalterte Urplanung von 1975 soll im Änderungsbereich insgesamt durch die Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität sichert, ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken.

Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert. Ergänzende, grünplanerische Hinweise und Empfehlungen sollen die Grundstückseigentümer zudem sensibilisieren, die Gartenbegrünung auf Privatgrundstücken zu stärken, sowie eine ökologisch sinnvolle Umwelt mit hohem Wohn- und Freizeitwert zu schaffen und zu erhalten, ohne dabei zu sehr in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen verordnend einzugreifen.

## 03. Bestandsanalyse

- Plangrundstück Am Steinbach 21, Fl. Nr. 482/2

Das Plangrundstück Fl. Nr. 482/2 Anwesen Am Steinbach 21 liegt auf der Nordseite der Straße „Am Steinbach“.

Bebaut ist das ca. 755 m<sup>2</sup> große Grundstück derzeit mit einem Einfamilienhaus GR ca. 96 m<sup>2</sup> (zzgl. Balkone und Terrassen), WH ca. 4,5 m (E+D), Firstrichtung Nord-Süd, Baujahr ca. 1988, ländlicher Baustil. Nördlich des Wohngebäudes ist eine Doppelgarage samt großflächiger Überdachung des Garagenvorfeldes und eine Carporterweiterung angebaut.

Die nicht bebauten Grundstücksteile sind mit Rasenflächen, einzelnen Bäumen und Sträuchern mittlerer Größe sowie mit einer umfangreichen Strauchpflanzung entlang der Straßenkante gärtnerisch angelegt und gut begrünt.

Das Anwesen ist über einen bestehenden Wohnweg (Fl. Nr. 482/1) mit der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Steinbach“ angebunden und voll erschlossen.

Das Plangrundstück liegt lt. Bayernatlas nicht in einer Hochwassergefahrfläche HQ100. Allerdings befindet sich der südliche Gartenteil sowie Teile entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer HQextrem-Hochwassergefahrfläche. Zudem liegt das Grundstück vollflächig in einem kartierten wassersensiblen Bereich.

- Plangrundstück Am Steinbach 23, Fl. Nr. 482

Das Plangrundstück Fl. Nr. 482, Anwesen Am Steinbach 23 liegt ebenfalls auf der Nordseite der Straße „Am Steinbach“.

Bebaut ist das ca. 727 m<sup>2</sup> große Grundstück derzeit mit einem Einfamilienhaus GR ca. 77 m<sup>2</sup>, WH ca. 4,5 m (E+D) samt überdachtem Freisitz im Südwesten. Firstrichtung Nord-Süd, Baujahr ca. 1988, ländlicher Baustil.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Einzelgarage samt einer Überdachung des Garagenvorplatzes vorhanden. Das Hauptdach des Wohngebäudes wurde hierfür nach Osten abgeschleppt. Im nördlichen Grundstücksteil sind mehrere Nebengebäude vorhanden.

Die nicht bebauten Grundstücksteile sind mit Rasenflächen sowie mit einzelnen Sträuchern mittlerer Größe begrünt. Entlang den Grundstücksgrenzen sind umfangreiche Strauchpflanzung und Hecken vorhanden.

Das Anwesen ist direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Steinbach“ angebunden und voll erschlossen.

Auch dieses Plangrundstück liegt lt. Bayernatlas nicht in einer Hochwassergefahrfläche HQ100, befindet sich aber mit seiner südlichen Grundstücksgrenze in einer HQextrem-Hochwassergefahrfläche. Die Parzelle liegt ebenfalls komplett in einem kartierten wassersensiblen Bereich.

- Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ (1975)

Der Planbereich Fl. Nrn. 482, 482/1T und 482/2 liegt im Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ (1975), der ein Allgemeines Wohngebiet als Gebietskategorie nach BauNVO vorsieht.

Gem. Urbebauungsplan (1975) ist für beide Plangrundstücke bislang nur ein einzelnes Wohngebäude, GR ca. 195 m<sup>2</sup> (geregelt über Baugrenze) zulässig. Die nach UrBPL zulässige GRZ von 0,20 (resultierende GR ca. 296 m<sup>2</sup>) - bezogen auf das ursprüngliche Gesamtgrundstück- kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht umgesetzt werden. Zudem zulässig wären: 2 Vollgeschoßen sowie max. 2 Wohnungen.

- Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist weitestgehend von verschiedenen Wohngebäuden (meist Einfamilienhäuser und einzelne, kleine Mehrfamilienhäuser) geprägt. Die bestehende Bebauung ist dabei weitgehend kleinteilig und verfügt meist über ein Vollgeschoß mit Kniestock (E+D) oder zwei Vollgeschosse (II). Zudem liegt der Planungsbereich gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“.

Die Straße „Am Steinbach“ ist auf Höhe des Planbereiches nur nordseitig bebaut. Südlich der Straße verläuft der Uferbereich des Steinbaches mit seinem kartierten Biotop 8238-0128 „Ufergehölze entlang des Steinbaches in Nußdorf“.

Kartierte Bau- oder Bodendenkmäler sind im Umgriff der Plangrundstücke nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Planbereiches im früheren Schwemmbereich des Inns und des Steinbaches (erwartet werden kiesig, sandige bis schluffige, wasserdurchlässige Böden) wird mit hohen, oberflächennahen Grundwasserständen bei Starkregenereignissen (im Plangebiet und im Umgriff) gerechnet.

Der Hochwasserschutz am Steinbach (ein ausgebauter Wildbach) innerorts von Nußdorf wurde in den letzten Jahren vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ausgebaut. Die Flächen des Steinbaches im Nahbereich des Geltungsbereiches sind als festgesetztes Überschwemmungsgebiet kartiert.

## 04. Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

Ähnlich Urbebauungsplan (1975):

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 (2) BauNVO,
- analog dem Urbebauungsplan ausnahmsweise zugelassen werden können: Nutzungen nach §4 (3) 1-3 BauNVO
- entgegen dem Urplan (1975) nicht mehr ausnahmsweise zugelassen werden können: Gartenbaubetriebe und Tankstellen §4 (3) 4-5 BauNVO, da diese Nutzungen gemeindlichen Vorstellungen der Flächenentwicklung für den Planungsbereich widersprechen und diese aufgrund der Ortsteillage dort auch nicht sinnvoll wären.

Auf die, in allen Baugebieten zulässigen Nutzungen (Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen) wurde hingewiesen.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

- Grundfläche/ Grundflächenzahl:

Eine bauraumbezogene Grundflächenregelung (GR 1<sub>a</sub>) wurde entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung für Fl. Nr. 482/2, Am Steinbach 21 für das Hauptgebäude/ den Baukörper in Verbindung mit der geplanten Wohnraumaufstockung auf der Garage gem. Gebäudeentwurf festgesetzt.

Für Fl. Nr. 482 wurde eine ähnlich große Grundfläche wie für Fl. Nr. 482/2 zugelassen. Dadurch ergibt sich gegenüber dem Bestand auch hier ein Spielraum für eine Erweiterung (nach Norden und/ oder nach Süden) oder eine größere Neubebauung.

Die resultierende GRZ 1<sub>a</sub> liegt für Fl. Nr. 482/2 bei ca. 0,25; für Fl. Nr. 482 aufgrund dem schwieriger zu bebauenden, ungünstigeren Grundstückszuschnitt geringfügig niedriger bei ca. 0,23.

Da die zulässige Grundfläche (GR 1<sub>a</sub>) nach dem städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper ermittelt und festgesetzt wurde, wurden ergänzend ein Zusatzkontingente (GR 1<sub>b</sub>) gem. §16 (5) BauNVO für weitere Flächen der Hauptnutzung/ Bauteile im Freien festgesetzt. Dem geplanten Gebäude wurden hierbei für Terrassen (mit und ohne Terrassenüberdachung), Balkone und Außentreppen übliche Grundflächen zugeordnet (Terrassen (mit und ohne Überdachung) 25 m<sup>2</sup>, Balkone 15 m<sup>2</sup>, Außentreppe 8 m<sup>2</sup>) und diese in einem Summenmaß als Zusatzkontingent GR 1<sub>b</sub> der Grundfläche GR 1<sub>a</sub> ergänzend festgesetzt. Gleichzeitig werden dadurch die Größe der jeweiligen Einzelbauteile flächenbegrenzt.

Die Festsetzung der Grundfläche GR 1<sub>a</sub> (für Hauptgebäude/ Baukörper) zuzüglich einer Grundfläche GR 1<sub>b</sub> für Bauteile der Hauptnutzung im Freien / für untergeordnete Bauteile soll sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen -nicht oder wenig raumrelevanten- Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist. Zusätzlich werden die Bauteile dieser zusätzlichen Hauptnutzungen, sowie die gesamt zulässige Grundfläche (GR 1<sub>a</sub> zzgl. GR 1<sub>b</sub>) am Baugrundstück eindeutig festgesetzt.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung besonders bei niedrigen zulässigen Grundflächen nach §19 (2) BauNVO nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach §19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten und wurde anhand der zulässigen und zu erwartenden Bebauung an der einzelnen Parzelle zeichnerisch überprüft.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung soll durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (grünplanerische Hinweise) werden.

- Wandhöhen:

Eine maximal zulässige Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFFB EG) wurde entsprechend städtebaulicher Zielsetzung mit 6,0 m Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wurde damit höher angesetzt, wie diese der derzeitige Gebäudebestand aufweist sowie auch die derzeitige Gebäudeplanungen vorsieht. Die zulässige Wandhöhe orientiert sich dabei an vorhergehenden Änderungen im Bebauungsplangebiet „Nußdorf Nord“ und lässt damit die spätere Möglichkeit einer ggf. nachträglichen Errichtung von 2 vollwertigen Vollgeschossen im Planungsgebiet zu.

- Vollgeschosse:

Eine Regelung der Vollgeschosse gem. § 20 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung wurde ergänzend zur Wandhöhenregelung gem. Planungsziel der Gemeinde mit 2 Vollgeschossen zzgl. einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss festgesetzt. Die Regelung zu Vollgeschossen regelt (soweit möglich) damit indirekt die Größen an möglichen Dachaufbauten/ Dachgauben. Eine Ausführung von übergroßen Dachgauben ist von der Gemeinde nicht gewünscht. Auf die umfangreiche Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn wird -auch im Hinblick auf die Größe und Gestaltung der Dachgauben- hingewiesen.

- Höhenlagen:

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss bezogen.

Der Höhenlagenbezug wurde mit NN-Höhen festgesetzt, da ein Geländebezug -vor allem im teilweise geneigten Gelände- nicht ausreichend konkret ist. Die festgesetzten Höhenlagen als Höchstmaß orientieren sich dabei am bestehenden Gelände des Baugrundstücks zzgl. ca. 40 cm am höchstgelegenen Geländepunkt am Grundstück. Das Maß der max. Höhenlage von 40 cm (25 cm Bodenabstand OK Kellerdecke + 15 cm Bodenaufbau im EG) entspricht dabei der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände.

Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit oder bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch Zwänge aus Bestandsbebauungen sowie gestalterische Belange geben kann, wurden die Höhenlage nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise werden (genehmigungspflichtige) andere Höhenlagen zugelassen, wenn dadurch eine Minimierung an Geländeänderungen erzielt werden kann. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen -insbesondere bei Abweichen von der festgesetzten max. Höhenlagen- hinzuweisen, wurden entsprechende gesonderte Festsetzungen getroffen (siehe Pkt. 07. Sonstige Festsetzungen) sowie textliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

- Anzahl an Wohnungen:

Die zulässige Anzahl an Wohnungen für beide Baugrundstücke wurde entsprechend Urbebauungsplan sowie dem Gebäudeentwurf für Fl. Nr. 482/2 mit 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

### 03. Baugrenzen

- Baugrenzen:

Festgesetzt wurde (analog zu der Zweiteilung der Grundflächen in GR 1<sub>a</sub> und GR 1<sub>b</sub>) Baugrenzen für Gebäude/ Hauptbaukörper (dunkelblau) und Baugrenzen für die bauliche Anlagen und Gebäudeteile der Hauptnutzung im Freien und untergeordnete Gebäudeteilen (hellblau). Die dunkelblauen Baugrenzen wurden für Fl. Nr. 482/2 dabei gem. Bestandsbebauung zzgl. der geplanten Erweiterung der Garagenaufstockung übernommen und entsprechend festgesetzt. Für Fl. Nr. 482 wurden die Baugrenzen gem. Bestand übernommen und nach Norden und Süden erweitert, um Spielräume für künftige Erweiterungs- oder Neubauplanung zu schaffen.

Mit dem Bauraum für Gebäude (dunkelblau) wird der Hauptbaukörper gem. Gebäudeentwurf in seiner Lage weitestgehend definiert und verortet. Die dunkelblauen Baugrenzen/ Baufenster für die Hauptgebäude/ Baukörper, können baukörperbezogen/ bzw. gebäudeentwurfsbezogen gem. Bauentwurf des Bauwerbers festgesetzt werden. Das räumlich wirksamen Gebäude/ der Hauptbaukörper ist damit klar definiert (Lage, Proportion).

Für die Bauteile der Hauptnutzung im Freien (z.B. Balkone und Terrassen), sowie für nicht wesentlich raumwirksame Bauteile der Hauptnutzung (z.B. Außentreppen) wurden gesonderte Baugrenzen (hellblau) festgesetzt, die geringfügige Entwurfsspielräume für die spätere Gebäudeplanungen zulassen. Diese hellblauen Baufenster für diese Zusatzbauteile können damit differenziert auf den Gebäudeseiten gezogen werden, an denen diese Bauteile bereits geplant sind bzw. zu erwarten sind (z.B. Terrassen und Balkone im Süden und Westen).

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung zur Aufteilung der Baugrenzen für Hauptbaukörper/ Gebäude (dunkelblau) einerseits und zusätzliche Baugrenzen (hellblau) für nicht wesentlich raumwirksame Hauptnutzungen im Freien bzw. untergeordnete Bauteile andererseits, ermöglicht die klare Verortung des Hauptbaukörpers sowie der zusätzlichen Anbauteile. Textliche Überschreitungsregelungen für die dunkelblauen Baugrenzen müssen nicht getroffen werden. Der Umfang der textli-

chen Festsetzungen reduziert sich dadurch. Terrassen, Balkone, Außentreppen, etc. können im Freistellungsverfahren zugelassen werden, soweit sie sich innerhalb der (dunkelblauen und hellblauen) Baugrenzen befinden. Ein Genehmigungsverfahren für diese Bauteile bei Überschreitung von engen (dunkelblauen) Baugrenzen muss damit nicht durchgeführt werden. Somit kann Verwaltungsaufwand, Zeitverlust sowie zusätzliche Kosten für den Bauherrn (z.B. Genehmigungsgebühren) vermieden werden.

- Abstandsflächen:

Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Nußdorf am Inn nachzuweisen.

Für die geplante Aufstockung der Garage auf Fl. Nr. 482/2 entstehen Abstandsflächen, die die nördliche sowie die westliche Grundstücksgrenze geringfügig überschneiden. Für diese Überschneidungen muss zum Bauantrag eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des betroffenen Nachbarn vom Bauwerber vorgelegt werden. Andernfalls kann die geplante (sowie die zulässige Wandhöhe) oder das Baufenster nicht komplett ausgenutzt werden.

Für die (bereits vorhandene) Grenzbebauung an Nebenanlagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 482 sind aufgrund ihrer Gesamtlänge > 9 m ebenfalls Abstandsflächenübernahmen auf das östlich gelegene Nachbargrundstück 482/2 nachzuweisen.

#### 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen sind gem. Planung innerhalb der zweckbestimmten Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer definierten Größe sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

Die Umgrenzung für Garagen und Nebenanlagen auf Fl. Nr. 482 wurde dergestalt geplant, dass einerseits die wesentlichen, bestehenden Garagen, Nebengebäude und Überdachungen per Bebauungsplan abgebildet werden können; sowie bei Umbau, Erweiterung oder Neubebauung des Grundstückes mit künftig 2 Wohnungen die Errichtung von Neben- oder Garagenanlagen auch im Nordosten des Grundstückes möglich wäre. Sonstige kleinteilige, bestehende Nebenanlagen im Norden des Grundstückes wurden nicht im Bebauungsplan berücksichtigt, da die Anlagerung derartiger Ansammlungen von Nebenanlagen nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

#### 05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Steinbach“ entsprechend den südlichen Grundstücksgrenzen der Plangrundstücke.

Zusätzlich Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg) auf Fl. Nr. 482/1T gem. Bestand und Grundstücksgrenzen.

#### 06. Einzelbäume

Die zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb des Plangebietes wurden zur Stärkung der Straßenraumbepflanzung festgesetzt.

#### 07. Sonstige Festsetzungen

Markierung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf Fl. Nr. 482/1T (Wohnweg) wurde zusätzlich ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern sowie zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksanlieger festgesetzt.

Festsetzung zum Gebäudeschutz gegenüber Oberflächenwasser/ Starkregenschutz.

## 05. Örtliche Bauvorschriften

Die in der Änderungsplanung getroffenen, örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Bauvorschriften der jüngeren Bebauungspläne/ Bebauungsplanänderungen im Gemeindegebiet. Auf die umfangreichen, örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Nußdorf am Inn gem. der aktuellen Ortsgestaltungssatzung wurde gesondert verwiesen.

## 06. Hinweise

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text). Ergänzt wurden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Risiken und deren Schadenminimierung sowie Hinweise zum Nachbarrecht. Auf die Pflicht zur Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Baumaßnahmen im 60 m-Bereich zum Steinbach wurde gesondert verwiesen.

## 07. Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Die grünplanerischen Hinweise und Empfehlungen konkretisiert die Maßnahmen auf den nicht bebauten Flächen an den Baugrundstücken (Hausgärten) und ergänzen zusätzliche, vorgeschlagene Maßnahmen und Empfehlungen zu Baumpflanzungen, Schnitthecken, Ausführung befestigter Flächen, Artenschutz, etc. Durch diese grünplanerischen Hinweise und Empfehlungen sollen die Bauwerber auf umweltschützende Anforderungen (z.B. Artenschutz, Förderung der Biodiversität), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (z.B. wohnklimatischer Wert, Erholungsfunktion in der Freiflächennutzung), den Klimaschutz und die Klimaanpassung (z.B. Reduzierung der hydrologischen Last durch Minimierung von versiegelten Flächen), die städtebauliche Gestalt sowie den baukulturelle Erhalt (z.B. Erhalt und Weiterentwicklung der ortstypischen Grün- und Freiflächenstrukturen) und die Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sensibilisiert werden. Entsprechende Hinweise und Empfehlungen werden damit im Bebauungsplan aufgeführt, ohne dabei zu sehr in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen verordnend einzugreifen.

Den grünplanerischen Hinweisen zugeordnet wurden Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen sollen Nachbarstreitigkeiten verhindern.

## 08. Änderungsbilanz (gegenüber dem Urbebauungsplan 1975)

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| alt | 1 zulässiges Hauptgebäude<br>(Bestand: bereits 2 Hauptgebäude)   | neu | 2 zulässige Hauptgebäude<br>mit Erweiterungsmöglichkeiten  |
| alt | 1 Doppelgarage<br>(Bestand: eine Einzel- und eine Doppelgarage)  | neu | 1 zulässige Doppelgarage mit Nebenraum<br>(1 zulässige Doppelgarage Wohnraumauflage)   |
| alt | resultierende GR ca. 296 m <sup>2</sup><br>(Bestand GR ca. 173 m <sup>2</sup> )<br>zzgl. 15 m <sup>2</sup> Balkone und 25 m <sup>2</sup> Terrassen<br>Außentreppe ohne Ansatz<br>GR <sub>gesamt</sub> ca. 336 m <sup>2</sup> | neu | GR 1 <sub>a</sub> 190+170=360 m <sup>2</sup><br><br>zzgl. GR 1 <sub>b</sub> 50+40=90 m <sup>2</sup> (Hauptbaukörper inkl.<br>zulässige Terrassen, Balkone, Außentreppe)<br>GR 1 <sub>gesamt</sub> 450 m <sup>2</sup> |
| alt | GRZ 0,20 nach<br>§ 19 (2) BauNVO   | neu | resultierend GRZ 0,25/ 0,23 ca. 0,32/0,28 nach<br>§ 19 (2) BauNVO  |
| alt | zul. GRZ nach § 19 (4) BauNVO -  | neu | zul. GRZ nach § 19 (4) BauNVO 0,60   |
| alt | zul. Wandhöhen -   | neu | zul. Wandhöhe max. 6,00 m  |
| alt | zul. Anzahl an zul. Vollgeschoßen II   | neu | zul. Anzahl an zul. Vollgeschoßen II   |
| alt | zul. Anzahl an Wohnungen: 2  | neu | zul. Anzahl an Wohnungen: 2  |



## 09. Umweltbelange

Bei Realisierung der geplanten/ zulässigen Bebauung auf Fl. Nrn. 482/2 und 482, Am Steinbach 21 und 23 ist mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen:

- Fläche/ Boden:

Durch Abbruch des bisherigen Dachstuhls der Garage auf Fl. Nr. 482/2 und durch Aufstockung werden keine wesentlichen, zusätzlichen Grundstücksflächen bebaut und dauerhaft versiegelt. Die Planung für Fl. Nr. 482 stellt eine Option für eine spätere Erweiterung des bestehenden Gebäudes Hs. Nr. 23 dar. Die Bauflächen dafür befinden sich weitgehend auf den Gebäude-, Hof- und Terrassenflächen des bestehenden Anwesens. Sonstige Gartenflächen werden lediglich in geringfügigem Umfang beansprucht.

Aufgrund von notwendigen Baustelleneinrichtungen während der Bauzeit, sowie aufgrund der entstehenden, ggf. kleinflächigen zusätzlichen Versiegelungen sind lediglich geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch Begrünungs- und Bepflanzungsvorschläge und Empfehlungen zur Vermeidung von Versiegelungen wurde dies -so weit wie rechtlich noch möglich- vermieden und kompensiert.

- Wasser:

Die Beseitigung von Niederschlagswasser aus 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. Eine Gefährdung des Grundwassers durch verschmutztes Sickerwasser ist unter Einhaltung der TRENGW nicht zu erwarten. Gegenüber der bereits bestehenden Bebauung ändert sich die zu entwässernde Fläche von Hof und Dachflächen nicht. Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Mensch:

Durch den Umbau und die Aufstockung der bestehender Gebäude zu Wohnzwecken erhöht sich zwar die Wohnfläche im Gebäude (gegenüber dem Bestand, zudem entstehen 2 zusätzliche Wohnungen) - die Anzahl an zulässigen Wohnungen bleibt aber gegenüber dem Urbauungsplan unverändert. Die Auswirkung auf den Menschen im Siedlungsgebiet wird daher als gering bewertet.

- Tiere und Pflanzen:

Nachdem es sich bei der geplanten Baumaßnahmen um einen Umbau/ eine Aufstockung für Fl. Nr. 482/2 sowie eine mögliche Erweiterung für Fl. Nr. 482 an bestehenden Gebäuden handelt und die an den Grundstücken vorhandenen Gehölze erhalten bleiben sollen, ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen lediglich mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Das kartierte Biotop im Umgriff des Plangrundstückes ist durch die geplante Neubebauung der Plangrundstücke nicht betroffen.

- Klima/ Luft:

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Luft und Klima ist durch die Umbau und Erweiterungsplanung an den Plangrundstücken nicht zu erwarten.

- Landschaft/ Ortsbild:

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Nußdorf. Die geplante Aufstockung bis zu einer Wandhöhe von 6,0 m entspricht der Wandhöhen, die über Bebauungsplanänderungen in der näheren Umgebung bereits zugelassen wurden.

Die geplante Umbaumaßnahmen -gegenüber dem baulichen Bestand- finden lediglich in mäßigen Umfang statt.

Durch Bepflanzungsempfehlungen soll die Durchgrünung an den Plangrundstücken gegenüber dem Bestand gestärkt werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht gestört.

Für das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Kulturgüter:

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

## 10. Folgen

- Mit der Planung können die beschriebenen städtebaulichen und grünplanerischen Ziele realisiert werden.
- Im Änderungsbereich wird die Bebauung gem. den Planungswünschen der Bauherren und der Gemeinde gebietsverträglich nachverdichtet.
- Mit Realisierung der festgesetzten und vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen wird die Begrünung am Grundstück sowie im Straßenraum verbessert.
- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ von 1975 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde keine Kosten, durch Erschließungsmaßnahmen (Straße, Entwässerung, Versorgungsleitungen) zu.
- Durch Realisierung der Planung kommen auf die Grundstücksbesitzer Kosten durch Baumaßnahmen und durch die Herstellung und den Unterhalt der Gartenflächen zu.

Kolbermoor, 16.01.2026,

Christoph Fuchs

## Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord “/ Architekt Reinhold A. Seyfried/ 1975  
Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen/ Gemeinde Nußdorf/ 22.07.2025  
Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Nußdorf am Inn/ Gemeinde Nußdorf/ 05.07.2022  
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe/ Gemeinde Nußdorf/ 18.05.2021  
Lageplan RoGis/ Gemeinde Nußdorf/ erhalten am 22.10.2025  
Luftbild/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 22.10.2025  
digitales Geländemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 22.10.2025  
digitales Gebäudemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 22.10.2025  
Auszüge aus dem Bayernatlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 21.10.2025

- Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble
- Hochwassergefahren (HQ 100, HQ extrem, HQ häufig), wassersensibler Bereiche
- festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Geologie, Böden
- Biotope, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete

Bebauungskonzept Fl. Nr. 482/2 / ??? / 01.08.2025 ergänzt 08.01.2026  
Bebauungskonzept Fl. Nr. 482/ CP-Bauplanung/ Stand 01.08.2025  
Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 09.08.2025

## Quellennachweis

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt Nußdorf am Inn zur Einsichtnahme auf.

## Anlagenverzeichnis

keine