

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



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 170

Grundfläche GR 1_a für Gebäude/ Hauptbaukörper nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier: 170 m²

GR 1_b 40

Grundflächen-Zusatzkoeffizient GR 1_b für Terrassen (mit und ohne Überdachung)/ Balkone/ Außenterrassen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), hier: GR 1_b 40 (2 Summenmaß)
 Bei Terrassen (mit und ohne Überdachung) ist die Bauteilgrundfläche auf 25 m² begrenzt.
 Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 15 m² begrenzt.
 Bei Außenterrassen 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 (Eker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzuechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptanlage erweitern (Eker, 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-Zusatzkoeffizienten) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unmittelbar der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6,0

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B.: 6,0 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.
 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.
 - Hinweis:
 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 (Schnittlinie FF DG/OK Dachdeckung).

II

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 465,50 NN
 Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeänderungen minimiert werden.

465,50 NN

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (hier: Wandhöhe)

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

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

03. Baugrenzen, Bauweise



Baugrenze
 Baugrenze für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone und Außenterrassen.
 Es gelten die gesetzlichen Abstandflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Nußdorf am Inn über abweichende Maße der Abstandflächenbele.
 Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandflächen nach der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung bzw. bei fehlender Abstandflächenbestimmung kann ggf. nicht bis an die Baugrenzen gebaut werden.

Hinweis
 Abstandflächen

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Garagen

geschlossene Garagen und offene Garagen (Carparks) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze

offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschaffenheit richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn zum Zeitpunkt des Bauantrags.

Hinweis
 Stellplatzsatzung

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Carports 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 zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 25 m² je Baugrundstück und nicht in der Vorfahrtzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie sowie nicht entlang der Grundstücksgrenze zu R. Nr. 478/9 bis zu einer Tiefe von 3 m.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

06. Einzelbäume



zu pflanzender Laubbaum
 Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchsordnung mit Standort- und Artenbindung.
 - Pflanzregel:
 Standort ortsgelunden gem. Pflanzanstellung.
 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
 Cornus betulus Hainbuche
 Tilia cordata Winterlinde
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

07. Sonstige Festsetzungen

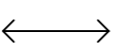


Grenze des Geltungsbereiches
 Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen
 Gebäude und in das Gelände eingeschrittene Gebäudeteile sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftrittsicher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

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur gleichschieklige Satteldächer mit Vordächern zulässig.
 Dachneigung Satteldächer: 18°/24°
 Bei angebauten Nebenanlagen, erdgeschossigen, untergeordneten Anbauten und Terrassenüberdeckungen sind auch Pultdächer und abgeschrägte Dächer 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 überdeckte Fläche je Terrassenüberdachung ist auf max. 12 m² beschränkt.

Außenterrassen

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

Negativgauben

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

Sichtschutzwände

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

Einfriedigungen

Bauliche Einfriedigungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzplanken und nur bis zu einer Höhe von 1,1 m und nur sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Einfriedigungen an privaten Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.

Unzulässig sind:

Mauern oder Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweis

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

bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechender Gebäudeteil (hier: Garagenhälfte)

geplante Aufstockung

bestehende Gehölze

karliertes Biotop, z.B.: 8238-0128-003 „Ufergehölze entlang des Steinbaches in Nußdorf“

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

festgesetztes Überschwemmungsgebiet bei einem HQ 100 Hochwasserereignis

Gewässer / HQ 100 Hochwasserereignisfläche

HQ extrem Hochwasserereignisfläche

Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Innlal 50“

Starkregen/ Überflutungen

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Anlagen Versorgungsträger

Schallichtmaßnahmen TA Lärm

Quellennachweis

Plangrundlage

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Längenangabe in Metern

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Flurstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkärnungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufbauen oder schädlich umlenken können.
 Bei Starkregen oder Daueregen 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 auftrittsicherer Bauweise zu errichten bzw. bestehende Keller hochwassericher nachzurüsten und eine Elementarversicherung abzuschließen.
 Auf die Bürger Broschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die bestellte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWRFV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (RENGW 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 Regen- oder Sickerrohre anzustreben.
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Sohle einer Versickerungsanlage im Rahmen der erdaunfertigen Versickerung gemäß NWRFV mindestens einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen muss.

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
 Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

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

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

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 23.12.2025 infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß-Krüger-Koordinatensystem auf das UTM-Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzwerten/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Planarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehalten.

Bei grenzüberschreitenden Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzwert und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 4 „Nußdorf - Mitterweidach“ in der Fassung von 1982 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

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, briotti' Rotblühende Rosskastanie
 Cornus betulus Hainbuche
 Crataegus coccinea Hahndorn
 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, Mindeststange 6 m, veredelt auf starkwachsender Unterlage oder Sämling, robuste, heimische Sorten sind zu bevorzugen.

Empfohlene Sträucher:
 Amelanchier lamarckii Eisenbahn
 Cornus sanguinea Hartweige
 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
 Cornus 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.

Gehölzterhalt

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 Höhenquartiere 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“

Hinichtlich 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

Lichttraumprofil 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 (PlanVZ 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.

Verfahrensvermerk

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. 4 „Nußdorf - Mitterweidach“ in der Fassung von 1982 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 4 „Nußdorf - Mitterweidach“ in der Fassung von 1982 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Bebauungsplan

Az. 6102-4
Gemeinde Nußdorf am Inn
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nußdorf - Mitterweidach“

Bereich:
 Fl. Nr. 478/8, Mitterweidach 12
 Gemarkung Nußdorf am Inn

Entwurf
 vom 30.03.2026
 in der Fassung vom 21.04.2026
 Maßstab 1:1000
 0,52 m²
 CF

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