

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 1a 170

Grundfläche GR 1a für Gebäude/ Hauptbaukörper nach  
§ 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als  
Höchstmaß, hier: 170 m<sup>2</sup>

GR 1b 40

Grundflächen-Zusatzkontingent GR 1b für Terrassen (mit und  
ohne Überdachung)/ Balkone/ Außentreppen gem. Planein-  
trag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), hier:  
GR 1b 40 m<sup>2</sup> (Summenmaß)  
Bei Terrassen (mit und ohne Überdachung) ist die Bauteilgrund-  
fläche auf 25 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 15 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Bei Außentreppen ist die Bauteilgrundfläche auf 8 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Hinweis:  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2)  
BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptan-  
lage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne  
Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Oberge-  
schossen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, aus-  
kragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzu-  
rechnen.

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-Zusatzkontin-  
gent) 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 stetig unterbaut wird, mitzu-  
rechnen.

WH 6,0

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B.:  
6,0 m.  
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante  
fertigen Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachde-  
ckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außen-  
wand.  
Hinweis:  
Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht iden-  
tisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)(2) BayBO.  
Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag als Höchstmaß,  
hier: 2 Vollgeschosse  
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  $\geq 2,3$  m haben (Schnittlinie  
FFB DO/OK Dachdeckung).

465,50 NN

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über  
Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 465,50 NN  
Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweite-  
rungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländever-  
änderungen minimiert werden.  
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nut-  
zung (hier: Wandhöhe)  
Anzahl der Wohnungen pro Wohn-  
gebäude  
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 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 Abstandsflächen.  
Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach  
der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit der gemein-  
lichen Satzung bzw. bei fehlender Abstandsflächenüberrah-  
me kann ggf. nicht bis an die Baugrenzen gebaut werden.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Garagen

geschlossene Garagen und offene Garagen (Carports) 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 Baunotzugs.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO  
sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umge-  
bungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der  
Zweckbestimmung zulässig.  
Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen,  
Spiegelgeräte etc. sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auch  
außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zu einem  
Summenmaß von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück und nicht in der  
Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie sowie nicht  
entlang der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 478/9 bis zu einer Tiefe  
von 3 m.

05. Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

06. Einzeldäume



zu pflanzender Laubbäum

Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchs-  
ordnung mit Standort- und Artenbindung.  
- Pflanzregel:  
Standort ortsgelunden gem. Pflanzstandort.  
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

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 wasserdicht und aufreißsicher sowie  
dichte Kelleroöffnungen, Lichtschränte und -gräben, Zugänge,  
Installationsdurchführungen, etc.).

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur gleichschenklige Satteldächer mit Vordächern zulässig.  
Dachneigung Satteldächer: 18°-24°.

Bei angebauten Nebenanlagen, erdgeschossigen, untergeordne-  
ten Anbauten und Terrassenüberdeckungen sind auch Pultdächer  
und abgeschrägte Dächer zulässig.



vorgeschriebene Firstrichtung

Balkone

Balkone dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbau-  
körpers nur um max. 1,5 m überragen.

Terrassenüberdachungen/  
erdgeschossige Wintergärten

Terrassenüberdachungen und erdgeschossige Wintergärten dür-  
fen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur  
um max. 3,0 m überragen. Die überdeckte Fläche je Terrassen-  
überdachung ist auf max. 12 m<sup>2</sup> beschränkt.

Außentreppen

Außentreppen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Bau-  
körpers 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 anei-  
nander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge  
von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

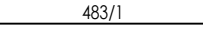
Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffent-  
lichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Heidezäune  
und nur bis zu einer Höhe von 1,1 m und nur sockellos mit ei-  
ner Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Einfriedungen  
an privaten Grundstücksgrenzen sind auch als Misch-  
hecken- und Heidezäune zulässig.

Unzulässig sind:  
Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegel-  
mauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmau-  
ern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz-  
und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-  
Verbundstoffen (WPC).

Zusätzlich gelten die Bauvorschriften der Ortsgestaltungs-  
satzung der Gemeinde Nußdorf am Inn in der jeweils gülti-  
gen Fassung, sofern sie nicht durch diese Bebauungspla-  
nung geregelt sind.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



abzubrechender Gebäudeteil (hier: Garagenöffn.)



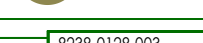
geplante Aufstockung



bestehende Gehölze



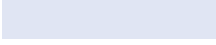
kartiertes Biotop, z.B.: 8238-0128-003 „Ufergehölze entlang des  
Steinbaches in Nußdorf“



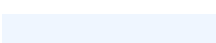
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in  
Metern



festgesetztes Überschwemmungsgebiet bei einem HQ 100  
Hochwasserereignis



Gewässer / HQ 100 Hochwassergefahrfläche



HQ extrem Hochwassergefahrfläche



Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Inntal Süd“



Starkregen/ Überflutungen

Bei Starkregen oder Dauernregen 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 aufreißsicherer  
Bauweise zu errichten bzw. bestehende Keller hochwasser-  
sicher nachzurüsten und eine Elementarversicherung abzu-  
schließen.  
Auf die Bürger Broschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz  
und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für an-  
grenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaß-  
nahmen auf dem Hanggrundstück sind unzulässig (§ 37 MHG).  
Insbesondere dürfen keine Geländeüberänderungen (Auffüllun-  
gen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abflie-  
bendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Umgang mit wassergefährdenden  
Stoffen in einem Hochwassergefahr-  
gebiet

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Ver-  
ordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden  
Stoffen (Awv) in der Fassung vom 18.04.2017 zu beachten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Mög-  
lichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind  
die Niederschlagswasserleitungsverordnung (NWFreiV) vom  
01.10.2008 und die Technischen Regeln zum schadlosen Einlei-  
ten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwas-  
ser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden  
aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine li-  
nienförmige Versickerung über Riegeln oder Sickerkerne anzu-  
streben.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Schlie einer Versickerungs-  
anlage im Rahmen der erlaubnispflichtigen Versickerung gemäß  
NWFreiV mindestens einen Abstand von 1,0 m zum mittleren  
höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen muss.

Schallschutzmaßnahmen TA Lärm

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

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der  
digitalen Rurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 23.12.2025).  
Infolge der Digitalisierung der digitalen Rurkarte vom Gauß-Krü-  
ger-Koordinatensystem auf das UTM-Koordinatensystem kann es  
zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzver-  
läufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den  
Planarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht ge-  
haftet.  
Bei grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsäch-  
lichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungs-  
büro ermitteln zu lassen.



Nordpfeil



Maßstabsbalken mit Längenangabe in Metern

Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

nicht bebaute Grundstücksflächen

nicht bebaute Grundstücksflächen sollen unter Berück-  
sichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig begrünt  
werden. Die Bepflanzung mit Laubbäumen und heimischen  
Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen wird  
empfohlen.

- empfohlene Pflanzregel:  
mind. 1 Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung pro  
angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche oder mind. 1  
Obstbaum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.  
- Mindestempfehlung Gehölze:  
Hochstamm oder Heister  
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm  
- empfohlene Laubbäume:  
Juglans regia Walnuss  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus coccinea Hohnemann  
Nolus 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  $\geq 180$  cm, Mindestendhöhe 6 m,  
versetzt auf starkwachsender Unterlage oder Sämling.  
Robuste, heimische Sorten sind zu bevorzugen.  
Von Süßkirschen, Quitten, Pfirsichen und Aprikosen wird im  
freien Stand abgeraten.

- Empfohlene Sträucher:  
Ameiänchier Iamarkill Felsenbirne  
Cornus sanguinea Hartnagel  
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 ge-  
schützte 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 Forschungs-  
gesellschaft 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 telekommuni-  
kationslinien. 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 (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.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB

am 19.05.2026

Veröffentlichung im Internet und öffentliche  
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

vom 28.05.2026 bis 30.06.2026

Beteiligung der Behörden und der Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

vom 28.05.2026 bis 30.06.2026

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

am 28.07.2026

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

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den