



Az. 6102-4

Gemeinde Nußdorf am Inn

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mitterweidach“

in
83131 Nußdorf a. Inn
Mitterweidach 12
Fl. Nr. 478/8
Gemarkung Nußdorf am Inn

Begründung

zum Entwurf vom 30.03.2026
in der Fassung vom 28.07.2026

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 Grundstückseigentümers beabsichtigt die Gemeinde Nußdorf am Inn den Bebauungsplan „Mitterweidach“ in der Fassung von 1982 im Bereich der Fl. Nr. 478/8, Mitterweidach 12 zu ändern, um den Bebauungsplan den Bauwünschen der Eigentümer anzupassen. Gemäß Planskizze des Bauwerbers wird beabsichtigt, die südliche Hälfte der bestehenden Doppelgarage abzubauen und die verbleibende nördliche Garagenhälfte anschließend in Form eines Querbaus zum bestehenden Wohnhaus mit zwei Kinderzimmern aufzustocken. Die bestehende Wohnung im Obergeschoss des Wohngebäudes soll dadurch als Familienwohnung für die Eigentümer erweitert werden. Die bestehende erdgeschossige Wohnung im Gebäude soll dabei nicht verändert werden.

Im Hinblick auf eine gebietsverträgliche Nachverdichtung muss dazu das Baurecht gegenüber dem Urbebauungsplan geändert werden.

Vormalige Planungsansätze einer einseitigen Aufstockung der bisherigen Doppelgarage oder die komplette Aufstockung der bisherigen Doppelgarage inkl. einer Aufstockung der Nachbargarage wurden in Vorabstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt nicht weiter verfolgt.

Nachdem die geplante Bebauung des Grundstückes mit dem Ur-Bebauungsplan von 1982 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 an aktuellen Planstandards angepasst werden.

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 im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird abgesehen.

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

02. Ziele

Städtebauliche und gemeindliche Ziele:

- Schaffung von Wohnraum
- maßvolle Nachverdichtung
- Aktualisierung und Überarbeitung alter Bebauungspläne auf aktuellen Planstandard.

Die überalterte Urplanung von 1982 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 zusätzlich 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

Das Plangrundstück Fl. Nr. 478/8, Anwesen Mitterweidach 12, liegt innerhalb des Straßenrings „Mitterweidach“.

Bebaut ist das ca. 602 m² große Grundstück derzeit mit einem Zweifamilienhaus GR ca. 130 m² (zzgl. Balkone und Terrassen), WH ca. 4,6 m, II Vollgeschosse, Firstrichtung Ost-West, Baujahr 1985, ländlicher Baustil.

Südwestlich des bestehenden Wohngebäudes ist eine Doppelgarage in Grenzbebauung angebaut, die an die Garage des Nachbaranwesens auf Fl. Nr. 478/9 profilgleich anschließt. Die bestehende Doppelgarage ist mit einem offenen, aber überdachten Durchgang mit dem Haupthaus verbunden. Die nicht bebauten Grundstücksteile sind mit Rasenflächen, einzelnen Bäumen und Sträuchern mittlerer Größe sowie mit einer umfangreichen Strauchpflanzung entlang der Straßenkante gärtnerisch angelegt und begrünt.

Das Anwesen ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Mitterweidach“ angebunden und voll erschlossen.

Das Plangrundstück liegt lt. Bayernatlas nicht in einer Hochwassergefahrfläche HQ100. Allerdings befinden sich große Teile des Plangrundstückes innerhalb einer HQextrem-Hochwassergefahrfläche. Zudem liegt das Grundstück vollflächig in einem kartierten wassersensiblen Bereich. Hohe Grundwasserstände – besonders nach Starkregenereignissen oder im Falle von Hochwasserereignissen – sind möglich.

- Bebauungsplan Nr. 4 „Mitterweidach“

Der Planbereich Fl. Nr. 478/8 liegt im Bebauungsplan Nr. 4 „Mitterweidach“ (1982), der ein Allgemeines Wohngebiet als Gebietskategorie nach BauNVO vorsieht.

Gem. Urbebauungsplan ist für das Plangrundstück bislang nur ein einzelnes Wohngebäude, GR ca. 130 m² (geregelt über Baugrenze) sowie eine angebaute Garage im Süden zulässig. Die nach UrBPL zulässige GRZ von 0,30 (resultierende GR wäre ca. 180 m²) -bezogen auf das Baugrundstück- kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht komplett umgesetzt werden. Zudem zulässig wären: 2 Vollgeschosse ohne einen zusätzlichen Ausbau eines Dachgeschosses (als Nicht-Vollgeschoss). Am Plangrundstück sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Im Urbebauungsplan wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die meisten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind freistehende Wohngebäude. Einzelne Anwesen sind über zusammengebaute Grenzgaragen miteinander verbunden (z.B. Fl. Nr. 478/8 mit /9 oder 478/13 mit /14).

- Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist weitestgehend von Wohngebäuden (meist Einfamilienhäuser und einzelne, kleine Zweifamilienhäuser z.B. Anwesen (Umbau) Fl. Nr. 478/4) geprägt. Die bestehende Bebauung ist dabei weitgehend kleinteilig und verfügt meist über ein Vollgeschoß mit Kniestock (E+D) oder zwei Vollgeschosse (II). Wandhöhen ca. 4,5 – 5,5 m, vereinzelt bis ca. 6,5 m). Zudem liegt der Planungsbereich gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Intal von Kiefersfelden bis Rosenheim“.

Südlich des Siedlungsquartiers verläuft der Uferbereich des Steinbaches mit seinem kartierten Biotop 8238-0128 „Ufergehölze entlang des Steinbachs in Nußdorf“.

Kartierte Bau- oder Bodendenkmäler sind im Umgriff des Plangrundstückes 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 (1982):

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 (2) BauNVO,
- entgegen dem Urplan (1982) nicht ausnahmsweise zugelassen werden sollen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen §4 (3) 4-5 BauNVO, da diese Nutzungen gemeindlichen Vorstellungen der Flächenentwicklung für den Planungsbereich widersprechen und diese aufgrund der Orts-teillage 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_a) wurde entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung für Fl. Nr. 478/8, Mitterweidach 12 für das bestehende Hauptgebäude (Baukörper) in Verbindung mit der geplanten Wohnraumaufstockung auf der Garage gem. Gebäudeent-

wurf festgesetzt. Die resultierende GRZ I_a liegt für Fl. Nr. 478/8 bei ca. 0,28 (unterhalb der zulässigen GRZ gem. UrbPL).

Da die zulässige Grundfläche (GR 1_a) nach dem städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper inkl. der Garagenaufstockung ermittelt und festgesetzt wurde, wurde ergänzend ein Zusatzkontingent (GR 1_b) 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 Außentreppe übliche Grundflächen zugeordnet (Terrassen (mit und ohne Überdachung) 25 m², Balkone 15 m², Außentreppe 8 m²) und diese in einem Summenmaß als Zusatzkontingent GR 1_b der Grundfläche GR 1_a ergänzend festgesetzt. Gleichzeitig werden dadurch die Größe der jeweiligen Einzelbauteile flächenbegrenzt.

Die Festsetzung der Grundfläche GR 1_a (für Hauptbaukörper) zuzüglich einer Grundfläche GR 1_b für Bauteile der Hauptnutzung im Freien 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 gesamte zulässige Grundfläche (GR 1_a zzgl. GR 1_b) 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 gemeindlichen 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 der gemeindlichen, städtebaulichen Zielsetzung mit 6,0 m Wandhöhe für den Hauptbaukörper festgesetzt. Dies entspricht der Wandhöhenregelung bei vergleichbaren, neueren Bebauungsplänen/ Bebauungsplanänderungen im Gemeindegebiet. Die Wandhöhe wurde damit höher angesetzt, wie dies der derzeitige Gebäudebestand sowie die derzeitige Gebäudeplanungen vorsieht (eine Aufstockung des Bestandsgebäudes ist bislang nicht geplant). Gemäß Urbebauungsplan wäre eine derartige Aufstockung für das Bestandsgebäude allerdings bereits jetzt annähernd zulässig (II Vollgeschoße + 26 cm OK Decke: resultierende Wandhöhe ca. 5,5 m).

Für die geplante Aufstockung der nördlichen Garagenhälfte wurde eine reduzierte Wandhöhe von nur 5,0 m zugelassen. Die geplante Aufstockung soll sich dadurch dem Hauptbaukörper des bestehenden Wohnhauses in seiner Höhenentwicklung planerisch unterordnen.

– 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 Zulässigkeit eines zusätzlichen Dachgeschosses (als nicht Vollgeschoss) war im Urbebauungsplan zwar ausgeschossen. Dies entspricht allerdings nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde sowie der Intention des 2. Bayerischen Modernisierungsgesetzes (Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich; Aufstockungen).

Die Regelung zu den Vollgeschoßen regelt oberhalb des II. Vollgeschosses (soweit möglich) zudem indirekt die Größen an möglichen Dachaufbauten/ Dachgauben bei Dachgeschossen. 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 Unterschreitung von der festgesetzten max. Höhenlage- zu sensibilisieren, wurden entsprechende gesonderte Festsetzungen getroffen (siehe Pkt. 07. Sonstige Festsetzungen) sowie ergänzende textliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

– Anzahl an Wohnungen:

Die zulässige Anzahl an Wohnungen wurde entsprechend dem Urbebauungsplan sowie dem Gebäudeentwurf für Fl. Nr. 478/8 mit 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

03. Baugrenzen

– Baugrenzen:

Festgesetzt wurde (analog zu der Zweiteilung der Grundflächen in GR 1_a und GR 1_b) 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. 478/8 dabei gem. Bestandsbebauung zzgl. der geplanten Erweiterung der Garagenaufstockung übernommen und entsprechend festgesetzt.

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 wirksame 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 die Zusatzbauteile können damit differenziert auf den Gebäudeseiten gezogen werden, an denen diese Bauteile bereits geplant 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 textlichen 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.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

– Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Garagen (geschlossene und offene Garagen/ Carports) sowie Nebenanlagen sind gem. Planung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gem. städtebaulicher Vereinbarung zwischen Bauwerber und Gemeinde soll die derzeit noch bestehende südliche Garagenhälfte vor Erteilung der Baugenehmigung/ Genehmigungsfreistellung abgebrochen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer definierten Größe sind zudem auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie und nicht

entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 478/9 auf einer Tiefe bis 3 m. Mit der zusätzlichen Regelung entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll gewährleistet werden, dass das geplante Bauvorhaben inkl. Aufstockung der nördlichen Garagenhälfte als freistehender Baukörper wirkt und nicht (mehr) mit der bestehenden Grenzgarage auf Fl. Nr. 478/9 baulich verbunden werden kann.

- Stellplätze:

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie der Straße „Mitterweidach“ entsprechend der westlichen Grundstücksgrenze des Plangrundstückes.

06. Einzelbäume

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

07. Sonstige Festsetzungen

Markierung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

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.

Die zulässige Dachneigung gem. örtlicher Bauvorschrift in der Änderungsplanung orientiert sich am baulichen Bestand und übernimmt die Vorschriften des Urbebauungsplanes. Im Zuge der Vorabstimmung des Gebäudeentwurfs des Bauwerbers mit der Gemeinde wurde vorab zu §2 (4) der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung einzelne Befreiungen zugestimmt (z.B. Abstand des Firstes des Anbaus/ der Garagenaufstockung zum bestehenden (unveränderten) Hauptdach weniger 50 cm).

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.

07. Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Die grünplanerischen Hinweise und Empfehlungen konkretisiert die Maßnahmen auf den nicht bebauten Flächen am Baugrundstück (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 1982)

alt	1 zulässiges Hauptgebäude	neu	1 zulässiges Hauptgebäude mit Erweiterungsmöglichkeit eines Querbaus
alt	1 Doppelgarage	neu	1 zulässige Einzelgarage mit Wohnraumauflage (Stockung)
alt	resultierende GR ca. 180 m ² (Bestand GR ca. 130 m ²) Balkone, Terrassen, Außentreppe ohne Ansatz GR _{gesamt} ca. 145 m ²	neu	GR 1a 170 m ² (Hauptbaukörper) zzgl. GR 1b 40 m ² (Terrassen, Balkone, Terrassen und Außentreppe)
alt	GRZ Bestand 0,21/ 0,24 nach § 19 (2) BauNVO	neu	GR 1 _{gesamt} 210 m ² resultierend GRZ 0,28/ 0,35 nach § 19 (2) BauNVO
alt	GRZ 2 nach § 19 (4) BauNVO - GRZ 2 Bestand 0,60	neu	zul. GRZ 2 nach § 19 (4) BauNVO 0,60
alt	Wandhöhen - resultierend ca. 5,25 m	neu	zul. Wandhöhe max. 6,0 m/ bzw. 5,0 m
alt	Anzahl an zul. Vollgeschoßen II	neu	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. Nr. 478/8, Mitterweidach 12 ist mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen:

– Fläche/ Boden:

Durch den Abbruch der südlichen Garagenhälfte sowie des bisherigen Dachstuhls der Garage auf Fl. Nr. 478/8 und durch die anschließende Aufstockung werden keine zusätzlichen Grundstücksflächen bebaut und dauerhaft versiegelt. Durch Rückbau der südlichen Garagenhälfte sowie durch Anlage einer offenen Stellplatzes mit versickerungsfähiger Befestigung wird die Versickerung von anfallendem Regenwassers gegenüber der vormaligen Garage geringfügig verbessert.

Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit des bestehenden Garagenhofes für die Baustelleneinrichtungen während der Bauzeit sind lediglich geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

– 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 wesentlich bzw. wird aufgrund versickerungsfähigen Belägen in der Stellplatz- und Hofgestaltung ggf. geringfügig verbessert. Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

– Mensch:

Durch den Umbau des bestehenden Gebäudes/ der Aufstockung der Garage mit 2 Kinderzimmern zu Wohnzwecken erhöht sich zwar die Wohnfläche im Gebäude (gegenüber dem Bestand) geringfügig - die Anzahl an zulässigen Wohnungen bleibt aber gegenüber dem Urbebauungsplan 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 Garagenaufstockung an einem bestehenden Anwesen handelt und die am Grundstück 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 des Plangrundstückes nicht betroffen.

– Klima/ Luft:

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Luft und Klima ist durch die Umbau und Erweiterungsplanung am Plangrundstück nicht zu erwarten.

- Landschaft/ Ortsbild:

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Nußdorf. Die zulässige Aufstockung des Hauptgebäudes bis zu einer Wandhöhe von 6,0 m entspricht der Wandhöhen, die über Bebauungsplanänderungen in der näheren Umgebung bereits zugelassen wurden bzw. bereits z.T. vorhanden sind. Die geplante Umbaumaßnahmen -gegenüber dem baulichen Bestand- finden lediglich in mäßigen Umfang statt.

Durch festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Straße sowie durch Bepflanzungsempfehlungen für das Gartengrundstück soll die Durchgrünung 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 entlang des Straßenraums verbessert.
- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan Nr. 4 „Mitterweidach“ von 1982 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.
- Durch den Teilabbruch der bestehenden Grenzgarage auf Fl. Nr. 478/8 besteht künftig keine bauliche Verbindung mehr zur benachbarten Grenzgarage auf Fl. Nr. 478. Ggf. sind an der Nachbarga- rage bauliche Maßnahmen zu ergreifen (z.B. kleine Putzarbeiten, Spenglerarbeiten).

Kolbermoor, 29.07.2026,



Christoph Fuchs

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 4 „Mitterweidach“ / 1982

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 23.01.2026

Luftbild/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 26.09.2026

digitales Geländemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 21.01.2026

digitales Gebäudemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 21.04.2026

Auszüge aus dem Bayernatlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 21.01.2026

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

Auszug aus Kanal- und Wasserleitungsplan/ Gemeinde Nußdorf/ aus GIS exportiert am 21.01.2026

Bebauungskonzept Fl. Nr. 478/8/ List, Wagner, Winkler / erhalten, 30.03.2026

Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 29.01.2026

Quellennachweis

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt Nußdorf am Inn zur Einsichtnahme auf oder können im Internet eingesehen werden.

Anlagenverzeichnis

keine