

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet
- zulässig sind:
Vorhaben nach § 4(2) BauNVO
- ausnahmsweise können zugelassen werden:
Vorhaben nach § 4(3) - 3 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden:
Vorhaben nach § 4(5) - 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+125 Grundfläche GR 1+ für Gebäude / Hauptbaukörper nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß; hier: 125 m²

GR 1+40 Grundflächen-Zusatzkontingenz GR 1+ für Terrassen (mit und ohne Überdachung) / Balkone / Außentreppen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß); hier: GR 1+ 40 m² (Summenmaß)
Bei Terrassen ist die Bauteilgrundfläche auf 25 m² begrenzt.
Bei Dachterrassen ist das Gesamtgrundstück auf 10 m² begrenzt.
Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 10 m² begrenzt.
Bei Außentreppen ist die Bauteilgrundfläche auf 6 m² begrenzt.
- Hinweis:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoss, die die Hauptlage erweitern (Eker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschossen, die die Hauptlage erweitern (Eker, Balkone, auskragende Geschäfte) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl n. § 19(4) BauNVO Grundflächenzahl GRZ nach § 19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier: 0,50
- Hinweis:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (einschließlich beanspruchter Grundflächen-Zusatzkontingenz) auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

WH 6,00 Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B.: 6,00 m.
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußböden 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) BayBO.
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen

Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
Dachgeschosse mit ausgebautem Dachraum sind zulässig, sofern es 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 FFB DG/OK Dachdeckung).

477,30 NN Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Höchstmaß, hier: 2 Wohnungen.

03. Bauweise, Baugrenzen

Abstandsfächen

Baugrenze für Gebäude / Hauptbaukörper
Baugrenze für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Außentreppen.
Es gelten die gesetzlichen Abstandsfächen nach Artikel 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Nußdorf am Inn über abweichende Maße der Abstandsfächen.
- Hinweis:
Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsfächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. bei fehlender Abstandsfächenbenennung kann ggf. nicht bis an die Baugrenze gebaut werden.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

GA

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen
Garagen
Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Corporis)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.
Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschafftheit richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn zu dem Zeitpunkt des Bauantrags.

N

Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäusern, Spielgeräte etc. sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 23 m² je Baugrundstück und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßengrenze.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

zu pflanzender Laubbau
Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchsordnung mit Standort- und Artenbindung.
- Pflanzregel:
Standort ortsgesunden gem. Plandarstellung.
Die Pflanzstandorte können bis 5 m gegenüber der Planzeichnung verändert werden.
- Mindestförderung:
Hochstamm: Stammdurchmesser 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

06. Einzelbäume

Schallschutzmaßnahmen TA Lärm

Quellenachweis

Plangrundlage

Nordpfeil

Maßstab Balken mit Längenangabe in Metern

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ in der Fassung von 1975 inkl. seiner 28. Änderung von 2020 innerhalb des Geltungsbereiches unwirksam und durch die Änderungsplanung ersetzt.
Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Nußdorf am Inn auf.
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Nußdorf am Inn, den (Siegel)
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

ausgefertigt (Siegel)
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den (Siegel)
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB (Siegel)
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Nußdorf am Inn, den (Siegel)
Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

Az. 6102-2

Gemeinde Nußdorf am Inn

32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nußdorf - Nord“

Bereich:
Fl. Nr. 701/7
Gemarkung Nußdorf am Inn
Am Steinbach 4
83131 Nußdorf a. Inn

Entwurf

des Entwurfs vom 30.09.2025
in der Fassung vom 08.12.2025

Maßstab 1:1000
0,53 m²
CF

Änderungsplanung

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

