



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

### **Begründung**

zum Entwurf vom 30.09.2025  
in der Fassung vom 08.12.2025

### **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 beabsichtigt die Gemeindeverwaltung Nußdorf am Inn den Bebauungsplan „Nußdorf - Nord“ in der bereits geänderten Fassung von 2020 im Bereich der Fl. Nr. 701/7 erneut zu ändern, um den Bebauungsplan den Bauwünschen des Eigentümer anzupassen und die Flächen gebietsverträglich nachzuverdichten. Gemäß Planskizze des Bauwerbers wird beabsichtigt, den Dachstuhl des Gebäudes bis zu einer Wandhöhe von 6,0 m anzuheben und Teile des erdgeschossigen Anbaus mit einem Obergeschoss und einer Dachterrasse zu bebauen.

Durch die Maßnahme soll eine 2. Wohnung für Familienmitglieder der Grundstückseigentümer im Gebäude entstehen.

Nachdem die geplante Erhöhung der zulässigen Wandhöhe auf 6,00 m mit dem Ur-Bebauungsplan von 1975 sowie der Änderungsplanung von 2020 nicht konform ist und sich zudem die bauordnungsrechtlichen Grundlagen zwischenzeitlich z.T. geändert haben (z.B. Abstandsflächenrecht, 2. und 3. Modernisierungsgesetz), soll der Bebauungsplan erneut geändert werden und zudem aktuellen Planstandards angepasst werden.

Das gemeindliche Erfordernis der gegenständlichen Planung ergibt sich aus dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum 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,
- Aktualisierung und Überarbeitung älterer Bebauungspläne auf aktuellen Planstandard.

Die überalterte Urplanung von 1975 inkl. seiner Änderungsplanung von 2020 soll im Änderungsbereich insgesamt durch die Änderungsplanung (2025) 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

Das Plangrundstück/ Anwesen Am Steinbach 4, Fl. Nr. 701/7 liegt auf der Nordseite der Straße „Am Steinbach“.

Bebaut ist das ca. 709 m<sup>2</sup> große Grundstück derzeit mit einem kleinen Zweifamilienhaus GR ca. 119 m<sup>2</sup>, E+D) samt einem erdgeschoßigen Anbau eines barrierefreien Schlafzimmers.

In der Nordwest des Grundstückes befindet sich eine Doppelgarage mit Nebenraum sowie im Norden des Grundstückes ein weiteres Nebengebäude.

Die nicht bebauten Grundstücksteile sind mit Rasenflächen, einzelnen Obstbäumen und Sträuchern mittlerer Größe sowie mit einer umfangreichen Strauchpflanzung entlang der Straßenkante gärtnerisch angelegt und gut begrünt.  
Das Anwesen ist über die bestehenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Steinbach“ angebunden und voll erschlossen.

Das Plangrundstück liegt lt. Bayernatlas nicht in einer Hochwassergefahrfläche HQ100 oder HQextrem, liegt aber in einem wassersensiblen Bereich.

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 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.

Der Planbereich Fl. Nr. 701/7 liegt im Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ (1975) in der Fassung der 28. Änderung von 2020, der ein Allgemeines Wohngebiet als Nutzung vorsieht.

Gem. Urbebauungsplan (1975) in Verbindung mit der 28. Änderung (2020) ist für das Gebäude bislang eine GR von 125 m<sup>2</sup>, bei 2 Vollgeschoßen und einer Wandhöhe von 5,65 m zulässig. Zudem sind 2 Wohnungen im Bauraum als Höchstmaß festgesetzt.

#### - Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist weitestgehend von verschiedenen Wohngebäuden (weitgehend Einfamilienhäuser, einzelne Doppelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser) geprägt. Die bestehende Bebauung ist dabei meist kleinteilig und verfügt weitgehend 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 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 des Plangrundstückes nicht vorhanden.

Für die Grundstücke nördlich des Plangrundstückes gelegenen Grundstücke (Fl. Nrn. 493/4, 493/14 und 493/2) wurde Anfang 2025 eine Bebauungsplanänderung abgeschlossen (30. Änderung), die bereits eine Nachverdichtungen samt Erhöhung der Wandhöhen gegenüber dem Urbebauungsplan von 1975 zulässt.

## 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. 701/7, Am Steinbach 4 für das Hauptgebäude/ den Baukörper gem. Gebäudeentwurf festgesetzt. Die zulässige Grundfläche GR 1<sub>a</sub> übernimmt dabei die zulässige Größe aus der 28. Änderung des Bebauungsplans von 2020 bzw. dem baulichen Bestand/ der neuen Gebäudeplanung.

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, Balkone, Dachterrassen und Außentreppen übliche Grundflächen zuge-

ordnet (Terrassen 25 m<sup>2</sup>, Balkone 10 m<sup>2</sup>, Dachterrassen auf erdgeschossigen Anbauten 10 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 zusätzliche Bauteilgrundfläche für Balkone wurde mit 10 m<sup>2</sup> objektbezogen relativ gering angesetzt, nachdem der Gebäudeentwurf bereits eine großzügige (balkonartige) Dachterrasse auf einer erdgeschossigen Wohnraumerweiterung vorsieht. Diese Balkonterrasse/ Dachterrasse ist über die Gebäudegrundfläche in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften bereits zulässig.

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 gesamte 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 gem. Gebäudeentwurf und Gemeinderatsbeschluss vom 25.03.2025 entsprechend städtebaulicher Zielsetzung mit 6,0 m Wandhöhe festgesetzt. Gegenüber der Bebauungsplanänderung 2020 wurde die zulässige Wandhöhe erhöht.

- 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 (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 das Baugrundstück wurde entsprechend dem Gebäudeentwurf und der Änderungsplanung von 2020 auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

### 03. Bauweise/ 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 dabei aus der Änderungsplanung von 2020 übernommen, die hellblauen Baugrenzen für Balkone und Terrassen wurden entsprechend Bestand und Planung inkl. Erweiterungsspielräumen ergänzend festgesetzt.

Mit dem Bauraum für Gebäude (dunkelblau) wird der Hauptbaukörper gem. Gebäudeentwurf in seiner Lage 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 (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 im Süden, ggf. zusätzlicher Balkon im Westen, ggf. Außentreppe im Westen oder im Norden).

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung zur Aufteilung der Baugrenzen für Hauptbaukörper/ Gebäude (dunkelblau) einerseits und nicht wesentlich raumwirksame Hauptnutzungen im Freien (hellblau) bzw. untergeordnete Bauteile andererseits, ermöglicht die klare Verortung des Hauptbaukörpers sowie der zusätzlichen Anbauteile. Textliche Überschreitungsregelungen für 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 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 auf 6,0 m Wandhöhe inkl. Errichtung der geplanten, abstandsflächenrelevanten Dachgaube entstehen Abstandsflächen, die die östliche Grundstücksgrenze geringfügig überschneiden. Für diese Überschneidungen muss zum Bauantrag eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des betroffenen Nachbarn vom Bauwerber vorgelegt werden. Andernfalls kann die geplante/ zulässige Wandhöhe inkl. der Dachgaube oder das Baufenster nicht komplett ausgenutzt werden.

### 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. Die Planung übernimmt dabei die bereits zur Änderung 2020 getroffenen Festsetzungen.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

### 05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie gem. Grundstücksgrenzen und Urbebauungsplan.

#### 06. Einzelbäume

Der zu pflanzende Einzelbaum 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.

### 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 am Baugrundstück (Hausgärten) und ergänzen zusätzliche, vorgeschlagene Maßnahmen und Empfehlungen zu Baumpflanzungen, Schnithecken, Wandbegrünung, 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 i.D.F. der 28. Änderung BPL 2020)

alt	1 zulässiges Hauptgebäude	neu	1 zulässiges Hauptgebäude
alt	1 Doppelgarage mit Nebenraum	neu	1 zulässige Doppelgarage mit Nebenraum
alt	1 Nebengebäude	neu	1 zulässiges Nebengebäude
alt	GR 125 zzgl. 15 m2 Balkone und 25 m2 Terrassen Außentr. ohne Ansatz GR gesamt 165 m2	neu	GR 1 <sub>a</sub> 125 m2 zzgl. GR 1 <sub>b</sub> 40 m2 (Hauptbaukörper inkl. zulässige Terrassen, Balkone, Außentreppe) GR 1 <sub>gesamt</sub> 165 m2
alt	resultierend GRZ 0,18/ 0,23 nach § 19 (2) BauNVO	neu	resultierend GRZ 0,18/ 0,23 nach § 19 (2) BauNVO

alt	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO 0,50	neu	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO 0,50
alt	zul. Wandhöhen 5,65 m	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. Nr. 701/7, Am Steinbach 4 ist mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen:

- Fläche/ Boden:

Durch Abbruch des bisherigen Dachstuhls und durch Aufstockung werden keine wesentlichen, zusätzlichen Grundstücksflächen bebaut und dauerhaft versiegelt. Zusätzliche Versiegelungen beschränken sich ggf. auf kleinflächige Wege und Zugänge im Grundstück auf der Ostseite.

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 des bestehenden Gebäudes zu Wohnzwecken erhöht sich zwar die Wohnfläche im Gebäude (gegenüber dem Bestand), die Anzahl an zulässigen Wohnungen bleibt aber 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 an einem bestehenden Gebäude 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 Ersatzbebauung am Plangrundstück 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 am Plangrundstück 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 vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen wird die Begrünung am Grundstück verbessert.
- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ von 1975 samt . Änderung des Bebauungsplanes von 2020 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 den Grundstücksbesitzer Kosten durch Baumaßnahmen und durch die Herstellung und den Unterhalt der Gartenflächen zu.

Kolbermoor, 08.12.2025,

Christoph Fuchs

## **Quellenverzeichnis**

Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord “/ Architekt Reinhold A. Seyfried/ 1975  
28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Nußdorf - Nord “/ Fuchs Architekten/ 2020

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 29.09.2025  
Luftbild/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 26.09.2025  
digitales Geländemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 26.09.2025  
digitales Gebäudemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 26.09.2025  
Auszüge aus dem Bayernatlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 26.09.2025  
- Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble  
- Hochwassergefahren (HQ 100, HQ extrem, HQ häufig), wassersensibler Bereiche  
- festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete  
- Geologie, Böden  
- Biotope, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete  
Bebauungskonzepte Fl. Nr. 701/7/ Architekt Maschkywitz/ erhalten 23.07.2025  
Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 28.07.2025

## **Quellennachweis**

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

## **Anlagenverzeichnis**

keine