Az. 6102-2

Gemeinde Nußdorf am Inn

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

Bereich:
Fl. Nr. 597/2, Weidachweg 20

Begründung

zum Entwurf vom 05.10.2026
in der Fassung vom 14.10.2026

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 zum Anwesen Fl. Nr. 597/2, Weidachweg 20 beabsichtigt die Gemeinde Nußdorf am Inn den Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf Nord“ in der Fassung von 1975 zu ändern, um den Bebauungsplan den Bauwünschen der Eigentümer anzupassen und die Flächen gebietsverträglich nachzuverdichten.

Das bisher bestehende, Einfamilienhaus mit Doppelgarage aus den 60-70er Jahren am Grundstück soll abgebrochen werden. Das Plangrundstück soll mit einem Einzelhaus (z.B. EFH oder EFH mit Einliegerwohnung) und einem Doppelhaus, jeweils samt Garagen oder Carports neu bebaut und nachverdichtet werden.
Der Gemeinde Nußdorf am Inn wurden für die Neubebauung vom Bauwerber verschiedene Bauentwürfe vorgelegt. In seiner Sitzung am 22.09.2026 hat der Gemeinderat der zuletzt vorgelegten Varianten zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplanes unter Auflagen in Aussicht gestellt.

Nachdem die geplante und abgestimmte Neubebauung mit dem Ur-Bebauungsplan von 1975 nicht konform ist (z.B. zulässige Grundflächen, Anzahl an Bauräumen, Lage der Baugrenzen, Bauweise, Wandhöhen, Firstrichtung, etc.) und der Ur-Bebauungsplan überaltert ist, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Das gemeindliche Erfordernis der gegenständlichen Planung ergibt sich aus dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs u.a. 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 Anhaltpunkte 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 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 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 Weidachweg 20, Fl. Nr. 597/2 liegt nordwestlich der Einmündung der Straße „Steinplatz“ in den „Weidachweg“.
Bebaut ist das ca. 1.314 m2 große Grundstück derzeit mit einem älteren Einfamilienhaus (60-70er Jahre, GR 1_a ca. 119 m2, E+D) samt Doppelgarage. In der Nordwestecke des Grundstückes befindet sich zudem ein Gartenhäuschen mit ca. 21 m2 Grundfläche.

Die nicht bebauten Grundstücksteile sind mit Rasenflächen, einzelnen Obst- und Nadelbäumen sowie mit Sträuchern und Hecken gärtnerisch angelegt und stark begrünt.
Angrenzend, im Nahbereich zur südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich am Nachbargrundstück Fl. Nr. 596/3 eine große, stark beschnittene Esche (?). Das Grundstück fällt von Osten nach Nordwesten um ca. 1,3 m ab.
Das annähernd fünfeckige Grundstück ist auf drei Seiten mit Verkehrsflächen begrenzt („Weidachweg" im Südosten, „Steinplatz" im Osten, Stichstraße „Steinplatz" im Norden). Das Anwesen ist über die bestehenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Steinplatz" und „Weidachweg" angebunden und voll erschlossen.
Nordwestlich des Plangrundstückes (Abstand zum Plangrundstück ca. 35 m) auf Fl. Nr. 602/13, am Ringschluss der Straße „Steinplatz", befindet sich ein Oberflurhydrant.
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 Planbereich Fl. Nr. 597/2 liegt im Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord" in der Fassung von 1975, der ein Allgemeines Wohngebiet als Nutzung vorsieht.
Gem. Urbebauungsplan ist für das Grundstück bislang eine GRZ von 0,20 (entspricht einer resultierenden Grundfläche GR von 263 m2) und eine GFZ von 0,40 zulässig, bei 2 Vollgeschoßen und 2 zulässigen Wohnungen. Die resultierende Grundfläche von 263 m2 kann allerdings innerhalb der damals festgesetzten Baugrenzen (Fläche Baufenster ca. 185 m2) des Urplanes nicht realisiert werden. Bereits die bestehende Bebauung am Grundstück weicht in Lage und Ausrichtung deutlich von den zeichnerischen Festsetzungen des Urbebauungsplanes ab.
Nördlich des Plangrundstückes grenzt der Bebauungsplan Nr. 8 „Steinplatz" von 1998 an.

- Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist weitestgehend von verschiedenen Wohngebäuden (z.B. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser) geprägt. Die bestehende Bebauung ist dabei meist kleinteilig und verfügt weitgehend über ein Vollgeschoß mit Kniestock (E+D) oder zwei Vollgeschosse (II).
Für das östlich gelegene Nachbargrundstück Fl. Nr. 602/1 wurde 2025 der Bebauungsplan geändert (31. Änderung) um die Nachverdichtung mit einem 3-Familienhaus zu ermöglichen.
Zudem liegt der Planungsbereich gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim". Westlich zum Baugrundstück, im Abstand von ca. 70 m am Übergang zur freien Landschaft befindet sich das Biotop 8238-0130 „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste in und bei Nußdorf". Kartierte Bau- oder Bodendenkmäler sind im Umgriff des Plangrundstückes nicht vorhanden.

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 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) wurde entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung für Fl. Nr. 597/2 zu den beiden Hauptgebäuden/ den Baukörpern gem. Bebauungskonzept festgesetzt. Die resultierende GRZ I_a liegt für die geplanten Hauptgebäude am Baugrundstück bei ca. 0,21 (knapp oberhalb der zulässigen GRZ von 0,20 gem. UrBPL 1975).

Da die zulässige Grundfläche (GR 1_a) nach dem städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper ermittelt und festgesetzt wurde, wurde ergänzend ein Zusatzkontingent (GR 1_b) gem. §16 (5) BauNVO für weitere Flächen der Hauptnutzung/ Bauteile im Freien festgesetzt. Den geplanten Gebäuden wurden hierbei für Terrassen (mit und ohne Terrassenüberdachung), Balkone und Außentreppen 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 ergänzenden 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 gesamt 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. Der festgesetzte Wert mit einer GRZ nach §19 (4) mit 0,5 orientiert sich zudem an dem Wert, der bei der benachbarten 31. Änderung des Bebauungsplanes max. zugelassen wurde. Die im Osten geplante Doppelhausparzelle (= 2 Doppelhaushälften zzgl. Garagen, Stellplätzen) wurde dabei aufgrund der gemeinsamen Zufahrten/ Zugänge als eine Bauparzelle gewertet.
Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung soll durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden (Festsetzung Einzelbäume, grünplanerische Festsetzungen, ergänzt durch grünplanerische Hinweise).

- Wandhöhen:

Eine maximal zulässige Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFFB EG) wurde gem. Gebäudeentwurf und Gemeinderatsbeschluss entsprechend städtebaulicher Zielsetzung sowie maßgleich mit der 31. Änderung des Bebauungsplanes (2025) am Nachbargrundstück Fl. Nr. 602/1 mit 6,5 m Wandhöhe festgesetzt.

- 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 der jeweiligen Baugrundstücke 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 gestalterische Belange geben kann, wurden die Höhenlage nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise (genehmigungspflichtige) andere Höhenlagen zugelassen, wenn dadurch eine Minimierung an Geländeveränderungen 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. 08. Sonstige Festsetzungen) sowie textliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

- Anzahl an Wohnungen:

Die zulässige Anzahl an Wohnungen für die beiden Bauräume wurde auf 2 Wohnungen begrenzt. Bei Teilung eines Doppelhauses in zwei Doppelhaushälften wurde je Doppelhaushälfte eine Wohnung zugelassen. Am Plangrundstück Fl. Nr. 597/2 sind damit max. 4 Wohnungen möglich.

03. Baugrenzen/ Bauweise

- 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).
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. Die räumlich wirksame Gebäude/ der Hauptbaukörper sind 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.

- Bauweise:

Für das westliche Baufenster am Plangrundstück wurde die Bauweise „Einzelhaus“ festgesetzt. Für das östliche Baufenster wurde die Bauweise „Einzelhaus oder Doppelhaus“ zugelassen. Damit besteht die Möglichkeit dieses Gebäude als Doppelhaus (mit je einer Wohnung pro Doppelhaushälfte) oder als 2-Familienhaus auszuführen.

- 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, Stellplätze:

Garagen und Nebenanlagen sind gem. Planung innerhalb der zweckbestimmten Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

- Nebenanlagen:

Um eine Häufung von Nebenanlagen auf Wohngrundstücken zu vermeiden, wurden diese nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlager, Spielgeräte. Diese untergeordneten Nebenanlagen werden auf Wohngrundstücken in der Realität mit oder ohne Zulässigkeit errichtet. Um diese Praxis nicht zu kriminalisieren und eine Handhabe gegen Auswüchse zu haben, wurden diese Nebenanlagen, in einer begrenzten Größe durch textliche Festsetzung außerhalb der Begrenzungen für zulässig erklärt. Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen dürfen je Parzelle nur bis zu einer maximalen Größe von 15 m2 errichtet werden (Summenmaß); sie dürfen nicht in der Vorgartenzone zu Straßen bis 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
Im Westen des Plangrundstückes soll der Erhalt eines bestehenden Nebengebäudes ermöglicht werden.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße „Weidachweg“ und „Steinplatz“ gem. Grundstücksgrenzen (ähnlich Urbebauungsplan).
Zur Verbreiterung und zum Ausbau der Stichstraße „Steinplatz“, nördlich des Plangrundstückes Richtung Westen wurde ein Streifen öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (ca. 13 m2). Die neue Straßenbegrenzungslinie führt dabei die nordwestliche Grundstücksgrenze des westlich gelegenen Nachbargrundstückes Fl. Nr. 597/3 bis zur Straße „Steinplatz“ fort.

Im Mündungsbereich der Straße „Steinplatz“ in den „Weidachweg“ sowie im Mündungsbereich der Stichstraße „Steinplatz“ in die Straße „Steinplatz“ wurde ein Bereich ohne Einfahrten festgesetzt. Dies soll einerseits die Verkehrssicherheit im Mündungsbereich erhöhen und zum anderen zusätzliche Grundstückszufahrten -abseits der geplanten Grundstückszufahrt im Nord- des Plangrundstückes ausschließen.

06. Einzelbäume
Die zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb des Plangebietes wurden zur Stärkung der Straßenraumbepflanzung sowie zur Gebietsdurchgrünung festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume dienen zudem als Ersatzpflanzung für die Gehölze, die für die Neubebauung am Grundstück gerodet werden müssen (eine Tanne im Osten; ein Apfelbaum im Nordwesten, einzelne Großsträucher).

07. Grünplanerische Festsetzungen

Die grünplanerischen Festsetzungen setzen die Grundanforderung an die Grundstücksbegrünung und Bepflanzung (ergänzend zu den festgesetzten Einzelbäumen), zur Flächenbefestigung in den Freianlagen sowie zu den grundstücksbezogenen Artenschutzmaßnahmen fest, ohne dabei zu stark in die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer einzugreifen. Zur konkreten Ausführung werden im Hinweisteil des Bebauungsplanes grünplanerische Hinweise und Empfehlungen getroffen.

Stark durchgrünte Hausgärten und Freiflächen sind in Nußdorf siedlungstypisch. Sie verbessern das Kleinklima, reduzieren versiegelte Flächen, puffern Niederschlagswasser und führen es weiter dem Untergrund zu. Hecken können die Durchgrünung des Quartiers fördern und bauliche Anlagen der Einfriedung ersetzen.
Wasserdurchlässige Decken und Pflaster sollen zudem die Grundwasserbildung fördern und eine Flächenentwässerung über die gemeindlichen Regenwasserkanäle reduzieren sowie die entsprechenden Vorfluter entlasten.

08. Sonstige Festsetzungen
Markierung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.
Festsetzung zum Gebäudeschutz gegenüber Oberflächenwasser/ Starkregenschutz.
Zur Erschließung der Einzelparzellen auf dem Grundstück bei nur einer geplanten gemeinsamen Grundstückszufahrt wurde zur Sicherung der Erschließung der Einzelparzellen ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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.

07. Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Die grünplanerischen Hinweise und Empfehlungen konkretisiert die Maßnahmen auf den nicht bebauten Flächen am Baugrundstück (Hausgärten) und ergänzt zusätzliche, vorgeschlagene Maßnahmen und Empfehlungen zu Baumpflanzungen, Schnitthecken, 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)

alt	1 zulässiges Hauptgebäude	neu	2 zulässige Hauptgebäude
alt	angebaute 1 Garage	neu	2 zulässige Doppelgaragen/ Carports
alt	GR - (GR resultierend 263 m2) (Bestand GR ca. 117 m2) Balkone, Terrassen, Außentr. ohne Ansatz überbaubare Fläche durch Baufenster ca. 185 m2	neu	GR 1_a 280 m2 zzgl. GR 1_b 95 m2 GR gesamt 375 m2 (Hauptbaukörper inkl. zulässige Terrassen, Balkone, Außentreppe)
alt	GRZ max. 0,20 nach §19 (2) BauNVO	neu	GRZ - GRZ nach §19 (2) BauNVO (resultierend) 0,21/ 0,29
alt	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO -	neu	zul. GRZ nach §19 (4) BauNVO 0,50
alt	Wandhöhen -	neu	zul. Wandhöhe max. 6,50 m
alt	Anzahl an zul. Vollgeschoßen II	neu	Anzahl an Vollgeschoßen – (resultierend II+D)
alt	zul. Anzahl an Wohnungen: 2	neu	zul. Anzahl an Wohnungen: 4
alt	Pflanzung 1 Baum je 300 m2 Grundstücksfläche	neu	Pflanzung 1 Baum je 250 m2 angefangene Grundstücksfläche

09. Umweltbelange

Bei Realisierung der geplanten/ zulässigen Bebauung auf Fl. Nr. 597/2, Weidachweg 20 ist mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen:

- Fläche/ Boden:

Durch Abbruch und größeren Neubebauung (gegenüber dem Altbestand) der Grundstücksfläche werden bisherige Gartenflächen zusätzlich bebaut und dauerhaft versiegelt.
Da durch die zusätzlich zulässige Bebauung/ Nutzung -gegenüber dem Bestand- das bestehende Siedlungsgebiet lediglich moderat nachverdichtet wird, ist für das Schutzgut Fläche nur mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.
Aufgrund von Abgrabungen des bestehenden Bodens während der Bauzeit, sowie aufgrund der entstehenden, zusätzlichen Versiegelungen sind lediglich geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch grünplanerische Festsetzungen, Begrünungs- und Bepflanzungsvorschläge und Empfehlungen zur Vermeidung von Versiegelungen wurde dies -soweit 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. Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Mensch:

Durch die zusätzliche Bebauung der Flächen/ der Nachverdichtung zu Wohnzwecken mit max. drei zusätzlichen Wohnungen (gegenüber dem Bestand) erhöht sich die Wohnnutzung gegenüber dem baulichen Bestand im Siedlungsbereich. Nachdem die Planungsbereiche aber komplett innerhalb der Siedlungsbereiche liegen, die bereits weitgehend von Wohnnutzung geprägt sind, wird die Auswirkung auf den Menschen als gering bewertet.

- Tiere und Pflanzen:

Nachdem es sich bei der geplanten Baumaßnahmen um einen Ersatzbau für ein bestehendes Gebäude handelt, und die am Grundstück vorhandenen Gehölze z.T. erhalten bleiben könne, ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen lediglich mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Für einzelne Gehölze, die am Plangrundstück für die Neubebauung gerodet werden müssen (eine Tanne im Osten, ein Apfelbaum im Nordwesten) sind Ersatzpflanzungen mit Einzelbäumen festgesetzt.
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. Geplante Neubaumaßnahmen -gegenüber dem baulichen Bestand im Quartier- finden lediglich in mäßigen Umfang statt. Durch grünplanerische Festsetzungen und Bepflanzungsempfehlungen soll die Durchgrünung am Plangrundstück 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.
- Entlang der Stichstraße „Steinplatz“ im Norden des Plangrundstückes werden Flächen als Straßenverkehrsfläche (ca. 13 m2) festgesetzt und an die Gemeinde abgetreten.
- Am Plangrundstück müssen zur Neubebauung einzelne Gehölze gerodet werden (eine Tanne, ein Apfelbaum, einzelne Sträucher). Die Pflanzung von Einzelbäumen am Grundstück ist (unter anderem als Ersatz) festgesetzt.
- Mit Realisierung der vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen wird die Begrünung am Grundstück verbessert.
- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord“ von 1975 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, 14.10.2026,

Christoph Fuchs

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord “/ Architekt Reinhold A. Seyfried/ 1975
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 28.02.2025
Luftbild/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 29.01.2025
digitales Geländemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 10.10.2026
digitales Gebäudemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 28.02.2025
Auszüge aus dem Bayernatlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 13.10.2026

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

Kanalplan- Auszug/ Gemeinde Nußdorf/ aus GIS exportiert am 24.01.2025
Wasserleitungsplan- Auszug/ Gemeinde Nußdorf/ aus GIS exportiert am 24.01.2025
Bebauungskonzepte Fl. Nr. 597/2 Fuchs Architekten/ 17.08.2026 und BWP Architekten/ 25.09.2026
Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 29.09.2026

Quellennachweis

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

Anlagenverzeichnis

keine