Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA — 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 1_o 150 — Grundfläche GR 1_o für Gebäude/ Hauptbaukörper nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B.: 150 m2

GR 1_b 60 — Grundflächen- Zusatzkontingent GR 1_b für Terrassen (mit und ohne Überdachung)/ Balkone/ Außentreppen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), z.B.:
GR 1_b 60 m2
Bei Terrassen (mit und ohne Überdachung) ist die Bauteilgrundfläche auf 25 m2 begrenzt.
Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 15 m2 begrenzt.
Bei Außentreppen ist die Bauteilgrundfläche auf 8 m2 begrenzt.
- Hinweis:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, auskragende Geschoße) 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 (einschl. beanspruchter Grundflächen- Zusatzkontingente) 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 6,5 — Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, hier: 6,5 m.
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden 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) 2 BayBO.

468,60 NN — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 468,60 NN
Andere Höhenlagen sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude — Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

03. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Baugrenze für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone, Außentreppen und untergeordnete Bauteile.

⚠ nur Einzelhäuser zulässig

⚠ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



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 Abstandsflächentiefe. Durch die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. bei fehlender Abstandsflächenübernahme kann ggf. nicht bis an die Baugrenze gebaut werden.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen

GA — Garagen
Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

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

Hinweis Stellplatzsatzung — Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschaffenheit für den Bestand richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn zum 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. Gartenhäuschen, 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 15 m2 je Baugrundstück und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Zufahrt

06. Einzelbäume

zu pflanzender Laubbaum

Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchsordnung mit Standort- und Artenbindung.
- Pflanzregel:
Standort ortsgebunden gem. Plandarstellung.
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. Grünplanerische Festsetzungen

Grundstücksbegrünung — Nicht bebaute Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände und geplanter Gehölze vollständig zu begrünen. Empfehlungen zur Grundstücksbegrünung siehe grünplanerische Hinweise und Empfehlungen.

Baumpflanzungen — mind. 1 Laubbaum der III. Wuchsordnung oder 1 Obstbaum pro angefangene 250 m2 Grundstücksfläche
Bestandsbäume, die erhalten werden und Bäume aufgrund anderer festgesetzten Begrünungsanforderungen werden auf die Pflanzregel von Hausgärten angerechnet.
Empfehlungen zur Grundstücksbepflanzung siehe grünplanerische Hinweise und Empfehlungen.

Schottergärten — Schottergärten sind unzulässig.

Befestigung Wege, Plätze, Stellplätze — Wege, Plätze, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen.

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 geschützte Tiere festgestellt werden oder sind Rodungen außerhalb des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzmaßnahmen Abbruch — Abzubrechende Gebäude oder umzubauende Gebäudeteile sind vor Abriss/ Umbau auf das Vorkommen von Fledermäusen, gebäudebewohnende europäische Vogelarten und Reptilien zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Sollten Fledermäuse und gebäudebewohnende europäische Vogelarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

08. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

GR — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.

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 auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

Örtliche Bauvorschriften

Dächer — nur gleichschenklige Satteldächer (über dem Hauptbaukörper) zulässig.
Dachneigung Satteldächer: 22°-30°.
First parallel zur Gebäudelängsseite.
Bei angebauten Nebenanlagen, erdgeschossigen, untergeordneten Anbauten und Terrassenüberdeckungen sind auch Pultdächer zulässig.

vorgeschriebene Firstrichtung

Standgauben/ Wiederkehren — Standgauben/ Wiederkehren sind nur 1* pro Gebäude ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) und nur mit Satteldach zulässig.
Die Breite des Vorbaus darf 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen.
Die Tiefe des Balkonvorbaus von Standgauben darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen.
Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen.
Hinweise:
Standgauben sind überdachte Balkonvorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche oberhalb der Gebäudetraufe. Die Stützen gehen bis zum Boden durch.
Wiederkehren sind überdachte und senkrecht zum Hauptgebäude ausgerichtete Anbauten mit senkrecht zum Hauptdach verlaufender Dachflächen (Querdach).

Negativgauben — Negativgauben sind unzulässig.
Hinweis:
Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Dachterrassen — Dachterrassen sind unzulässig.

Balkone — Balkone dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 1,5 m überragen.

Terrassenüberdachungen — Terrassenüberdachungen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 3,0 m überragen. Die überdachte Fläche je Terrassenüberdachungen ist auf max. 12 m2 beschränkt.

Außentreppen — Außentreppen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Baukörpers nur um max. 1,2 m überragen.

Sichtschutzwände — Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen — Bauliche Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune und nur bis zu einer Höhe von 1,1 m und nur sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Einfriedungen an privaten Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
Unzulässig sind:
Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweis Ortsgestaltungssatzung — Zusätzlich gelten die Bauvorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nußdorf am Inn in der jeweils gültigen Fassung, sofern sie nicht durch diese Bebauungsplanung geregelt sind.

Hinweise

596/3 — bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern

52 — bestehendes Gebäude mit Hausnummer

abzubrechendes Gebäude

geplantes Gebäude

geplantes Gebäude gem. 31. Änderung des Bebauungsplanes

St — zulässiger Stellplatz, beispielhaft

bestehende Gehölze

zu rodende Gehölze

vorgeschlagene Gehölzstandorte

8238-0130 „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste in und bei Nußdorf" — kartiertes Biotop, hier: 8238-0130 „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste in und bei Nußdorf"

468.50 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern

Starkregen/ Überflutungen — Bei Starkregen oder Dauerregen 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 auftriebssicherer Bauweise zu errichten bzw. bestehende Keller hochwassersicher nachzurüsten und eine Elementarversicherung abzuschließen.
Auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz — Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Niederschlagswasser — Niederschlagswasser von 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.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aufgrund der Topographie nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Sohle einer Versickerungsanlage im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV mindestens einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen muss.

Schallschutzmaßnahmen TA Lärm — Es gelten die Schall-Immissionsrichtewerte 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 Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 28.02.2025 Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß- Krüger- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbeständen und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grenzkritischen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Längenangabe in Metern

Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Grundstücksbegrünung — nicht bebaute Grundstücksflächen sollen unter Berücksichtigung 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 m2 Grundstücksfläche oder mind. 1 Obstbaum pro angefangene 200 m2 Grundstücksfläche.
- Mindestempfehlung Gehölze:
Hochstamm oder Heister
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
- empfohlene Laubbäume:

Juglans regia	Walnuss
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea ‚Briotii'	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus coccinea	Hahnendorn
Malus 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 ≥ 180 cm, Mindestendhöhe 6 m, veredelt auf starkwachsender Unterlage oder Sämling. Robuste, heimische Sorten sind zu bevorzugen. Von Süßkirschen, Quitten, Pfirsichen und Aprikosen wird im freien Stand abgeraten.
- Empfohlene Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
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

Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" — Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2 m) — mind. 2,0 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Pflanzabstände Sträucher (h </= 2 m) — 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 (PlanzV 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	
Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	bis
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB	am	

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

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Nußdorf - Nord" in der Fassung von 1975 im Änderungsbereich 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.

Az. 6102-2

Gemeinde Nußdorf am Inn

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

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

Entwurf

vom 05.10.2026
in der Fassung vom 14.10.2026

Maßstab 1:1000
0,53 m2
CF

Änderungsplanung

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