

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



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 190 Grundfläche GR für Gebäude/ Hauptbaukörper nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier: 190 m²

GR+ 75 Grundflächen-Zusatzkontingent GR+ für Terrassen (mit und ohne Überdachung)/ Balkone/ Außentreppen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), hier: GR+ 75 m² (Summenmaß)
 Bei Terrassen ist die Bauteilgrundfläche auf 25 m² begrenzt. Bei Dachterrassen ist die Gesamtgrundfläche auf 25 m² begrenzt.
 Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 5 m² begrenzt. Bei Außentreppen (mit und ohne Einhausung) ist die Bauteilgrundfläche auf 12 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 6,50 Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B.: 6,50 m.
 Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger 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.

Abgrenzung des unterschiedlichem Maßes der baulichen Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen

II Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
 Dachgeschosse mit ausgebautem Dachraum sind zulässig, solange sie keine Vollgeschosse sind.
 Die Gesamthöhe aller Geschosse darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.
 - Hinweise:
 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 $\geq 2,3$ m haben (Schnittlinie FF DG/OK Dachdeckung).

469,00 NN Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 469,00 NN
 Andere Höhenangaben sind ausnahmsweise zulässig bei Erweiterungen von Bestandsbauten oder wenn dadurch Geländeveränderungen minimiert werden.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Höchstmaß, hier: 3 Wohnungen.

03. Bauweise, Bougrenzen

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

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen
 Go Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Bougrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
 Stellplätze offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bougrenzen 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 Bougrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
 Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen, Spiegelgeräte etc. sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der Bougrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von 25 m² je Baugrundstück und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.
 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für fermetaletechnische Anlagen sind ohne Größenbeschränkung entsprechend Erfordernis zulässig.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Zufahrt

06. Einzelbäume

zu erhaltender Laubbaum, hier: Walnusbaum
 Festgesetzte Einzelbäume sind zu erhalten. Können die festgesetzten Einzelbäume nicht erhalten werden, muss eine Ersatzpflanzung gem. nachfolgender Festsetzung „zu pflanzender Laubbaum“ durchgeführt werden. Maßnahmen zu erhaltender Laubbaum: regelmäßige Baumpflege und Vitalitätskontrolle.
 zu pflanzender Laubbaum
 Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchsordnung mit Standort- und Artenbindung.
 Pflanzregel:
 Standort ortsgelunden gem. Pflanzstellung. Die Pflanzstandorte können bis 5 m gegenüber der Planzeichnung verändert werden.
 - Mindestanforderung:
 Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.
 - Empfohlene Laubbäume II./III. Wuchsordnung:
 Juglans regia Walnus
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Tilia cordata Winterlinde
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

07. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches
 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 einströmen 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

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

Dachterrassen Dachterrassen dürfen nur über erdgeschossigen Anbauten errichtet werden. Sie dürfen nicht mit angrenzenden Balkonen kombiniert werden.

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.

Negativgauben Negativgauben sind unzulässig.

Negativgauben sind in die Dachfläche eingeschnittene Terrassen, die nicht überdacht sind.

Sichtschutzwände Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Unezulässig 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

bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern
 bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 abzubrechendes Gebäude
 geplantes Gebäude
 zulässiger Stellplatz, beispielhaft
 bestehende Gehölze
 zu rodende Gehölze
 vorgeschlagene Gehölzstandorte
 kartiertes Biotop, hier: 8238-0130 „Hecken, Feldgehölze und mesophile Waldreste in und bei Nußdorf“
 Hörschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern
 Schallschutzmaßnahmen TA Lärm
 Starkregen/ Überflutungen
 Oberflächenwasser/ Nachbarschutz
 Niederschlagswasser
 Schmutzwasser
 Anlagen Versorgungsträger
 Bodendenkmäler
 Pflanzgrundlage
 Nordpfeil
 Maßstabbalken mit Längenangabe in Metern

Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

nicht bebaute Grundstücksflächen
 nicht bebaute Grundstücksflächen sollen unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig begrünt werden. Die Bepflanzung mit Laubbäumen und heimischen Sträuchern gem. nachfolgenden Anforderungen wird empfohlen.
 Stein- und Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.
 - Empfohlene Pflanzregel:
 mind. 1 Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung pro volle 300 m² Grundstücksfläche oder mind. 1 Obstbaum pro volle 200 m² Grundstücksfläche.
 Mindestempfehlung Gehölze:
 Hochstamm oder Heister
 Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
 - Empfohlene Laubbäume:
 Juglans regia Walnus
 Acer campestre Feldahorn
 Aesculus carnea ‚Brioti‘ Rotblühende Rosskastanie
 Carpinus betulus Hainbuche
 Crataegus coccinea Hahnenorn
 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, Mindesthöhe 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 Hartbeleg
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus Monogyna Weißdorn
 Lonicera xylosteum Heckenkräusche
 Prunus spinosa Schlehe
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Ribes alpinum Alpen-Johannesbeere
 Syringa vulgaris Flieder
 Viburnum lantana Wulstiger Schneeball
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Hecken Hecken sollen vorzugsweise aus Heckenpflanzen gem. Arterliste Heckenpflanzen gepflanzt werden.
 - Empfohlene Pflanzregel:
 1,5 stk/m, Schnitthöhe: max. 2,0 m
 - Arterliste Heckenpflanzen:
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 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 Höhenquartiere 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.

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.
 Baumschutzmaßnahmen
 Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in der aktuellen Fassung (Stand 2014) zu beachten.
 Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m)
 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<= 2m)
 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 Baupläne 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 von 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
 örtliche 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
31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Nußdorf - Nord“

Bereich:
 Fl. Nr. 602/1, Weidachweg 18

Entwurf
 vom 09.05.2025
 in der Fassung vom 14.05.2025
 Maßstab 1:1000
 0,54 m²
 CF

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