### 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

GR 1<sub>b</sub> 40 m2 (Summenmaß)

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<sub>a</sub> 125

Grundfläche GR 1a für Gebäude/ Hauptbaukörper nach § 19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, hier: 125 m2

GR 1<sub>b</sub> 40

Grundflächen-Zusatzkontingent GR 1<sub>b</sub> für Terrassen (mit und ohne Überdachung)/ Balkone/ Außentreppen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), hier:

Bei Dachterrassen ist die Gesamtgrundfläche auf 10 m2 be-Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 10 m2 begrenzt. Bei Außentreppen ist die Bauteilgrundfläche auf 8 m2 begrenzt.

Bei Terrassen ist die Bauteilgrundfläche auf 25 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, aus-

kragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzu-

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, mitzu-

WH 6,00

rechnen. Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B.: Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachde-

wand.

Der Begriff der "Wandhöhe" gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der "Wandhöhe" gem. Art. 6(4)2 BayBO.

ckung, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außen-

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

Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschoße Dachgeschosse mit ausgebautem Dachraum sind zulässig, so-

lange 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 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 Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier: 477,30 NN

Andere Höhenlagen 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: 2 Wohnungen.

#### 03. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze für Gebäude/ Hauptbaukörper

Baugrenze für untergeordnete Bauteile, Terrassen (mit und 

ohne Überdachung), Balkone, Außentreppen. 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.

Hinweis: 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

Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbe-

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

stimmung zulässig.

Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschaffenheit richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Nußdorf am Stellplatzsatzung

Inn zum Zeitpunkt des Bauantrags. 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 25 m2 je Baugrundstück und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

#### 05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

### 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 Schwarzerle Alnus glutinosa

Heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstamm

#### 07. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Gebäudeschutz Oberflächenwasser/

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

Dachterrassen

nur gleichschenklige Satteldächer mit Vordächern (über dem Hauptbaukörper) zulässig.

Dachneigung Satteldächer: 22°-26°. Bei angebauten Nebenanlagen, erdgeschossigen, untergeordneten Anbauten und Terrassenüberdeckungen sind auch Pultdächer

Dachterrassen dürfen nur über erdgeschossigen Anbauten errich-

überdachte Fläche je Terrassenüberdachungen ist auf max. 12 m2

vorgeschriebene Firstrichtung

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

tet werden. Terrassenüberdachungen dürfen die Außenwände des Gebäu-Terrassenüberdachungen des/ des Hauptbaukörpers nur um max. 3,0 m überragen. Die

beschränkt. Außentreppen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Bau-Außentreppen körpers 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.

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:

> aus Drahtschotterkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC). Zusätzlich gelten die Bauvorschriften der Ortsgestaltungssatz-

Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern,

Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern

Ortsgestaltungssatzung ung der Gemeinde Nußdorf am Inn in der jeweils gültigen Fassung, sofern sie nicht durch diese Bebauungsplanung geregelt sind.

# Hinweise

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern



zulässiger Stellplatz, beispielhaft

bestehende Gehölze



kartiertes Biotop, hier: 8238-0128 "Ufergehölze entlang des Steinbaches in Nußdorf"

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in



festgesetztes Überschwemmungsgebiet bei einem HQ 100 Hochwasserereignis

Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung

Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 3. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (2) BayWG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sach-

gebiet Wasserrecht, zu beantragen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 (3) WHG zu erteilen, entfällt

die Genehmigungserfordernis nach diesem Artikel. 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 abzu-

Auf die Bürgerbroschüre "Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird hingewiesen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Schmutzwasser

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 abflie-Bendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Niederschlaaswasser 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 Einlei-

> ten 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 anzu-

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.

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen Anlagen Versorgungsträger nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.

Bodendenkmäler Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

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.

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen, Quellennachweis technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Nußdorf zu den üblichen Öffnungszei-

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der Plangrundlage digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 29.09.2025 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 ge-

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

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 angefangene 300 m2 Grundstücksfläche oder mind. 1 Obstbaum pro angefangene 200 m2 Grundstücksfläche.

Hochstamm oder Heister Obstbäume: Halb- oder Hochstamm Empfohlene Laubbäume: Juglans regia Walnuss Acer campestre Feldahorn Aesculus carnea ,Briotii' Rotblühende Rosskastanie Carpinus betulus Hainbuche Hahnendorn Crataegus coccinea Zierapfel Malus floribunda Scharlach-Kirsche Prunus sargentii Salix caprea ,Mas' Kätzchen-Weide

Mindestempfehlung Gehölze:

Vogelbeere Sorbus aucuparia - 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 Weißdorn Crataegus Monogyna Heckenkirsche Lonicera xylosteum Prunus spinosa Schlehe Schwarzer Holunder Sambucus nigra Alpen-Johannesbeere Ribes alpinum Syringa vulgaris Wolliger Schneeball Viburnum lantana Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

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

beachten.

Befestigung Wege, Plätze, Stellplätze Wege, Plätze, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen zu befestigen. Baumschutzmaßnahmen Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen

Gehölzerhalt Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind regelmäßig auf Vitalität zu prüfen und zu pflegen. Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

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

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

beachten.

Pflanzabstände Bäume/ Sträucher

Lichtraumprofil Gehölze

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

am

4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

#### Präambel

(h > 2m)

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.

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

# Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB am Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom bis

Nußdorf am Inn, den ..

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

Susanne Grandauer, 1. Bürgermeisterin

ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) 2 BauGB am

Nußdorf am Inn, den.

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 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.

# Az. 6102-2

Gemeinde Nußdorf am Inn

(Siegel)

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 .../...

0,53 m2 CF

Maßstab 1:1000

Änderungsplanung

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



HQ extrem Hochwassergefahrfläche

HQ 100 Hochwassergefahrfläche

Leitungen und Kanäle"

der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

bei Baumaßnahmen" in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu

des genannten Zeitraums geplant, ist das weitere Vorgehen mit