

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 1a 125

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

GR 1a 40

Grundflächen- Zusatzkonfigent GR 1a für Terrassen (mit und ohne Überdachung), Balkone/ Außentreppen gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß (Summenmaß), hier: GR 1a 40 m² (Summenmaß)
Bei Terrassen ist die Bauteilgrundfläche auf 25 m² begrenzt. Bei Dachterrassen ist die Gesamtgrundfläche auf 10 m² begrenzt.
Bei Balkonen ist die Bauteilgrundfläche auf 10 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- Zusatzkonfigente) 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 6,00

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B.: 6,00 m.
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnitlinie 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.

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.

- Hinweis:
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 ≥ 2,3 m haben (Schnitlinie 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 Geländeänderungen 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 Abstandsflächen-tiefe.
- 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

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

Stellplatzbedarf, Stellplatzgröße und -beschaffenheit 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 25 m² je Baugrundstück und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie.

05. Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

zu pflanzender Laubbaum

Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II./III. Wuchsordnung mit Standort- und Artenbindung.
Pflanzregel:
Standort ortsgelunden 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. 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 eindringen kann (Keller wasserdicht und auftrittsicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschräuche und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.).

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur gleichschenklige Satteldächer mit Vordächern (über dem Hauptbaukörper) zulässig.
Dachneigung Satteldächer: 22°-26°.
Bei angebauten Nebenanlagen, erdgeschossigen, untergeordneten Anbauten und Terrassenüberdeckungen sind auch Pultdächer zulässig.

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.

Terrassenüberdachungen

Terrassenüberdachungen dürfen die Außenwände des Gebäudes/ des Hauptbaukörpers nur um max. 3,0 m überragen. Die überdachte Fläche je Terrassenüberdachung 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.
- Hinweis:
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.

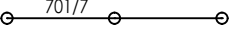
Einfriedungen

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 Maschendrahtbune zulässig.
Unzulässig sind:
Mauern aller Art wie Sichtbetonmauern, verputzte Ziegelmauern, Kunststein- und Natursteinmauern, Gabionenmauern, Mauern aus Drahtschloßkästen, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweis

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



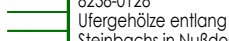
zulässiger Stellplatz, beispielhaft



bestehende Gehölze



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



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern



festgesetztes Überschwemmungsgebiet bei einem HQ 100 Hochwasserereignis



HQ 100 Hochwassergefährliche



HQ extrem Hochwassergefährliche

Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung

Starkregen/ Überflutungen

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Anlagen Versorgungsträger

Bodendenkmäler

Schallschutzmaßnahmen TA Lärm

Quellennachweis

Plangrundlage

Nordpfeil

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

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, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

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 auftrittsicherer Bauweise zu errichten bzw. bestehende Keller hochwasserseitscher nachzurüsten und eine Elementarversicherung abzuschließen.

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

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auflagen, Aufkanten etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

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 (TRFKGW 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 erlaubnissfreien Versickerung gemäß NWfreiV mindestens einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHWG) aufweisen muss.

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkäntle einzuleiten.

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

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

Es gelten die Schall-Immissionsrichtwerte 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, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Nußdorf zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden.

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der 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 gehaftet.

Bei grenzüberschreitenden Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Nordpfeil

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m)

Pflanzabstände Sträucher (h<= 2m)

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

Lichtraumprofil Gehölze

L