

Original

**Satzung zur Baugestalt und
zur Gestaltung von Einfriedungen**
(Ortsgestaltungs- und Einfriedungssatzung)

der Gemeinde Gstadt am Chiemsee

Verfasser:

bgsm Architekten Stadtplaner,
Weißenburger Platz 4
81667 München

mit rechtlicher Beratung durch

Glock Liphart Probst & Partner
Rechtsanwälte mbB
Marienplatz 26
80331 München

Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Gstadt am Chiemsee

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in Verbindung mit Art. 81 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO geändert am 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)), erlässt die Gemeinde Gstadt am Chiemsee folgende

SATZUNG

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung regelt in Teil I (§§ 3 bis 7) die Gestaltung von genehmigungspflichtigen, verfahrensfreien und genehmigungsfrei gestellten baulichen Anlagen, in Teil II (§ 8) die Gestaltung von Einfriedungen, auch soweit diese Bestandteil eines genehmigungsfrei gestellten Vorhabens oder verfahrensfrei sind. Teil III (§§ 9 bis 12) enthält allgemein gültige Regelungen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Gebiete der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee:

- 1 : GST 1 (Gstadt Ortsmitte)
- 2 : GST 2 (Gstadt Nordwest)
- 3 : GST 3 (Gstadt Nordost)
- 4 : GOL 1 (Gollenshausen Ortsmitte)
- 5 : GOL 2 (Gollenshausen West)
- 6 : GOL 3 (Gollenshausen See)

Die einzelnen Gebiete sind in den der Satzung als Anlage beigefügten Plänen dargestellt.

(2) Die Regelungen in Teil I der Satzung gelten für die Gebiete, für die das in der jeweiligen Regelung bestimmt wird. Die Regelungen in Teil II der Satzung gelten allgemein für alle in Abs. 1 aufgeführten Gebiete (Ortsteile Gstadt GST 1 bis 3 und Ortsteile Gollenshausen GOL 1 bis 3).

Teil I – Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Form der Hauptgebäude

In allen Gebieten nach § 2 (1) sind Hauptgebäude und nicht mehr untergeordnete Nebengebäude mit runder Grundform unzulässig.

§ 4 Höhen der Hauptgebäude

(1) Folgende Trauf- und Firsthöhen dürfen bei Hauptgebäuden und nicht mehr untergeordneten Nebengebäuden nicht überschritten werden:

Für das Gebiet nach § 2 (1) Nr. 1 GST 1 (Gstadt Ortsmitte):

	II-geschossig	III-geschossig
Traufhöhe	6,50 m	10,00 m
Firsthöhe	10,50 m	14,00 m

Für das Gebiet nach § 2 (1) Nr. 2 GST 2 (Gstadt Nordwest):

	I-geschossig	II-geschossig
Traufhöhe	3,50 m	6,00 m
Firsthöhe	6,00 m	8,50 m

Für das Gebiet nach § 2 (1) Nr. 3 GST 3 (Gstadt Nordost):

	I-geschossig	II-geschossig
Traufhöhe	4,50 m	6,50 m
Firsthöhe	6,50 m	9,50 m

Für das Gebiet nach § 2 (1) Nr. 4 GOL 1 (Gollenshausen Ortsmitte):

	II-geschossig
Traufhöhe	6,50 m
Firsthöhe	10,00 m

Für das Gebiet nach § 2 (1) Nr. 5 GOL 2 (Gollenshausen West):

	II-geschossig
Traufhöhe	6,00 m
Firsthöhe	9,00 m

Für das Gebiet nach § 2 (1) Nr. 6 GOL 3 (Gollenshausen See):

	I-geschossig	II-geschossig
Traufhöhe	4,50 m	6,50 m
Firsthöhe	7,00 m	9,50 m

(2) Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche (= unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der senkrecht auf diese Wand projizierten Traufkante.

Ergeben sich bei der Bestimmung des unteren Bezugspunktes unterschiedliche Geländeneiveaus ü. NN, gilt die maximal zulässige Traufhöhe nach Abs. 1 immer bezogen auf das niedrigste Geländeneiveau ü. NN.

Sind die unterschiedlichen Geländeneiveaus nur punktuell, gilt Satz 2 nicht; unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe nach Abs. 1 ist das Geländeneiveau außerhalb der punktuellen Niveausprünge.

Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden, wenn die Geländeneiveauunterschiede nicht nur punktuell sind, wenn sie nicht mehr als 0,2 m betragen und wenn außerhalb der hiervon betroffenen Flächen die maximal zulässige Traufhöhe weit überwiegend eingehalten ist.

(3) Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom obersten Schnittpunkt der Dachflächen bis zu dem Geländeneiveau ü. NN, das unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe nach Abs. 2 ist.

§ 5 Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude

(1) In allen Gebieten nach § 2 (1) sind bei Hauptgebäuden und bei nicht mehr untergeordneten Nebengebäuden nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von mindestens 18° bis höchstens 28° zulässig, sich gegenüberliegende Dachseiten müssen mit der gleichen Dachneigung ausgeführt werden. Bei Zeltdächern ist eine Dachneigung von mindestens 15° bis höchstens 24° zulässig, gegenüberliegende Dachseiten müssen mit der gleichen Dachneigung ausgeführt werden. Bei Reihenhäusern mit einem nach Abs. 2 zulässigen Versatz im Gebäudeverlauf werden Walm- und Zeltdächer ausgeschlossen.

(2) In allen Gebieten nach § 2 (1) sind Einzel- und Doppelhäuser mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden. Bei Reihenhäusern sind Versätze im Gebäudeverlauf auf horizontaler Ebene zulässig. Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhen von Reihenhäusern müssen jedoch identisch sein.

(3) In allen Gebieten nach § 2 (1) ist der First entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.

(4) In allen Gebieten nach § 2 (1) ist an Hauptgebäuden und nicht mehr untergeordneten Nebengebäuden allseitig ein Mindestdachüberstand von 0,8 m einzuhalten. Bei hangseitigen Dachüberständen kann von dem in Satz 1 genannten Mindestdachüberstand durch Ausnahme abgewichen werden, wenn die Einhaltung dieses Mindestdachüberstands erstmalig eine Abgrabung oder eine zusätzliche, über die für die Grundfläche des Gebäudes erforderliche Abgrabung hinausgehende Abgrabung erforderlich machen würde.

(5) In den Gebieten nach § 2 (1) Nr. 1 (GST 1 Ortsmitte),
Nr. 3 (GST 3 Gstadt Nordost) und
Nr. 6 (GOL 3 Gollenshausen See)

ist je Dachseite ein untergeordneter Giebel oder Quergiebel zulässig, der maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen darf. Die Firsthöhe des Giebels muss mindestens 0,4 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches gemäß § 4 (1) der Satzung liegen. In den übrigen Gebieten nach § 2 (1), Nrn. 2, 4 und 5 sind untergeordnete Giebel oder Quergiebel unzulässig.

(6) In allen Gebieten nach § 2 (1) sind Dachgauben mit einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m zulässig. Die Firsthöhe der Dachgauben muss mindestens 0,4 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches gemäß § 4 (1) der Satzung liegen.

(7) In allen Gebieten nach § 2 (1) sind Dachausschnitte (negative Dachgauben) unzulässig.

(8) In allen Gebieten nach § 2 (1) sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Sie dürfen an keiner Seite über den Rand der Dachfläche hinausragen.

§ 6 Balkone

In allen Gebieten nach § 2 (1) dürfen Balkone den jeweiligen Dachüberstand des Gebäudes, unter dem sie sich befinden, nicht überschreiten.

§ 7 Garagen und untergeordnete Nebengebäude

In allen Gebieten nach § 2(1) ist bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden allseitig ein Dachüberstand von jeweils mindestens 0,5 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer. Diese können ohne Dachüberstand errichtet werden.

Teil II – Gestaltung von Einfriedungen

§ 8 Einfriedungen

(1) Als Einfriedung gemäß dieser Satzung gelten bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der vollständigen oder teilweisen räumlichen Abgrenzung eines Grundstücks oder Teilen von Grundstücken dienen. Zu den Einfriedungen nach Satz 1 zählen auch lebende Einfriedungen, wie z.B. Hecken und lineare Strauchanpflanzungen.

(2) Straßenseitige, lebende und nicht lebende Einfriedungen dürfen, soweit ihr Abstand bis zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 5,0 m beträgt, eine Höhe von 1,0 m ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Straßenseitige Einfriedungen sind nicht nur die parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Einfriedungen, sondern auch die auf die öffentliche Verkehrsfläche zulaufenden Einfriedungen, soweit ihr Abstand von der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 5,0 m beträgt. Nicht straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m ab der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Beschränkung in Satz 2 gilt nicht für lebende Einfriedungen.

Teil III – Allgemeine Bestimmungen

§ 9 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in einem nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so gelten diese.

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen

(1) Von den Anforderungen dieser Satzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der besondere Nutzungszweck eines Bauvorhabens das erfordert, die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Einhaltung der Satzung denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entgegenstehen würde und sich das Vorhaben bei Erteilung der Ausnahme nicht wesentlich negativ auf das Orts- bzw. das Straßenbild auswirkt. Über die Ausnahmen nach Satz 1 und die sonst in dieser Satzung geregelten Ausnahmen entscheidet bei verfahrenspflichtigen Vorhaben die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, bei verfahrensfreien Vorhaben ausschließlich die Gemeinde.

(2) Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO zugelassen werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde über die Erteilung der Abweichung (Art. 63 Abs. 3 S. 1 BayBO).

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften nach §§ 3 bis 8 dieser Satzung eine bauliche Anlage oder eine Einfriedung errichtet oder ändert, kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR belegt werden. Das gleiche gilt für denjenigen, der vorsätzlich oder fahrlässig einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde, die aufgrund der Vorschriften nach §§ 3 bis 8 dieser Satzung erlassen wurde, zuwider handelt.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Der Gemeinderat hat die Satzung am 04.05.2016 beschlossen.

Ausfertigung: Gemeinde Gstadt am Chiemsee, den 27.05.2016


Bernhard Hainz
(1. Bürgermeister)



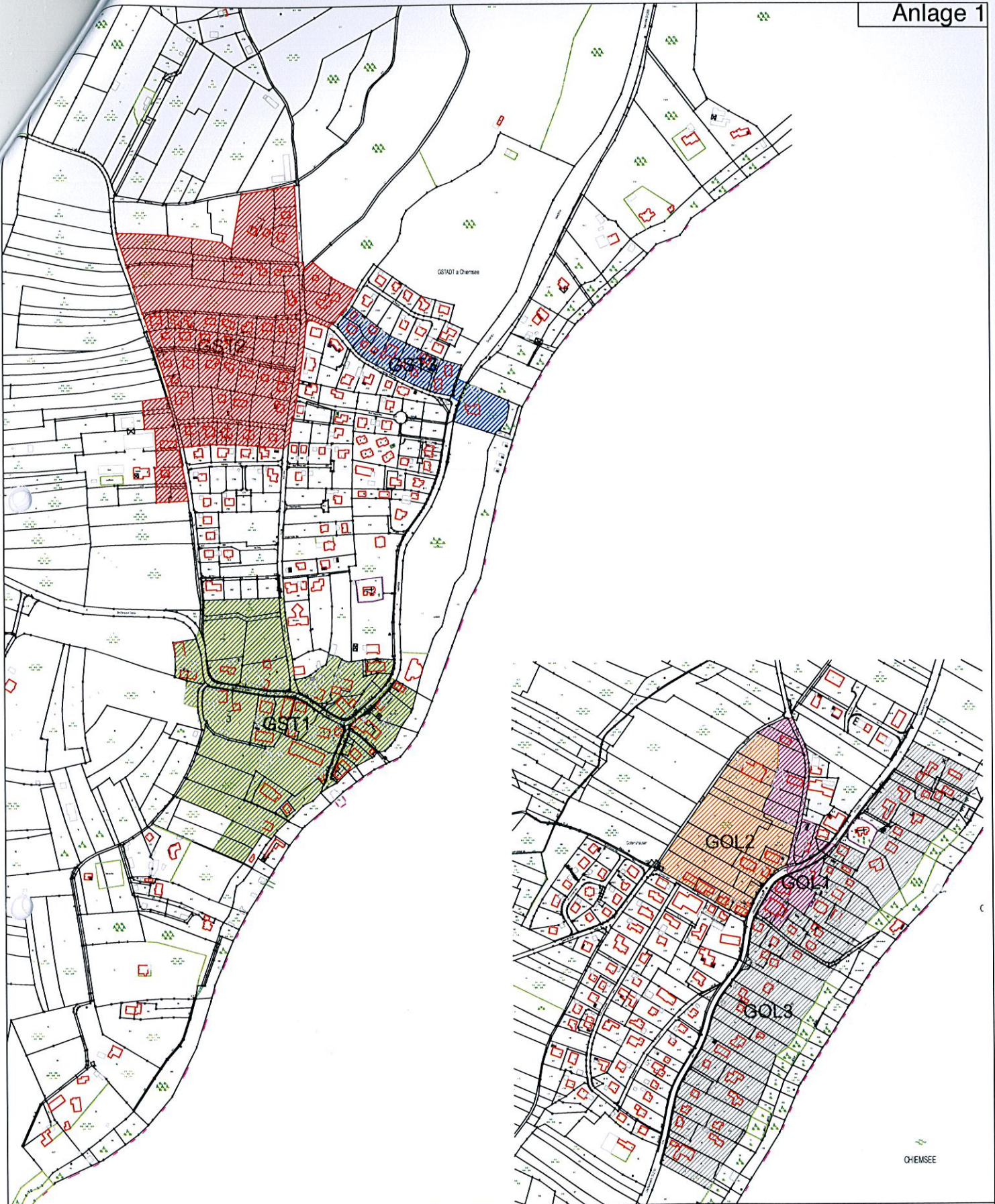
Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 30.05.2016 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln in der Gemeinde hingewiesen. Die Anschläge wurden am 31.05.2016 angeheftet und am 05.07.2016 wieder entfernt.

Breitbrunn a. Chiemsee, 06.07.2016


Hainz
1. Bürgermeister





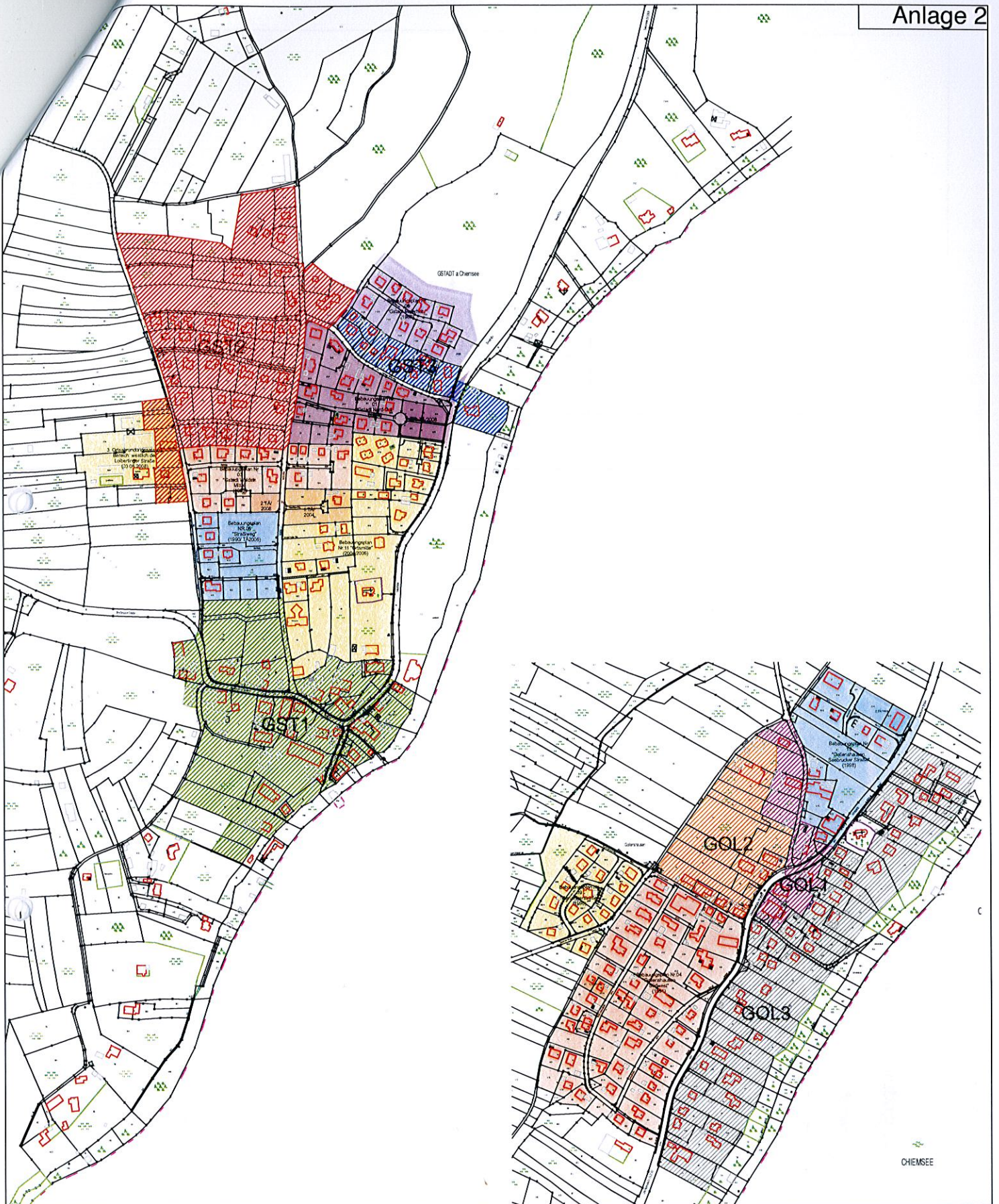
Räumliche Geltungsbereiche gem. Satzung § 2 (1)

- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.1, GST 1 (Gstadt Ortsmitte)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.2, GST 2 (Gstadt Nordwest)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.3, GST 3 (Gstadt Nordost)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.4, GOL 1 (Gollenshausen Ortsmitte)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.5, GOL 2 (Gollenshausen West)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.6, GOL 3 (Gollenshausen See)

M.: 1:5.000



bgs m
Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München
089 / 44 77 123
www.bgsm.de



Räumliche Geltungsbereiche gem. Satzung § 2 (1)

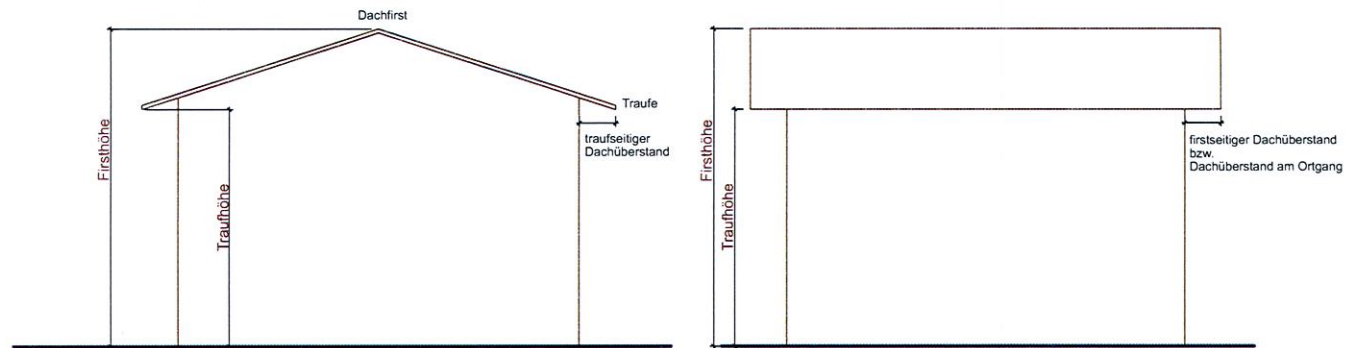
mit Bebauungsplänen zur Information

M.: 1:5.000

- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.1, GST 1 (Gstadt Ortmitte)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.2, GST 2 (Gstadt Nordwest)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.3, GST 3 (Gstadt Nordost)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.4, GOL 1 (Gollenshausen Ortmitte)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.5, GOL 2 (Gollenshausen West)
- räumlicher Geltungsbereich gem. Satzung § 2 (1) Nr.6, GOL 3 (Gollenshausen See)
- Bebauungspläne / Ortsabrundungssatzung



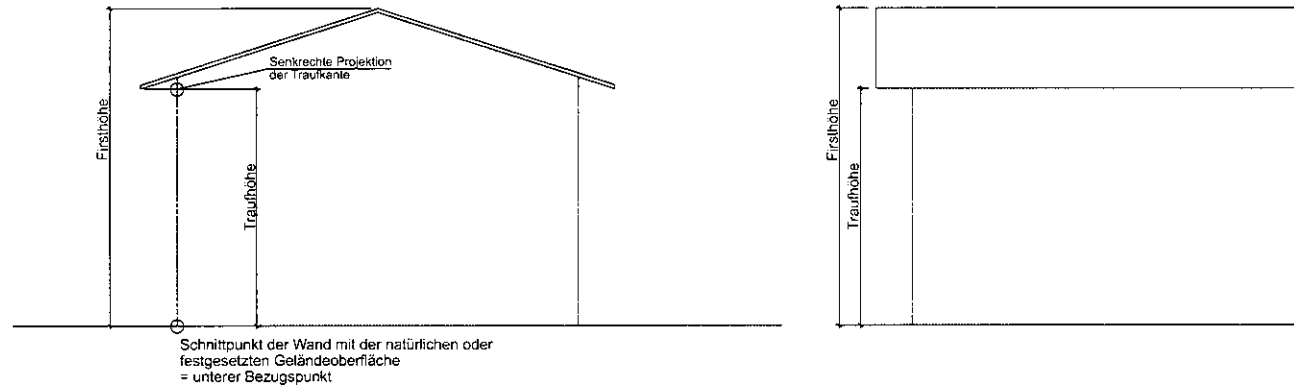
bgs m
 Architekten Stadtplaner
 Weißenburger Platz 4
 81667 München
 089 / 44 77 123
 www.bgs m.de



Gemeinde Gstadt am Chiemsee
Satzung zur Baugestalt und zur Gestaltung von Einfriedungen

Darstellung verwendeter Begriffe, allgemein

Höhen der Hauptgebäude § 4

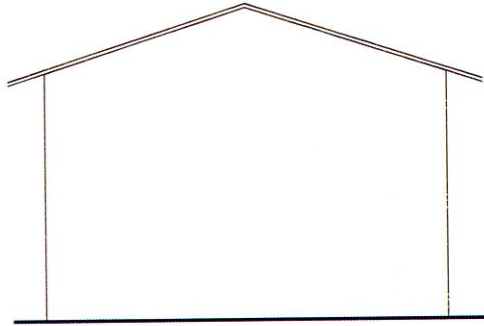


Gemeinde Gstadt am Chiemsee
Satzung zur Baugestalt und zur Gestaltung von Einfriedungen

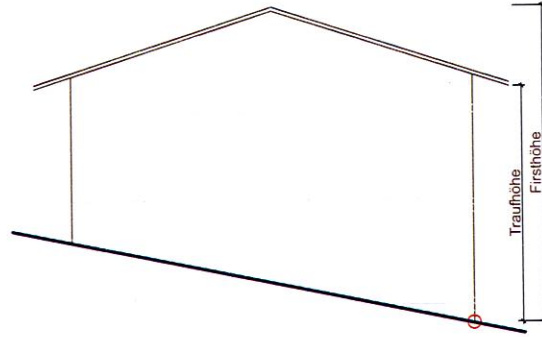
Prinzipalskizze zur Bestimmung von Trauf- und Firsthöhe nach § 4 Abs. 2 Satz 1

Höhen der Hauptgebäude § 4 Abs. 2

Satz 1

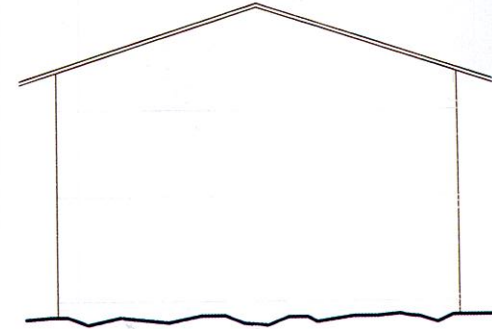


Satz 2

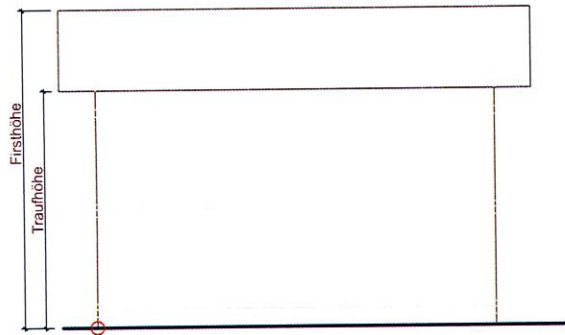


unterer Bezugspunkt = Schnittpunkt der Wand mit dem niedrigsten Geländeneiveau

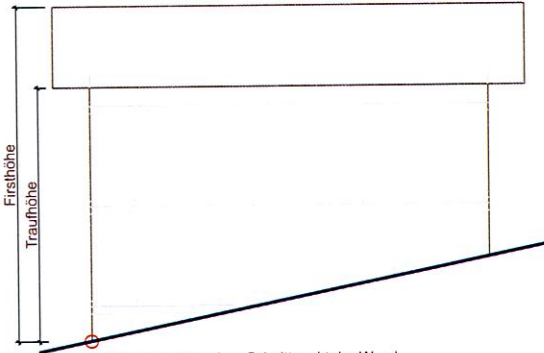
Satz 3



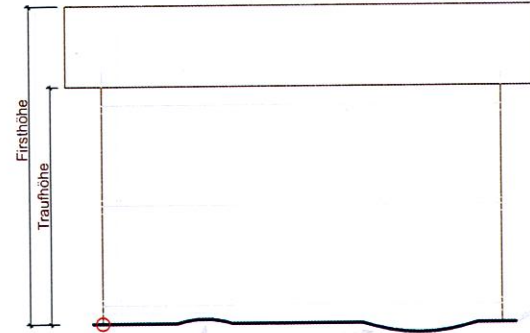
punktueller Geländeneiveau-Unterschiede



unterer Bezugspunkt = Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche



unterer Bezugspunkt = Schnittpunkt der Wand mit dem niedrigsten Geländeneiveau



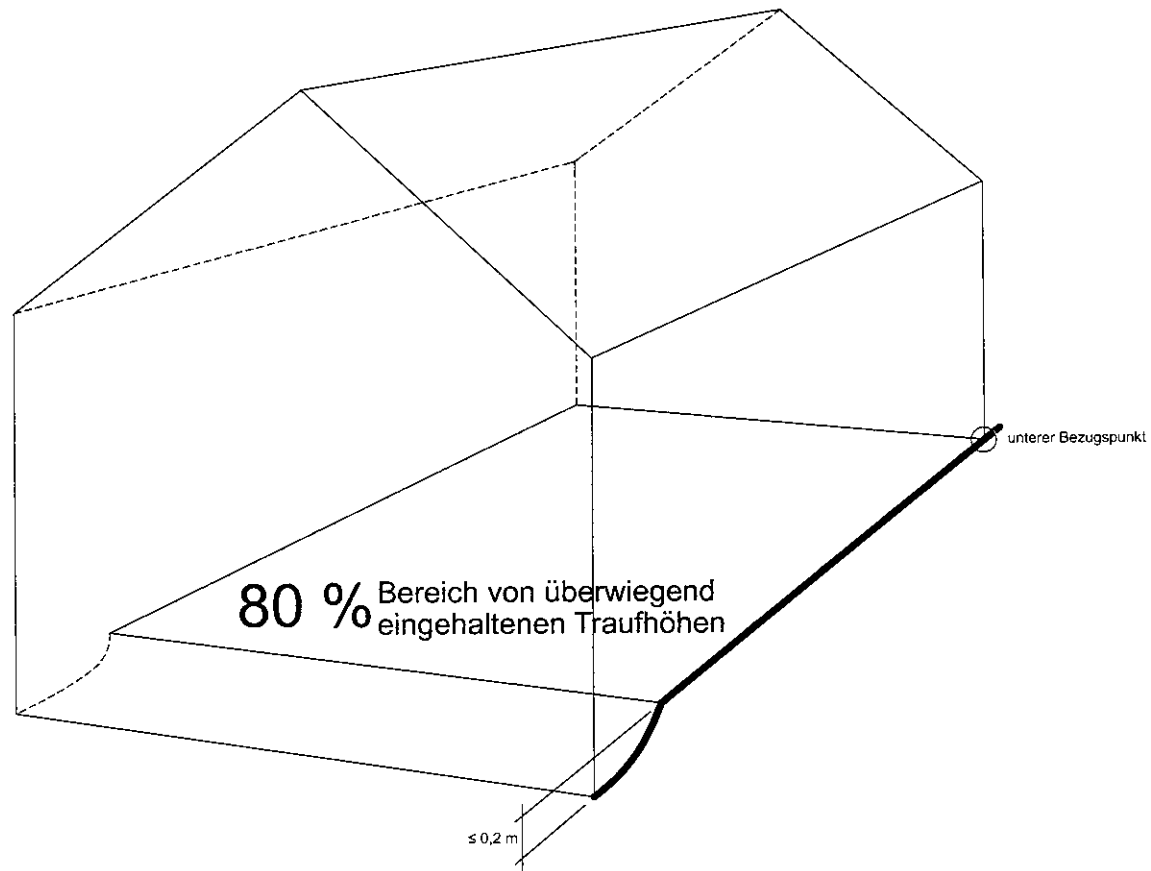
maßgebendes Geländeneiveau für unteren Bezugspunkt

punktueller Geländeneiveau-Unterschiede

Gemeinde Gstadt am Chiemsee
Satzung zur Baugestalt und zur Gestaltung von Einfriedungen

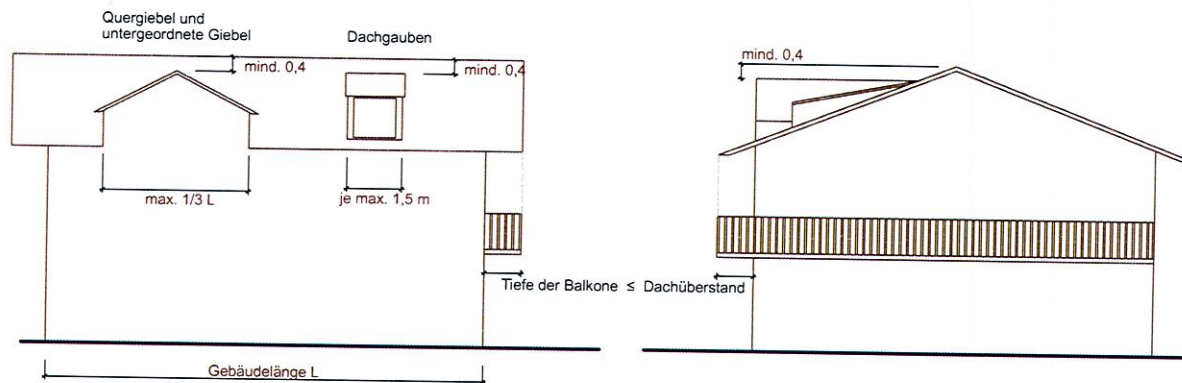
Prinzipiskizze zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 bis 3

Höhen der Hauptgebäude § 4 Abs. 2



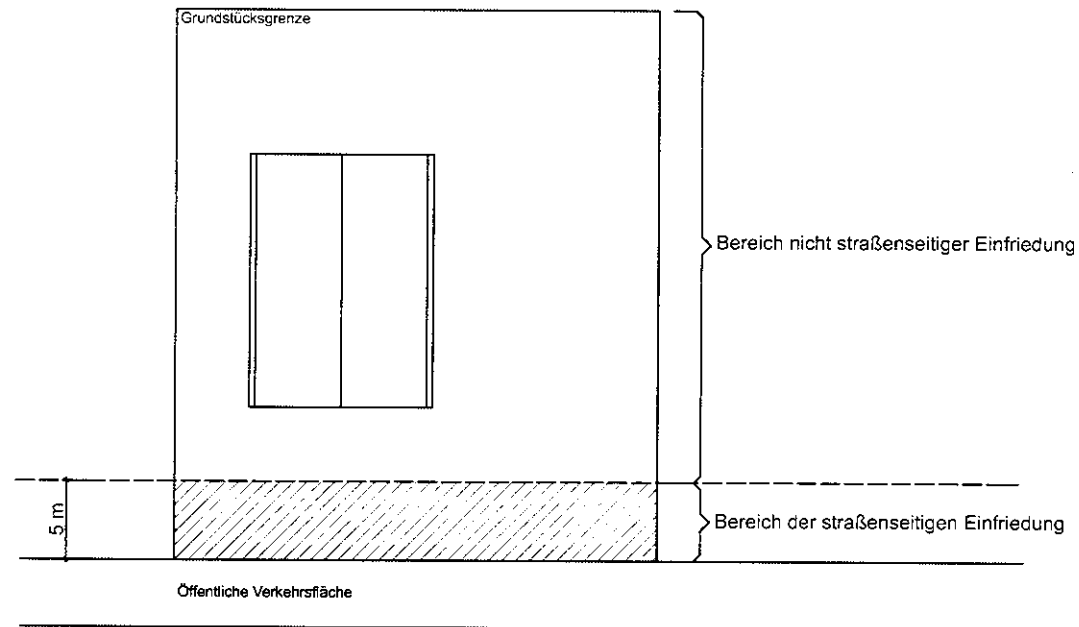
Gemeinde Gstadt am Chiemsee
Satzung zur Baugestalt und zur Gestaltung von Einfriedungen

Prinzipskizze zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4



Gemeinde Gstadt am Chiemsee
 Satzung zur Baugestalt und zur Gestaltung von Einfriedungen

Prinzipskizze zur Anordnung von Quergiebeln, untergeordneten Giebeln und Dachgauben nach § 5 Abs. 5 und 6 sowie von Balkonen nach § 6



Gemeinde Gstadt am Chiemsee
Satzung zur Baugestalt und zur Gestaltung von Einfriedungen

Lage der straßenseitigen bzw. nicht straßenseitigen Einfriedungen nach § 8 Abs. 2