



---

**Gemeinde Gstadt a. Chiemsee**

**Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplans Nr. 5 „Am Maierholz“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**

---

09.01.2024

**D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

*Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.*

**1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.

**2 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie durch Dachüberstände bis 0,8 m kann zugelassen werden.
- 2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.
- 2.3 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen / Carports errichtet werden unter Beachtung der Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- 2.4 Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2.5 Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**3 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,3 und umfasst neben der Hauptanlage auch überhängende Balkone oder Terrassen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.
- 3.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.3 Die maximale Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt 6,3 m.  
Der untere Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des Höhenbezugspunktes in m ü. NN.

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand.

Von der Höhe des Höhenbezugspunktes darf um +/- 0,15 m abgewichen werden.

Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf bei Garagen und bei Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 3,0 m nicht überschreiten.

#### **4 Bauweise**

- 4.1 Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **5 Abstandsflächen**

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee in der, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### **6 Verkehrsflächen**

- 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind versickerungsfähig anzulegen.
- 6.2 Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee v. 09.08.2013.

#### **7 Örtliche Bauvorschrift**

- 7.1 Hauptgebäude und nicht mehr untergeordnete Nebengebäude in runder Grundform sind unzulässig.
- 7.2 Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 26° zulässig. Sich gegenüberliegende Dachseiten müssen mit der gleichen Dachneigung ausgeführt werden.  
Eingeschossige Anbauten an Gebäude dürfen auch mit Pultdächern errichtet werden. Diese sind in gleicher Dachneigung, wie die der Hauptgebäude auszuführen.
- 7.3 Einzel- und Doppelhäuser sind mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dacheindeckung zueinander anzugleichen.
- 7.4 Der First ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.
- 7.5 Dachüberstände müssen allseits mindestens 0,8 m betragen.
- 7.6 Balkone dürfen den jeweiligen Dachüberstand des Gebäudes, unter dem sie sich befinden, nicht überschreiten. Balkonbrüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen.
- 7.7 Die Dacheindeckung muss einheitlich mit kleinteiligen Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner oder grauer Farbe erfolgen.
- 7.8 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind mit Satteldächern in gleicher Dachneigung, wie die der Hauptgebäude auszuführen und müssen allseitig einen Dachüberstand von mind. 0,5 m aufweisen. Eine Ausführung mit Flachdach ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Dach extensiv begrünt wird. Ein Dachüberstand ist in diesem Falle nicht erforderlich.
- 7.9 Dachausschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 7.10 Je Dachseite ist 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 liegen.

- 7.11 Solar-/Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Sie dürfen an keiner Seite über den Rand der Dachfläche hinausragen. Aufständerungen sind nicht zulässig.
- 7.12 Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Verkleidungen mit Holz sind zulässig. Alle Farbanstriche sind in hellen Tönen zu halten. Untergeordnete Gestaltungselemente, z. B. für Schriftzüge, Fensterumrahmungen, Ortgang, Lisenen, Gesimse, Fensterläden usw. sind auch aus bunten (auch dunklen und grellen) Farben zulässig.
- Klinker- und Bruchsteinmauerwerk sowie Kunst- und Zierputz jeglicher Art ist untersagt. Glasbausteine dürfen in den Außenflächen nicht verwendet werden. Sockel sind putzbündig auszuführen und dürfen nicht aus Bruch- oder Klinkermauerwerk bestehen.
- 7.13 Straßenseitige, lebende und nicht lebende Einfriedungen dürfen, soweit ihr Abstand bis zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 5,0 m beträgt, eine Höhe von 0,8 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. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm zu belassen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
- Sofern Einfriedungen als Zäune (nicht lebende Einfriedung) ausgeführt werden, sind nur Holzzäune und Metallzäune zulässig. Metallzäune sind zu hinterpflanzen. Mauern zur Einfriedung sind nicht zulässig.

## 8 Grünordnung

- 8.1 Bei allen Pflanzungen sind Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität 16 – 18 StU. Für Sträucher gilt: 3 Triebe, Größe 60 – 100 cm. Für Obstbäume gilt: Hochstamm.
- 8.2 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.3 Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten, die mit Vliesen vor Bewuchs geschützt werden, sind nicht zulässig.
- 8.4 Für die Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Acer campestre         | Feld-Ahorn             |
| Acer platanoides       | Spitz-Ahorn            |
| Acer pseudoplatanus    | Berg-Ahorn             |
| Amelanchier canadensis | Kanadische Felsenbirne |
| Carpinus betulus       | Hainbuche              |
| Fagus sylvatica        | Rot-Buche              |
| Fraxinus excelsior     | Esche                  |
| Juglans regia          | Walnuss                |
| Prunus avium           | Vogel-Kirsche          |
| Prunus padus           | Trauben-Kirsche        |
| Pyrus pyraister        | Wild-Birne             |
| Quercus robur          | Stiel-Eiche            |
| Salix alba             | Silber-Weide           |
| Sorbus aria            | Mehlbeere              |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche              |
| Tilia cordata          | Winter-Linde           |
- 8.5 Für Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| Berberis vulgaris  | Berberitze          |

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix spec	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 9 Hochwasserschutz

- 9.1 Zum Schutz gegen Schäden aus wild abfließendem Oberflächenwasser sind Gebäude bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- 9.2 Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

## 10 Artenschutz

- 10.1 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und sind durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren.
- 10.2 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.

Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.

Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.

Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.

## 11 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

- 11.1 Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf von 3.549 m<sup>2</sup> wird auf der Ökokontofläche der Gemeinde Fl.Nr. 1465, Gemarkung Gstadt erbracht.
- 11.2 Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese.
- 11.3 Die Pflege ist wie folgt festgelegt:

- 11.3.1 Nördlich des Wirtschaftsweges: Mahd 2x jährlich mit Abtransport des Mähgutes. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht vor dem 01.09.; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.
- 11.3.2 Südlich des Wirtschaftsweges: Mahd 1x jährlich mit Abtransport des Mähgutes. Schnitt nicht vor dem 01.09.; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.
- 11.3.3 Im nördlichen Randbereich sowie beidseitig entlang des Wirtschaftsweges erfolgt in einer Tiefe von 5 m die Entwicklung eines artenreichen Ufersaumes durch Mahd alle zwei Jahre im 50%igen Wechsel.
- 11.3.4 In der nördlichen Teilfläche erfolgt die Anlage eines Blühstreifens mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut.

**E HINWEISE DURCH TEXT**

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

- 1 **Straßenlärm**  
Von der Staatsstraße St2093 im Osten des Geltungsbereichs gehen Verkehrslärmemissionen aus. Für die beiden Bauparzellen im Osten des Geltungsbereiches wird daher eine Grundrissorientierung empfohlen. Schutzwürdige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollten so angeordnet werden, dass diese nicht über die östliche Fassadenseite belüftet werden müssen. Andernfalls sollte eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.
- 2 **Altlasten**  
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu verständigen.
- 3 **Niederschlagswasser**  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.  
Innerhalb des Plangebietes ist jedoch eine Versickerung aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich. Es ist eine Ableitung der Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle in den Chiemsee vorgesehen.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

- 4 **Abwasserentsorgung**  
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt.
- 5 **Wasserversorgung**  
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt.
- 6 **Denkmalschutzgesetz**  
Art. 8 Abs. 1  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 
- 7 Im Hinblick auf die Nutzung alternativer Energiegewinnungsanlagen sind die rechtlichen Grundlagen zur Energieeinsparung (wie EEG, EnEV, EEWärmeG) einzuhalten.
- 7 Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Starkregenereignisse mit der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser können flächendeckend überall auftreten und lokal sehr große Schäden hervorrufen. Es wird daher empfohlen die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss mit 25 cm über dem umliegenden Gelände zu errichten. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen möglich. Der Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe stellt ausdrücklich nicht die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens dar. Diese ist durch den Bauwerber selbst wählbar. Es wird auf die verpflichtenden Festsetzungen zum baulichen Objektschutz unter Nr. 10 verwiesen.
- Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, usw.) die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können dürfen daher nicht durchgeführt werden.
- 9 Obstgehölze  
Es wird empfohlen die Sortenauswahl für Obstbaume mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Rosenheim abzustimmen.