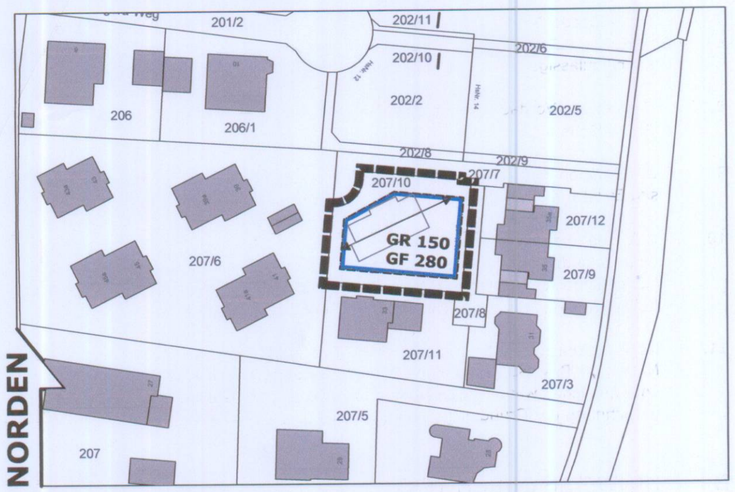
LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gstadt a.Chiemsee erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze
GR 150	maximal zulässige Grundfläche
GF 280	maximal zulässige Geschossfläche
	Vorgeschriebene Firstrichtung

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bestehende Grundstücksgrenze
207/10	Flurnummer
	Bebauungsvorschlag

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Es ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl (Zif. 2.2) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird aufgehoben.
3. Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl (Zif. 2.5) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird aufgehoben.
4. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
5. Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,00 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
6. Die OK.FFB.EG wird mit 534,80 m ü.NN festgesetzt.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand März 2022
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. Die zulässige Grundfläche wird entsprechend Planzeichen festgesetzt. Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zusätzlich eine Grundfläche von 95 m² zulässig.
8. Flächen von Vordächern mit einer Tiefe von bis zu 1,00 m werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
9. Dachgauben sind ab 5° Dachneigung mit einer Breite < 1/3 der Hauslänge zulässig. Es ist maximal ein Aufbau pro Dachseite zulässig.
10. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. (Keller wasserdicht, sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge etc.)
11. Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Sie bleiben bei der Berechnung der Grundflächen unberücksichtigt.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortsmitte".
2. Es gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Gstadt a.Chiemsee (Stellplatzsatzung)
3. Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.
4. Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
5. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweilich zwingende Gründe, wie z.B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen.
Die Anforderungen der einschlägigen technsichen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117).
6. Für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 12.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2023 bis 11.02.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2023 bis 24.02.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gstadt a.Chiemsee hat mit Beschluss vom 05.04.2023 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gstadt a.Chiemsee, den 09. Mai 2023

Siegel

Bernhard Hainz
(Erster Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

5. Ausgefertigt

Gemeinde Gstadt a.Chiemsee, den 09. Mai 2023

Siegel

Bernhard Hainz
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 11.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Gstadt a.Chiemsee, den 11. Mai 2023

Siegel

Bernhard Hainz
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE GSTADT A.CHIEMSEE
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Ortsmitte"

6. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 13.03.2023

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe Strasser
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
JU
Tel: 0861 / 98 987 0
Fax: 0861 / 98 987 50
info@plg-strasser.de
BV 22036

Format 580 / 430