

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1,
"Gstadt Nordost"
der Gemeinde Gstadt am Chiemsee**
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Zeichnerische Festsetzungen, M 1:1000

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

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Zufahrt Grundstück
- Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- vorgeschlagene Umgrenzung für eine Tiefgarage
- Fußweg
- private Erschließungsstraße
- mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu belastende Fläche
- Sichtdreieck

B) Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 202/2 Flurnummer
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C) Festsetzungen durch Text

1. Es ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
3. Sie seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,00m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
4. Die OK FFB EG wird für die Flurstücke 202/1 und 202/2 mit 534,00m ü.NN festgesetzt. Die OK FFB EG wird für die Flurstücke 202/4 und 202/5 mit 531,50m ü.NN festgesetzt.
5. 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.
6. Je Gebäude ist ausnahmsweise maximal eine Ferienwohnung zulässig, die hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein muss.
7. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeaußenwand anzuordnen.
8. Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
9. Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

D) Hinweise durch Text

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Gstadt Nordost"
2. Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
3. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
4. Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.
5. Es gilt die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Gstadt a. Chiemsee (Stellplatzsatzung).
6. Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Gstadt am Chiemsee.

7. Für die Planungen der Privatzufahrt ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim notwendig.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diese Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gegeben und im Internet veröffentlicht.
2. Zu dem Entwurf Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2023 bis einschließlich 30.11.2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
4. Zu dem Entwurf Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis wiederholt beschränkt und begrenzt beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vombis.....wiederholt beschränkt und begrenzt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vomdie Bebauungsplanänderung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gstadt a. Chiemsee, den

(S)

Bernhard Hainz
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Gemeinde Gstadt a. Chiemsee, den

(S)

Bernhard Hainz
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 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 wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gemeinde Gstadt a. Chiemsee, den

(S)

Bernhard Hainz
Erster Bürgermeister

Stand 14.06.2024

brüderl.
Architekten + Innenarchitekten
Trostberger Straße 13 & 22
D-83301 Traunreut
Tel. + 49 (0) 86698589-0
www.bruederl.de

