

# LAGEPLAN M 1 : 1.000



## SATZUNG

Die Gemeinde Gstadt a.Chiemsee erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), folgende Einbeziehungssatzung.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 und die nachfolgenden Festsetzungen.

### § 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet dich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 29 nach § 34 BauGB.

### § 3 FESTSETZUNGEN

#### 1. Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung
-  Umgrenzung Ausgleichsfläche

#### 2. Nähere Bestimmungen

- 2.1 Die Fassaden sind als verputzte Lochfassaden oder mit Holzverschalung auszubilden. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.
  - 2.2 Für Hauptgebäude sind ausschließlich gleichschenklige Satteldächer zulässig.
  - 2.3 Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä. herzustellen.
  - 2.4 Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum, Qualität Hochstamm, StU 16 - 18 cm zu pflanzen. Die in Ziff. 2.5 festgesetzten Bäume innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung dürfen auf die Mindestanzahl angerechnet werden.
- Ortsrandeingrünung
- 2.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung mit einer Gesamtfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> ist ein Anteil von mind. 20 % mit standort- und klimagerechten Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzfläche 80 m<sup>2</sup>). Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mind. 1 Gehölz der Mindestqualität vSt., 3-8 Triebe, 1 - 1,5 m Höhe zu pflanzen. Die gepflanzten Sträucher sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente auszubilden. Dabei sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren.
  - 2.6 Innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung sind mind. 6 standort- und klimagerechte Laub- oder Obstbäume in der Qualität Hochstamm, StU 16 - 18 cm zu pflanzen. **Bei Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu verwenden.**
  - 2.7 Die übrigen Flächen innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung sind als extensives Grünland zu entwickeln:
    - In den ersten 3 Jahren max. 3 Schnitte pro Jahr
    - Anschließend max. 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni
    - Abtransport des Mähguts
    - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger
  - 2.8 Innerhalb der Fläche für die Ortsrandeingrünung ist die Anlage einer unbefestigten Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zulässig.

#### 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.1 Der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsbedarf erfolgt auf Teilflächen der Flur Nrn. 102, **Gemarkung Breitbrunn a.Chiemsee.**
- 3.2 Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und bei Ausfall in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- 3.3 Eine Düngung der Fläche (mineralische oder organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zugelassen.

- 3.4 Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
- 3.5 Die Fläche ist gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen und Wohnbauflächen mit Eichenpfosten im Abstand von 15 m zu kennzeichnen.
- 3.6 Maßnahme Obstbaumpflanzung
  - Fachgerechte Pflanzung von mind. 5 heimischen **und regionaltypischen** Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm; Pflanzraster ca. 10x10m
  - fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5 - 7 Jahren nach Pflanzung
  - Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr
  - Baumverankerung mit Dreibock
- 3.7 Maßnahme Pflanzung naturnaher Hecken
  - Fachgerechte Bepflanzung zertifizierter, gebietsheimischer Baumschulware auf 30 % der Fläche; Mindestqualität vStr. 3 - 8 Tr., Höhe 100 - 150 cm
  - Verwendung von mind. 6 verschiedenen Gehölzarten
  - Pflanzung als naturnahe freiwachsende Hecke mit gestuftem Aufbau, höhere Gehölze in der Mitte anzuordnen; Pflanzung im Dreiecksverband; Pflanzung mind. 2-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m
  - Formschnitt unzulässig
  - Ab dem 10. Standjahr etappenweiser Rückschnitt
- 3.8 Maßnahme Entwicklung extensiv genutztes Grünland
  - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung durch 2-3-schürige Mahd in den ersten 3 Jahren; erste Mahd ab Mitte Juni
  - Kröpfschnitt zur Aushagerung im Frühjahr zulässig
  - Im Anschluss Einsaat von gebietseigenem Saatgut der Region 17 "Südliches Alpenvorland"
  - Entfernung und ordnungsgemäße landwirtschaftliche Verwertung des Mähguts

## HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummer
-  Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB

#### Berechnung der erforderlichen Abstandflächen

Für die Berechnung der Abstandsfächentiefen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsfächentiefe der Gemeinde Gstadt a.Chiemsee.

#### Erforderliche Zahl von Stellplätzen

Es gilt die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Stellplätzen in der Gemeinde Gstadt a.Chiemsee (Stellplatzsatzung).

#### Gefahren durch Wasser

Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

#### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Immissionen aus der Landwirtschaft

**Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.**

#### DIN- und sonstige Vorschriften

Soweit diese Satzung Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie die Satzung, im Bauamt der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Dezember 2023  
 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Loiberting" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gegeben und im Internet veröffentlicht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Zusätzliche erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
4. Zu dem Entwurf der Satzung 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 Satzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wiederholt beschränkt und begrenzt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung erlassen.

Gstadt a.Chiemsee, den .....

.....  
 Bernhard Hainz  
 (1. Bürgermeister)

#### 7. Ausgefertigt

Gstadt a.Chiemsee, den .....

.....  
 Bernhard Hainz  
 (1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. **Die Satzung 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 wird hingewiesen.

Gstadt a.Chiemsee, den .....

.....  
 Bernhard Hainz  
 (1. Bürgermeister)

GEMEINDE GSTADT A.CHIEMSEE  
 LANDKREIS ROSENHEIM



## Einbeziehungssatzung "Loiberting"

mit integriertem Grünordnungsplan

Flur Nrn. 102T, **Gemarkung Breitbrunn a.Chiemsee** und 300T, Gemarkung Gstadt a.Chiemsee

FASSUNG: Entwurf 05.06.2024  
 ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000

#### Planung

**plg** | Planungsgruppe Strasser | Marienstraße 3 | 83278 Traunstein | Tel.: 0861 / 98 987 -0  
 info@plg-strasser.de  
 www.plg-strasser.de  
 Format 580 / 480 | Bearb.: RU/JU/LH | Projekt-Nr. 23848