



---

**Gemeinde Gstadt a. Chiemsee**

**8. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 4 „Gollenshausen Südwest“**

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**

---

17.06.2024

18.07.2024

**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 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.
- 1.3 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig. Davon abweichend sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Je Wohngebäude ist maximal eine Ferienwohnung zulässig. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude deutlich untergeordnet sein.

**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 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden unter Beachtung der Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- 2.4 Geländeänderungen und Stützmauern, jeweils bis max. 0,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**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 Die maximale Wandhöhe für Hauptgebäude beträgt 6,7 m. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand. Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschoßes. Die Höhenlage der Oberkante des EG-Fertigfußbodens darf max. 25 cm über der mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks liegen.

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.
- 6.3 Innerhalb der sichtdreiecke sind Einfriedungen, Anpflanzungen, bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände, ausgenommen hochstämmige Einzelbäume, auf eine Höhe von 0,8 m ab Oberkante Straße zu beschränken.

#### **7 Immissionsschutz**

- 7.1 Neubauten entlang der Chiemseestraße (St 2093) sind über eine Grundrissorientierung so auszuführen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren zur Belüftung dienenden Fenster zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.
- 7.2 Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion entlang der Chiemseestraße sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbaren Einrichtungen (z. B. zentrale Be- und Entlüftungsanlage) auszuführen, sofern der Schlafrum nicht durch mindestens ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Alternativ sind Balkone mit allseitiger Schallschutzverglasung auszuführen. Ein Nachweis, dass ein nächtlicher Beurteilungspegel von 40 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird, ist im Rahmen der Bauvorlage (Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung) vorzulegen.
- 7.3 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der Chiemseestraße sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

#### **8 Örtliche Bauvorschrift**

- 8.1 Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28° 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.

- 8.2 Einzel- und Doppelhäuser sind mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dacheindeckung zueinander anzugleichen.
- 8.3 Der First ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.
- 8.4 Die Dächer von Hauptgebäuden müssen einen Dachüberstand von mindestens 0,80 m an allen Gebäudeseiten aufweisen.
- 8.5 Balkone dürfen den jeweiligen Dachüberstand des Gebäudes, unter dem sie sich befinden, nicht überschreiten.
- 8.6 Die Dacheindeckung muss einheitlich mit kleinteiligen Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner oder grauer Farbe erfolgen.
- 8.7 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.
- 8.8 Dachausschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 8.9 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.
- 8.10 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. Balkonbrüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen.
- 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.
- 8.11 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.

## **9 Grünordnung**

- 9.1 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.
- 9.2 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dem Grundstück bestehende und auch als zu erhaltende Bäume festgesetzte Gehölze dürfen darauf angerechnet werden.

- 9.3 Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind und innerhalb von Baugrenzen liegen, müssen so lange erhalten werden, bis eine tatsächliche Bebauung vorgenommen wird. In diesem Falle ist für jeden zu entfernenden Baum eine Ersatzpflanzung gem. der Festsetzungen D.9.1 i.V.m. D.9.5 vorzunehmen.
- 9.4 Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Stein- und Schottergärten, die mit Vliesen vor Bewuchs geschützt werden, sind nicht zulässig.
- 9.5 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           |
- 9.6 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 |

## 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.

**E HINWEISE DURCH TEXT**

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

- 1 Landwirtschaftliche Emissionen  
Emissionen, die aus dem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden des Geltungsbereiches resultieren, sind hinzunehmen.
- 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. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Im Plangebiet ist ein gemeindlicher Regenwasserkanal vorhanden. In diesen kann bei Bedarf ein Notüberlauf für das Oberflächenwasser erfolgen.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

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.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

- 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.  
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 Obstbäume mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Rosenheim abzustimmen.