



Gemeinde Griesstätt  
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan

## "Max-Stoll-Straße"

im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

**ENTWURF** *in der Fassung vom 18.08.2021*

Satzung vom .....

in der Fassung vom .....

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

**GRIESSTÄTT**

Innstraße 4 83556 Griesstätt  
t. 08039/ 90560 f. 08039 9056-20  
e. info@griestaett.de

---

Projektnummer: 1076

**Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.**

# Präambel

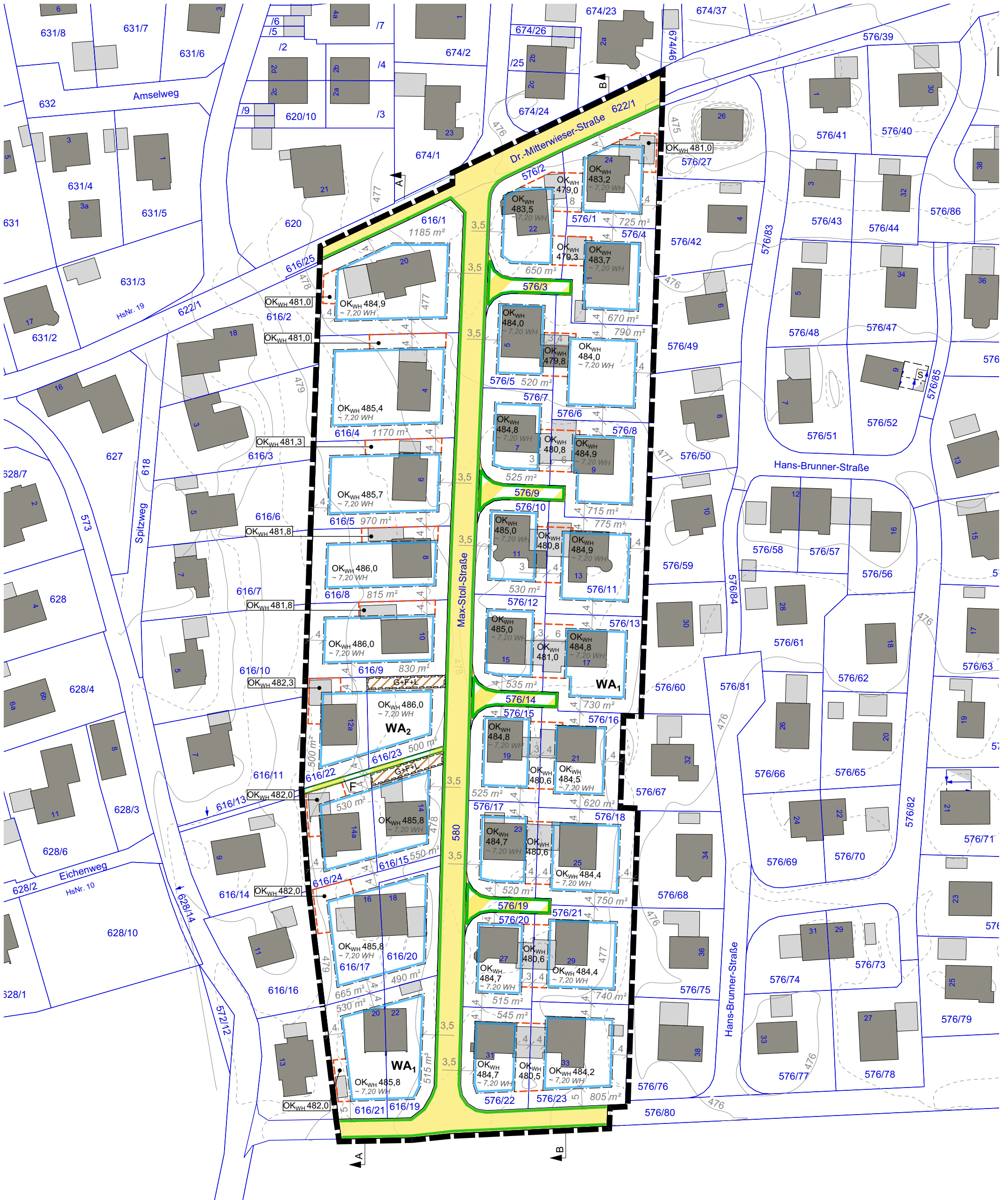
Die Gemeinde Griesstätt erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Max-Stoll-Straße" als Satzung vom .....  
Der Bebauungsplan verdrängt den bestehenden Bebauungsplan "Max-Stoll-Straße" aus dem Jahr 1985 hinsichtlich seiner Planzeichnung und aller seiner Festsetzungen, vollständig.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



System UTM



## B) Festsetzung durch Text und Planzeichnung

---

### § 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2)  Maßzahl in Metern (z.B. 6,0 m)

### § 2 Art der baulichen Nutzung

**WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)


### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35 überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zur einer maximalen GRZ von 0,4 (inkl. Hauptanlagen bzw. Flächen nach § 3 (1) und (2)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Garagen und Carports,
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- (5) Über die Festsetzungen nach § 3 (2), (3) und (4) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

OK<sub>WH</sub> 484,4 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 484,4 m ü. NHN)  
Die Oberkante der Wandhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bei Flachdächern.

### § 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Die nach § 5 (1) festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Vordächer, Erker o.Ä. auf 33% der entsprechenden Fassade, jedoch auf max. 5,0 m, um zu 1,5 m überschritten werden. Es ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### § 6 Abstandsflächen


Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

### § 7 Dächer

- (1) Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer und mit einer Dachneigung von 16° bis 28° zulässig.
- (2) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (3) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. (Gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen)

- (4) Bei Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand traufseitig und ortgangseitig von mindestens 0,75 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen und Garagen sowie Dachflächen kleiner 10 m<sup>2</sup>, sind allseitig jeweils mindestens 0,5 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (5) Abweichend von § 7 (1) sind auf Dächern von Nebenanlagen und Garagen, sowie Dachflächen kleiner 10 m<sup>2</sup> auch Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 12° bis 28° zulässig.
- (6) Dachaufbauten sind mit Ausnahme von technisch notwendigen Dachaufbauten wie Kaminen, Entlüftungsrohren, Solaranlagen und Dachflächenfenstern nicht zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Quergiebel und Dachgauben zulässig.
- (7) Quergiebel müssen folgenden Bedingungen entsprechen:
  - Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.
  - Der First des Quergiebels darf nicht über dem First des Hauptdaches liegen.
  - Die Traufe des Quergiebels darf max. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier gilt der Abstand zwischen Oberkante der Traufe des Hauptdaches und Unterkante der Traufe des Quergiebels.
  - Je Gebäude sind maximal zwei Quergiebel, jedoch nur einer je Gebäudeseite zulässig.
  - Quergiebel dürfen 33% der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.
- (8) Dachgauben müssen folgenden Bedingungen entsprechen:
  - Je Gebäude sind maximal drei Dachgauben je Dachseite zulässig.
  - Max. Breite je Dachgaube 1,5 m
  - Mindestabstand zwischen den einzelnen Gauben von 1,5 m
  - Mindestabstand von Gaube zum Ortgang von 2,0 m
  - Die Oberkante der Dachhaut von Gauben darf nicht über dem First des Hauptdaches liegen.
- (9) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> nur Dachziegel oder Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazitönen zulässig.
- (10) Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 7 (1) und (9) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Hier sind auch Blecheindeckungen und Gründächer zulässig.
- (11) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind abweichend von § 7 (1) und (9), bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup>, transparente Dächer zulässig. Sie müssen kein Satteldach haben.

## § 8 Nebenanlagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Garagen nach § 8 (1) und in den Bauräumen nach § 5 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 8 (1) ausgenommen sind:
  - offene Stellplätze
  - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Zufahrten und Zuwegungen
  - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- (4) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

## § 9 Einfriedungen






- (1) Als Einfriedungen sind nur offene Zäune (min. 40 % offen) aus Holz und Metall sowie Hecken zulässig.
- (2) Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. In den übrigen Bereichen dürfen diese eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen grundsätzlich eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- (3) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler mit einer Breite über 20 cm oder Sockel sind nicht zulässig.

- (4) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

## § 9 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur offene Zäune (min. 40 % offen) aus Holz und Metall sowie Hecken zulässig.
- (2) Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. In den übrigen Bereichen dürfen diese eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen grundsätzlich eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- (3) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler mit einer Breite über 20 cm oder Sockel sind nicht zulässig.
- (4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.

## § 10 Verkehrsflächen

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Fußweg"
- (3)  private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
- (4)  Straßenbegrenzungslinie
- (5)  Auf der Fläche ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundeigentümer der westlichen Bauräume dinglich zu sichern.

## § 11 Grünordnung

- (1) 80 % der befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 10 (1) und (2), sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- (2) Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist min. ein heimischer Laubbäume mit der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen oder ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten.
- (3) Die in § 11 (2) festgesetzten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Die Baumpflanzungen dürfen nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder nach ihrem vollständigen Absterben gefällt werden. Eine Fällung ist mit einer Ersatzpflanzung eines Baumes entsprechend der Pflanzqualität nach § 11 (2) zu kompensieren.
- (4) Es sind maximal drei zusammenhängende offene Stellplätze zulässig. Danach ist ein Laubbaum mit der Mindestqualität nach § 11 (2) zu pflanzen. Die entstehenden Baumpflanzungen können auf die Pflanzgebote nach § 11 (2) angerechnet werden.

## § 12 Aufschüttungen und Abgrabungen






- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie, zum höhenmäßigen Angleich der Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche und der Anlage von Versicherungsmulden zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von max. 50 cm zum Ur-Gelände zulässig.
- (2) Die durch die Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler



## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

---

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  616/1 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper
- (3)  1.185 m<sup>2</sup> Größe der bestehenden Grundstücke
- (4)  478 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (5)  ~ 7,20 WH Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 8,0 m).  
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.

### 2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Griesstätt von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neuste Fassung bei Beschluss dieser Änderung.

Satzung über die Zahl und Größe von Stellplätzen der Gemeinde Griesstätt (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2008.

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021.

### 3. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (4) Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Veränderungen am Dach das Niederschlagswasser nur noch gedrosselt, mit 0,6 l pro Sekunde, eingeleitet werden darf.

### 4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße bzw. dem angrenzenden Gelände liegen. Aufgrund der Hanglage der Bauräume sind entsprechend der topographischen Situation angepasste Maßnahmen zu treffen.

## **5. Hinweise zum Denkmalschutz**

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **6. Hinweise zum Artenschutz**

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.  
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung, noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwidergehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Abriss-, Umbau-, Baumfällarbeiten und Gehölzentfernungen zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

## **7. Hinweise zum Schutz des Bodens**

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

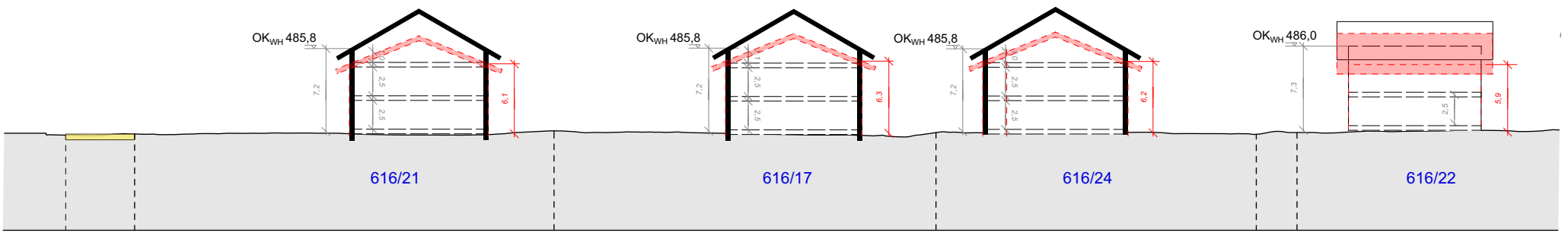
## **8. Hinweise zum Immissionsschutz**

Mit von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfordern.

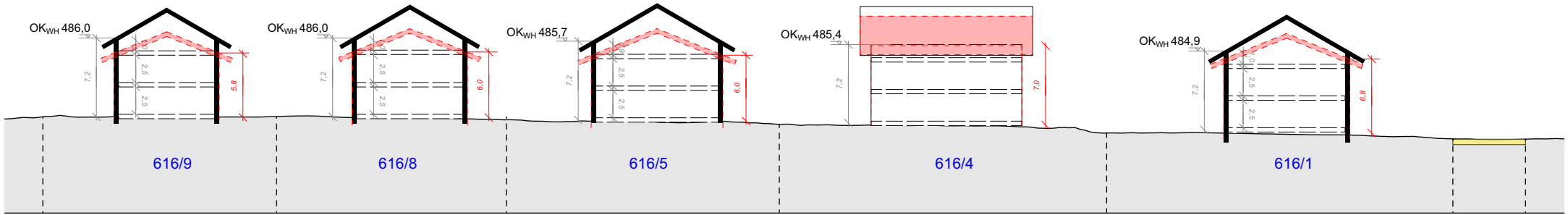
## **8. Hinweise zu Kiesgärten**

# D) Schemaschnitte als Hinweis

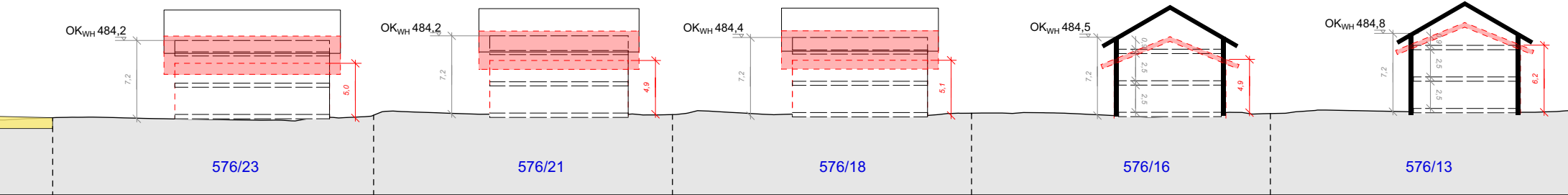
## Schnitt A'



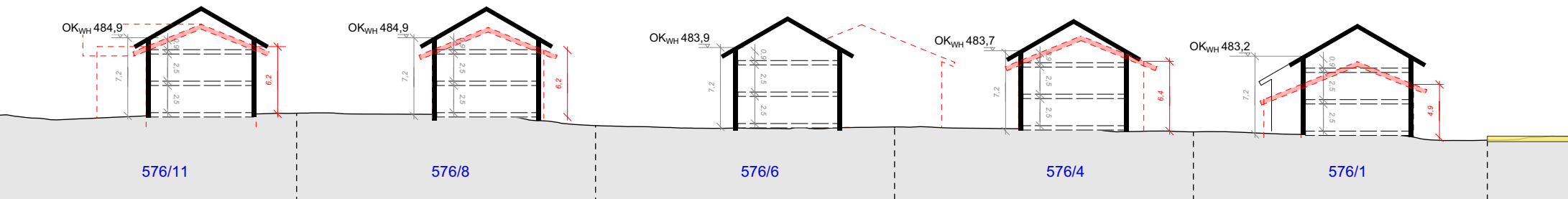
Basishöhe: 470,00m Bestand: Mögliche Nachverdichtung (Beispiel):



## Schnitt B'



Basishöhe: 470,00m Bestand: Mögliche Nachverdichtung (Beispiel):





## E) Verfahrensvermerke

---

Die Gemeinde Griesstätt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Max-Stoll-Straße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom ..... bis einschließlich .....

Der Entwurf des Bebauungsplans "Max-Stoll-Straße" mit Begründung, in der Fassung vom ....., wurde am ..... durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan "Max-Stoll-Straße" in Fassung vom ..... gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Griesstätt, den .....

(Siegel)

.....  
Robert Aßmus, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Max-Stoll-Straße" wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Max-Stoll-Straße" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Griesstätt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Griesstätt, den .....

(Siegel)

.....  
Robert Aßmus, Erster Bürgermeister