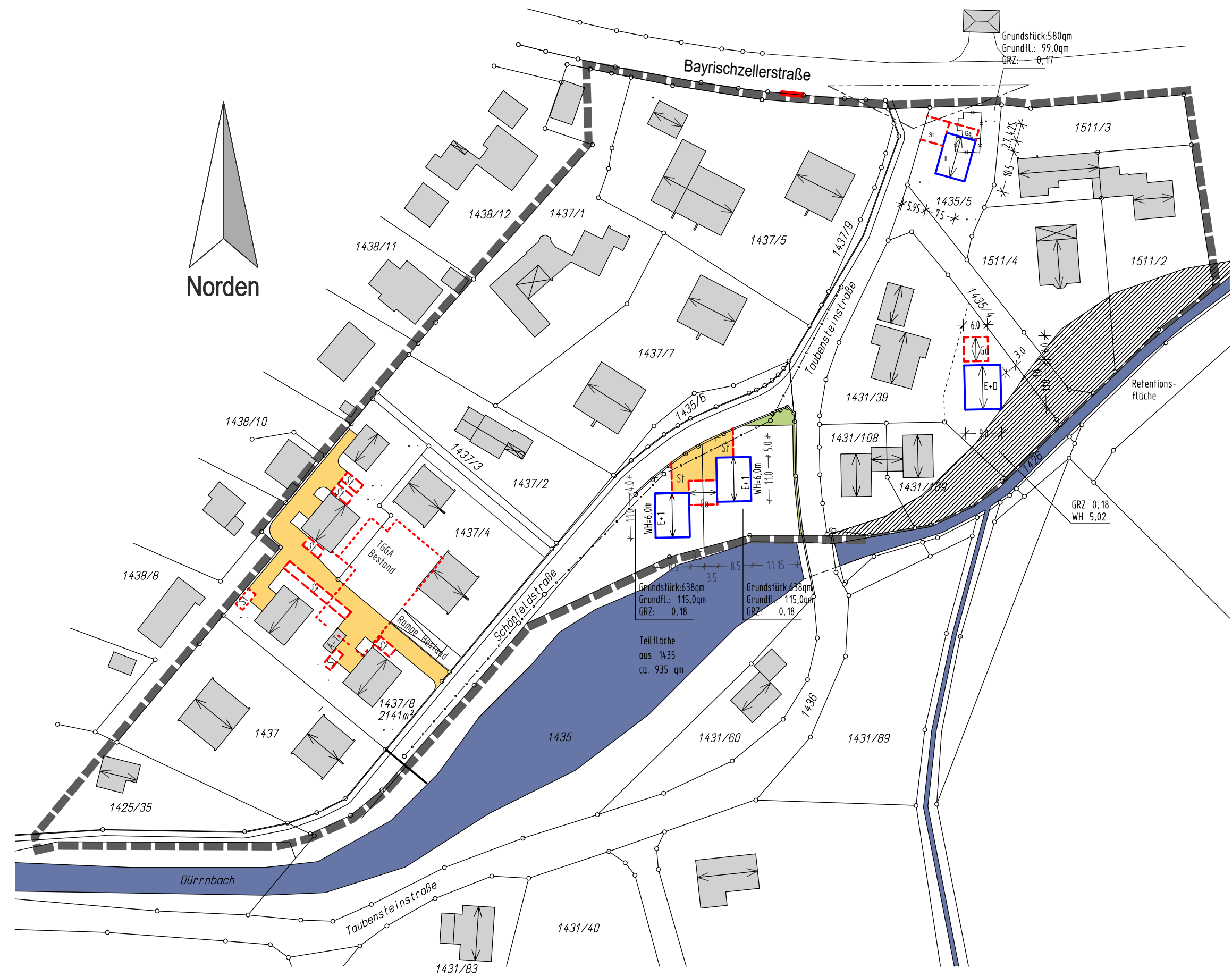
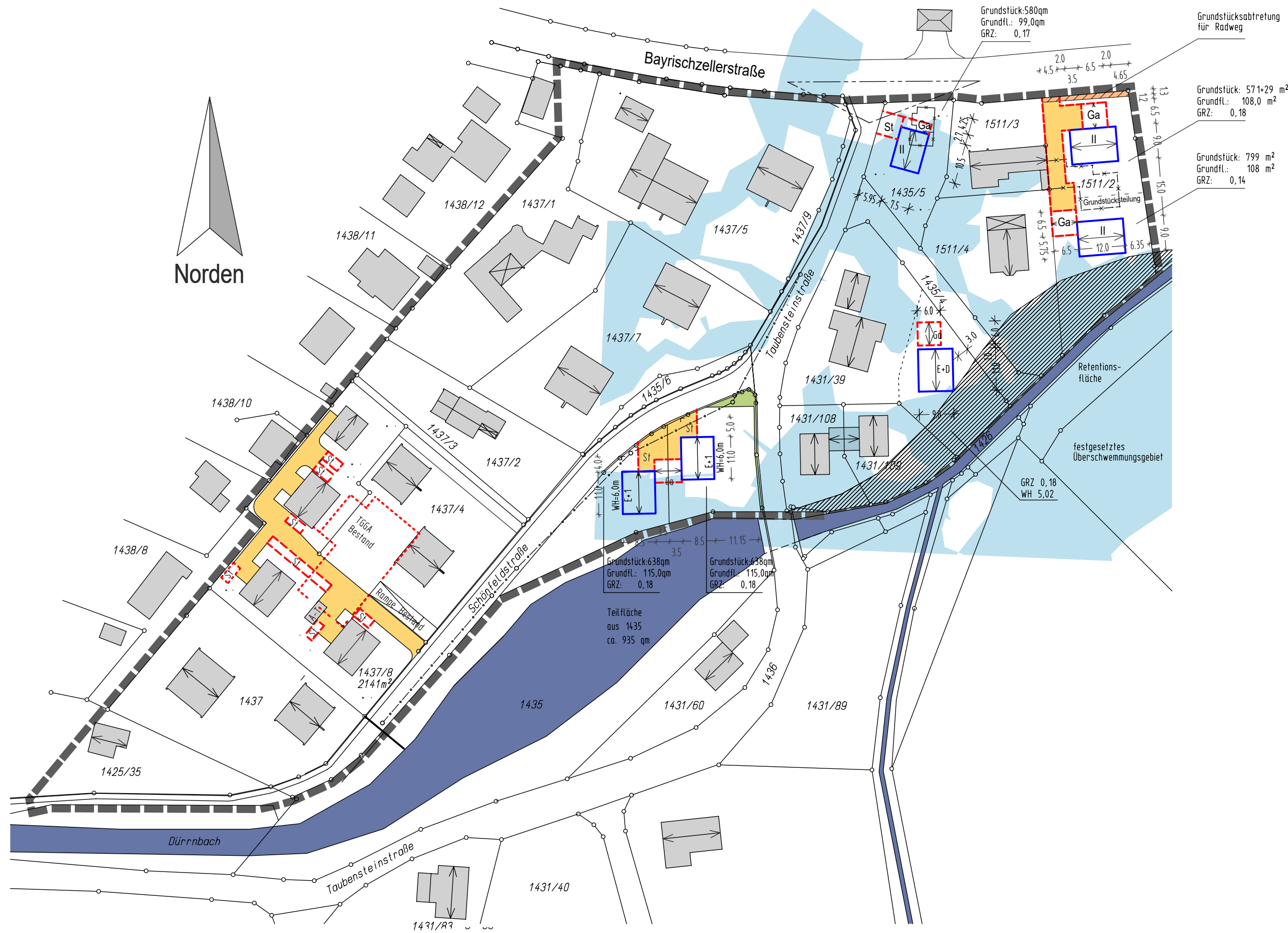


1.1 PLANFASSUNG VOR 10. ÄNDERUNG



1.2 PLANFASSUNG NACH 10. ÄNDERUNG



2.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.Maß der baulichen Nutzung
E+1 z.B. Erdgeschoß und Obergeschoß als Höchstgrenze

2.Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
Baugrenze
verbindliche Hauptfirstrichtung

3.Verkehrsflächen
private Zufahrtsflächen
Sonderfläche Schneelagerung

4.Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Flächen für Garage und Stellplätze
Fläche für bestehende Tiefgarage
Ga Garagen
St Stellplätze
A-T Ausgang Tiefgarage
Retentionsfläche
Ausdehnung HQ 100 gem. Hochwasseratlas
Sichtdreieck
Bäume zu pflanzen

2.2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Gebäude
abzubrechende Gebäude
bestehende Flurstücksgrenzen
bestehende Flurstücksnummer z.B. 1437/7
Maßzahl z.B. 10,0 m
bestehender Entwässerungskanal
Steinzeug DN 250

3. BEGRÜNDUNG

Die Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnr 1511/2 Gemarkung Schliersee, beabsichtigen den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit jeweils einer Doppelgarage. Da das Grundstück im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr.6 "Schönfeldstraße"liegt, hat der Gemeinderat des Marktes Schliersee die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Schönfeldstraße" beschlossen um für das geplante Bauvorhaben die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Grundstück mit einem länglichen Gesamtzuschnitt liegt am östlichen Ende des Bebauungsplangebietes und bildet den Abschluss der Bebauung entlang der Bayrischzeller Straße. Im Norden schließt direkt die Bundesstraße B 307 Richtung Bayrischzell an. Im Süden läuft der Dürnbach mit Fließrichtung nach Osten. In dieser Richtung liegen ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen ohne nennenswerte Bebauung. Die Firstrichtung der Bebauung liegt in Ost/Westrichtung und bildet damit einen definierten und doch durchlässigen Ortsrand. Die Festsetzung der Höhe der Hauptgebäude mit 6,0 m entspricht der umgebenden Bebauung. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird im Anschluß an die Bundesstraße B 307 dem Markt Schliersee von den Eigentümern ein Grundstücksstreifen zur Erstellung eines Radweges Richtung Spitzingstraße überlassen.

[Freiräume]
Planungsbüro

FRANZ HOLZER DIPL.ING. FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

SCHLIERSEE, DEN 27. MAI 2026

4.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BEZOGEN AUF EINE TEILFLÄCHE AUS FLURNUMMER 1435

1.Art der baulichen Nutzung
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnr. 1435 ist die Errichtung von 2 Wohnhäusern und einer Doppelgarage zulässig, die Lage der Häuser und der Garage wird mit einem Baufenster (Baulinien) festgesetzt, die Firstrichtung der Wohnhäuser ist Nord/Süd.

2.Maß der baulichen Nutzung
Für beide Grundstücke wird die überbaubare Fläche mit jeweils 115 qm festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,18 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl bleiben Flächen für Stellplätze und Zufahrten unberücksichtigt. Für die Wohnhäuser wird eine zulässige Wandhöhe von 6,0m (gemessen von OK FFB zu Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut) festgesetzt. Pro Wohnhaus ist auf einer Gebäusesseite ein durchlaufender Balkon (auch ausserhalb des Baufensters) zulässig.

3. Gestaltung Baukörper und Einfriedungen
Die Baukörper und Einfriedungen sind entsprechend der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee zu gestalten.

4. Sonstiges
Auf die Auswirkungen/Emissionen des Rückhaltebeckens des Dürnbachs (Anstieg des Grundwasserstandes bei Hochwasser, Geruch, Lärm) wird hingewiesen. Der Markt Schliersee ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.

4.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BEZOGEN AUF FLURNR. 1511/2

1.Art der baulichen Nutzung
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6. Auf dem Grundstück mit der Flurnr. 1511/2 ist die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern und jeweils einer Doppelgarage zulässig, die Lage der Häuser wird mit einem Baufenster (blaue Baulinie) festgesetzt, die Firstrichtung der Einfamilienhäuser ist Ost/West. Die Lage der Garagen wird mit einer roten gestrichelten Linie festgesetzt.

2.Maß der baulichen Nutzung
Für die, durch die Überplanung, neu entstehenden Grundstücke wird die überbaubare Fläche mit jeweils 108 qm festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,18 für den nördlichen Grundstücksteil und auf 0,14 für den südlichen Grundstücksteil festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl bleiben Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten unberücksichtigt. Für die Wohnhäuser wird eine zulässige Wandhöhe von 6,0 m (gemessen von OK FFB im EG zu Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut) festgesetzt. Pro Wohnhaus ist auf einer Gebäusesseite ein durchlaufender Balkon (auch ausserhalb des Baufensters) zulässig. Untergeordnete Bauteile sind außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

3. Gestaltung Baukörper und Einfriedungen
Die Baukörper und Einfriedungen sind entsprechend der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee zu gestalten. Zusätzlich wird in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eine hochwasserangepasste Bauausführung verpflichtend festgesetzt. Geeignete Maßnahmen sind im Eingabeplan darzustellen und in einer schriftlichen Stellungnahme zu beschreiben.

4. Sonstiges
Auf folgende Auswirkungen/Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen:
- durch den angrenzenden Bachlauf (Dürnbach z.B. Hochwasser, Anstieg des Grundwasserstandes bei Hochwasser). Zur Verdeutlichung der Situation ist der Wasserstand des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Lageplan hinterlegt (hellblaue Fläche, Quelle: Georisiken Bayernatlas).
Die, bereits bei einer früheren Änderung des Bebauungsplans, ausgewiesene Retentionsfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- durch im Osten und Norden anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen (z.B. Geruch, Lärm).
- durch die im Norden direkt angrenzende Bundesstraße 307 mit den üblichen Belastungen durch das starke Verkehrsaufkommen
Hinweis: Der Markt Schliersee ist bezüglich der vorgenannten, bzw. aller eventuell zusätzlich auftretenden Auswirkungen und Emissionen von jedweder Haftung befreit.

5. Überlassung Fläche für Radweg
Zur Realisierung eines Radweges entlang der Bundesstraße B 307 Richtung Spitzingstraße wird dem Markt Schliersee im Norden ein Grundstücksstreifen mit einer mittleren Tiefe von ca. 1,30 m überlassen. Diese Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zu erschließenden Grundstücke (Hinterlieger) zu belasten.

5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat des Marktes Schliersee hat am gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Schönfeldstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Schliersee, den
F.Schnitztenbaumer 1.Bürgermeister

2. Den betroffenen Bürgern wurde (gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB) und den Trägern öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom biszum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls am Änderungsverfahren beteiligt (§ 13 Abs.2, Nr.3 BauGB).

Schliersee, den
Florian Reinthaler 1.Bürgermeister

3. Der Gemeinderat des Marktes Schliersee hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den
Florian Reinthaler 1.Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Schliersee für jedermann zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der geänderte Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.

Schliersee, den
Florian Reinthaler 1.Bürgermeister



MARKT SCHLIERSEE

10. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"SCHÖNFELDSTRASSE"
MASSTAB: 1 : 1000

PLANFERTIGER:

[Freiräume]
Planungsbüro

FRANZ HOLZER DIPL.ING. FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

SCHLIERSEE, DEN 27. MAI 2026