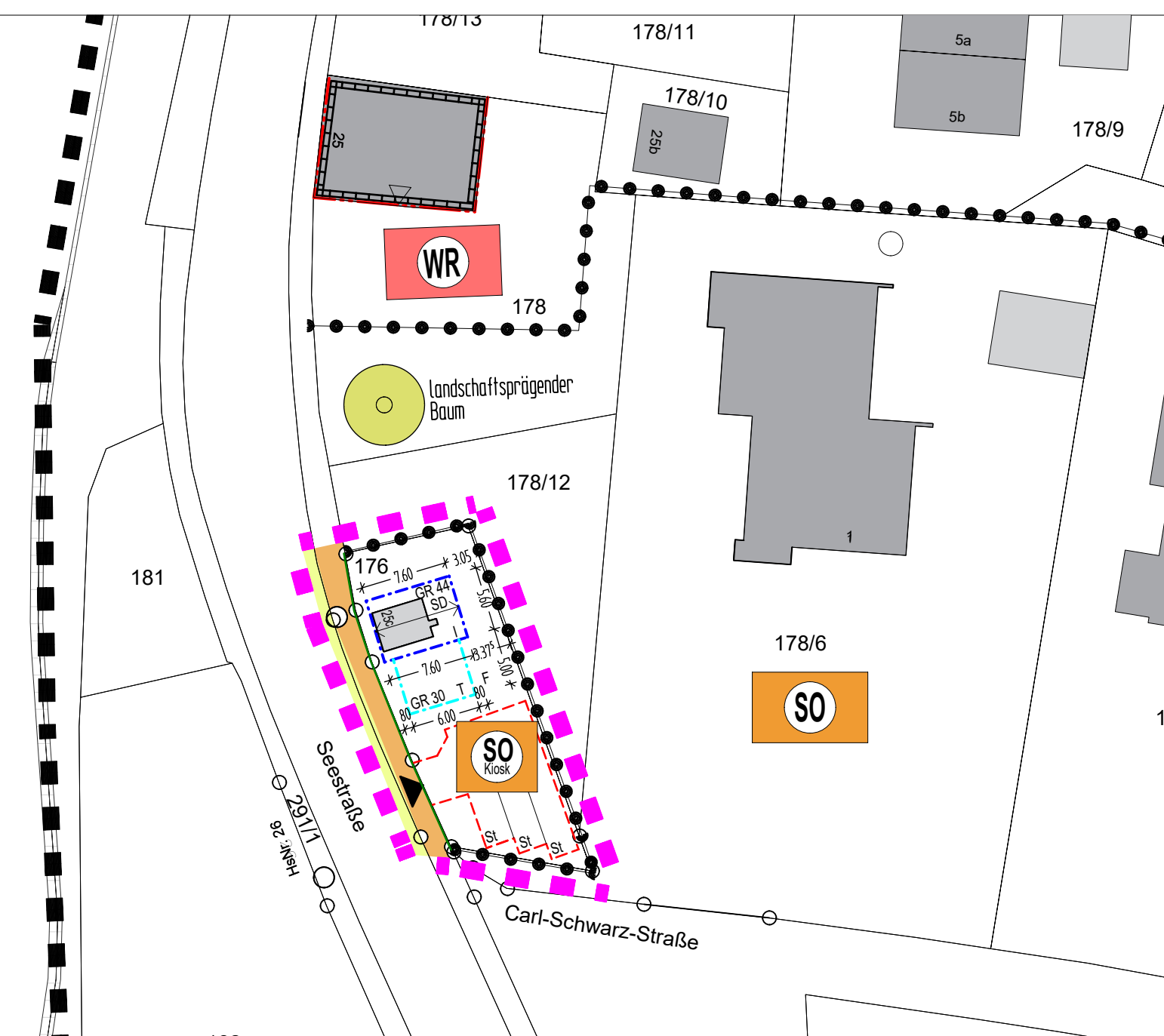


**Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen:**

- Art der baulichen Nutzung
  - SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, zulässig ist gem. §11 Abs. 2: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kiosk mit untergeordneten Nebenräumen und einer Freischankfläche. Andere Nutzungen, insbesondere Gaststätten und Einzelhandel über den Charakter eines Kiosks hinaus, sind unzulässig.
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig
- Maß der baulichen Nutzung:
  - 2.1. GR 44 max. zulässige Grundfläche in m², festgesetzt im zeichn. Teil, z.B. GR 44 Dachüberstände werden nicht zur Grundfläche gerechnet..
  - GR 30 T max. zulässige Fläche für Freischankfläche/Terrasse in m² im zeichn. Teil, z.B. GR 30
  - 2.2. GRZ II Die festgesetzte Grundfläche GR des Hauptgebäudes und GR T, incl. zulässiger Überschreitungen, dürfen zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,65 nicht überschreiten.
  - 2.3 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 1 Vollgeschoss gem. Festsetzung im zeichn. Teil.
- Wandhöhen und Höhenlage:
  - WH 3,10 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter z.B. 3,10 m. Als seitliche Wandhöhe -WH- gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante der Rohdecke im EG darf nicht höher als 20 cm über dem Mittel des natürlichen Geländes an den Gebäudeecken liegen.



**ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 500**

Maßentnahme:  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**4. Abstandsflächen:**

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO des Marktes Schliersee nachzuweisen.

**5. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:**

- o offene Bauweise
- Baugrenzen:
  - Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Baugrenze für Freischankfläche
- Zulässige Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen: Dachüberstände bis max. 1,20 m dürfen die Baugrenzen überschreiten.

**6. Baugestaltung**

- Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Hausham. Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Für die Außenbewirtung ist einheitliches und farblich abgestimmtes Mobiliar zu verwenden. Leuchtfarbige oder werbliche Möblierung ist unzulässig. Sonnenschirme dürfen nur einfarbig und ohne großflächige Werbeaufdrucke ausgeführt werden. Feste Überdachungen sind ausgeschlossen. Beleuchtung ist nur als dezente, blendfreie Terrassenbeleuchtung zulässig. Strahler oder gerichtete Lichtquellen in Richtung angrenzender Nutzungen sind unzulässig. Für Terrassen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen) zulässig.

**6.3 Dachgestaltung:**

- ↔ Firstrichtung Satteldach
- SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 15° bis 27°
- Für Dachüberstände sind folgende Maße einzuhalten: Am Giebel mind. 0,6 m bis 1,20 m, an der Traufe mind. 0,3 m und max. 0,50 m.

**6.4 Einfriedungen:**

Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,15 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen). Bei Ein- und Ausfahrten sind Zäune nach den Vorgaben der Sichtdreiecke entsprechend weit zurück zu versetzen oder in ihrer Höhe auf max. 0,8m zu beschränken

**7. Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen:**

- St Stellplätze:
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- F Fahrradabstellplätze
- Für die geplante Nutzung sind ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Wasserdurchlässige Beläge:  
Für Stellplätze und Fahrradstellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen).  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

**8. Immissionsschutz:**

Öffnungszeiten:  
Die Nutzung der Außenbewirtungsfläche ist nur in der Zeit von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Außerhalb dieser Zeiten darf die Fläche nicht von Gästen genutzt werden.  
Beschallung/ Lärm  
Der Betrieb elektroakustischer Beschallungsanlagen (z. B. Musikboxen, Lautsprecher, Verstärkeranlagen) ist auf der Außenbewirtungsfläche unzulässig.  
Die Nutzung ist so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Sondergebiete eingehalten werden.

**9. Verkehrsflächen, öffentlich:**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- G Gehweg

**10. Grünordnung:**

Beleuchtungsvorgaben:  
Nur LED-Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalebene abstrahlen – zum Schutz des angrenzenden Landschaftsbilds

**10. Sonstige Planzeichen:**

- Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans
- Geltungsbereich der 13. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Hinweise:**

- best. Gebäude

**- Allgemein**  
Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.  
Für die 13. Änderung gilt die BauNVO von 2023  
Im Übrigen gelten die Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans und der bisherigen Änderungen.

**- Hochwasserschutz und baulicher 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.  
Gebäude sind bis zur Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturzflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.  
Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

**- Schutz vor wild abfließendem Wasser:**

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

**- Niederschlagswasser/Versickerung:**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) zu beachten.  
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen.  
Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich.  
Die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

**- Naturschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der Wurzelbereich der Bäume, der 1,5m über den Kronbereich hinausragt und für den Baumerhalt lebenswichtig ist, ist vor Eingriffen, Ablagerungen etc. zu schützen.

**- Altlasten:**

Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die zuständige Behörde im Landratsamt Miesbach zu informieren.

**Schutz des Oberbodens:**

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.

**- 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.

**- Immissionsschutz:**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm sowie des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird hingewiesen.  
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist vom Betreiber im Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

**- Leitungstrassen Telekommunikation:**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**- Maßentnahme:**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom ..... die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Carl-Schwarz-Straße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... am ..... mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Schliersee vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den .....  
..... Siegel  
Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt  
Schliersee, den .....  
..... Siegel  
Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schliersee, den .....  
..... Siegel  
Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

**Präambel:**

Der Markt Schliersee erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 "Carl-Schwarz-Straße" als Satzung.

Die Änderung des Bebauungsplans besteht aus:  
- der Planzeichnung(zeichnerischer Teil),  
- den Festsetzungen durch Planzeichen und Text,  
- bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO,  
-sowie den Hinweisen.  
Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 09 " Carl-Schwarz-Straße". Die Änderung beinhaltet die planungsrelevanten Inhalte des zeichnerischen Teils, Festsetzungen durch Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise. Im Übrigen gelten die Planzeichen, Festsetzungen durch Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplan und den bisherigen Änderungen, soweit zutreffend auch für diese 13. Änderung.  
Für die nicht im Änderungsbereich liegenden Flurstücke gilt der ursprüngliche Bebauungsplan mit den bisherigen Änderungen.



MARKT  
SCHLIERSEE

**13. Änderung Bebauungsplan Nr. 09 "Carl-Schwarz-Straße" gem. § 13a BauGB**

Entwurf 24. 01. 2026

Träger: Markt Schliersee  
Rathausstr. 1  
83727 Schliersee

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philip Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: architek@krogoll.de

Schliersee, 24. 01. 2026