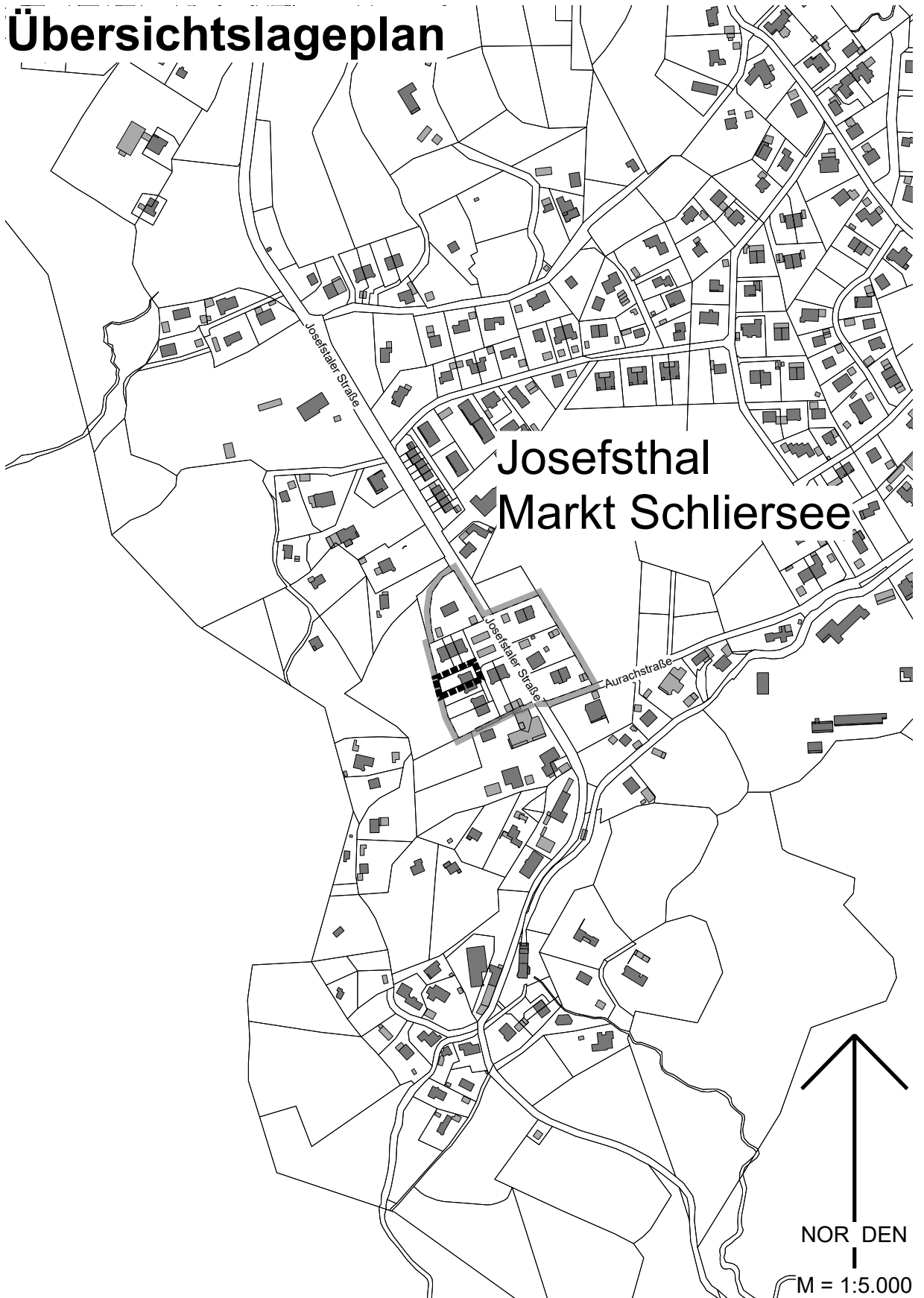


Markt	Schliersee Lkr. Miesbach
Bebauungsplan	Nr. 21 Josefstaler Straße 2. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Vachev, Martin QS: Breitenbach
Aktenzeichen	SLS 2-33
Plandatum	21.10.2025 22.07.2025 (Entwurf)

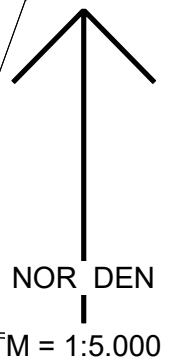
Satzung

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtslageplan



Josefthal
Markt Schliersee



Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024.

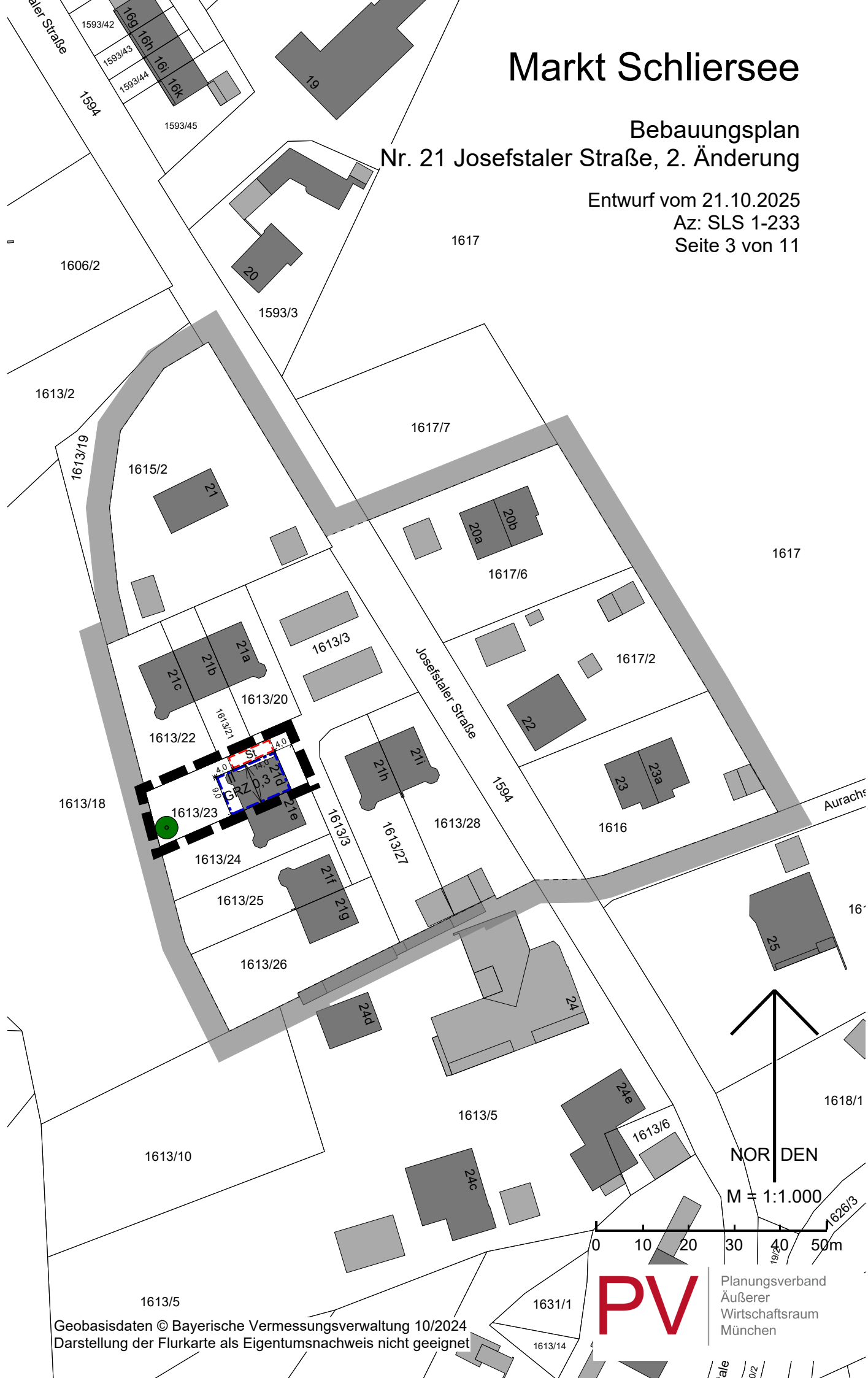
Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 21 Josefstaler Straße, 2. Änderung

Entwurf vom 21.10.2025

Az: SLS 1-233

Seite 3 von 11



Präambel


Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs Teile der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Josefstaler Straße“ i.d.F. vom 25.06.1988 und des Bebauungsplans Nr.21 „Josefstaler Straße“ 1. Änderung i.d.F. vom 26.05.1993.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet.

Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Alle in grauer Schrift dargestellten Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten somit unverändert fort. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland ist nach §9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14. Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern unterliegen nicht dieser Ausnahmebeschränkung.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **II** Geschosszahl, z.B. 2 als Höchstwert

3.2 **GRZ 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, z.B. 0,3

~~3.3 **GFZ 0,46** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert, z.B. 0,46~~

~~3.4 Die Nutzungsziffern (Grund und Geschossfläche) beziehen sich auf die in dem Bebauungsplan eingetragenen Teilungen (Ziff. 4.4)~~

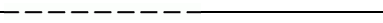
4 Bauweise, Baugrenzen


4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig

4.2 ~~In jedem Hausteil~~ Je Doppelhaushälfte (als Wohngebäude) sind jeweils zwei Wohnungen zulässig. ~~Einliegerwohnungen sind nicht zulässig.~~

4.3  Baugrenze

4.4 Balkone, Lauben und Erker sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite sind und nicht mehr als 1,5 m auskragen.

4.5  Teilungsgrenzen

4.6  Abbruch

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird.

5.2 Mauersockel sind putzbündig auszubilden und mit gleicher Farbe wie die Fassade zu streichen.

5.3 Die Dachneigung wird auf 23° festgesetzt. Zulässig sind nur Satteldächer.

5.4 Die Dachflächen sind einheitlich mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen gleicher Farbe einzudecken; Schneefänge nur mit Rundholzstangen.

5.5  festgesetzte Firstrichtung

5.6 Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.

5.7 Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit weißem Farbanstrich zu versehen. Putzmuster und Zierputze jeglicher Art sind unzulässig.

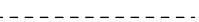
5.8 Außenwandverkleidungen dürfen nur in Form von Holzschalung angebracht werden. Sie sind einheitlich wie auch alle übrigen Holzteile mit mittel- bis dunkelbraunen Holzschutzmittel zu streichen oder natur zu belassen.

5.9 Garagentore, Außentüren und Fenster sind in Holz auszuführen und ebenfalls im Holztor wie bei Ziff. 5.8 aufgeführt zu behandeln.

5.10 Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden und sind farblich wie bei Ziff. 5.8 ausgeführt, zu behandeln. Bei zusammenhängenden Gebäuden sind die Balkonbrüstungen einheitlich zu gestalten.

5.11 Abweichend von der Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee sind giebelseitige Außentreppen zulässig.

5.12 Abweichend von der Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee dürfen Balkone auf der straßenabgewandten Seite bis zu 0,30 m über den Dachüberstand hinausragen.

5.13  Spalierwand




6 Verkehrsflächen

- 6.1  Fahrbahn (öffentliche Verkehrsfläche)
- 6.1.1  Fahrbahn (private Verkehrsfläche)
- 6.1.2  Gehsteig
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Sichtdreieck

7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig nach § 7 der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee vom 22.03.2023. Mauern von geringer Länge sind in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler, Mülltonnenbox) zulässig. Kabelverteilungsschränke sind auf Höhe der Einfriedung möglichst unauffällig in die Umzäunung einzubeziehen.
- 7.2 Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.



8 Stellplätze und Garagen

- 8.1  Fläche für Garagen
- 8.2  Fläche für Stellplätze
- 8.3  Zufahrt
- 8.4 Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee ist für die zweite Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.
- 8.5 Stellplätze, die derselben Wohneinheit zugeordnet sind, dürfen in Form von hintereinander angeordneten (Tandem-)Stellplätzen ausgeführt werden.

9 Antennen

- 9.1 Für jedes Doppelhaus bzw. Dreispänner darf nur eine Antennenanlage errichtet werden

10 Grünordnung

- 10.1  zu erhaltender Baum – bzw. Strauchbestand
- 10.2  Neu zu pflanzende Laubbäume bzw. Sträucher


Die Bepflanzung ist unter Zugrundelegung des Merkblattes „Hinweise zur Grünordnung“ durchzuführen

10.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden.

11 Vermessung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 9,0 m

B Hinweise

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 21 „Josefstaler Straße“ i.d.F. vom 26.05.1993

2  bestehende Grundstücksgrenze

3 1613/23 Flurstücksnummer, z. B. 1613/23

4  bestehende Bebauung (Haupt und Nebengebäude)

5  Bestehende Trafostation

6 Folgende Satzungen des Marktes Schliersee sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Solaranlagen im Markt Schliersee
- Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellen von Fahrräder im Markt Schliersee
- Werbeanlagensatzung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee

7 Wasserrecht

Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind die technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung) entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu beachten.

8 Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 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 nachweislich 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 (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

- 8.2 Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Miesbach – Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
- 8.3 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen. Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.
- 8.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 8.5 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Der Markt Schliersee kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 9.3 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer, Forsythie und Tanne als Solitär oder Hecke sollten nicht vorgenommen werden. Es wird empfohlen, Gärten naturnah zu gestalten.
- 9.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

10 Artenschutz

10.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

10.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Brandschutz

Die Anforderungen der BayBO zum baulichen Brandschutz sind einzuhalten; sofern erforderlich, sind ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück herzustellen.

13 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alt-

last hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planung München, den 11.12.2025

i. A. Penzler
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Marktgemeinde Schliersee, den 20.01.2026

Franz Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 22.10.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Josefstaler Straße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2025 bis 19.10.2025 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2025 bis 19.10.2025 eingeholt.
4. Der Markt Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.10.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Schliersee, den 20.01.2026

Franz Schnitzenbaumer
.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

5. Ausgefertigt



Schliersee, den 20.01.2026

Franz Schnitzenbaumer
.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

6. Der Satzungsbeschluss zur der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Schliersee, den 20.01.2026

Franz Schnitzenbaumer
.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer