



Markt Schliersee

LANDKREIS MIESBACH

## Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße"

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach §12 in Verbindung mit §13a BauGB

**VORENTWURF** *in der Fassung vom 20.01.2021*

**Satzung vom .....2020**

in der Fassung vom .....2020

---

Bauleitplanung:

**WÜSTINGER RICKERT**

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

Grünordnungsplan:

**SCHELLE HEYSE BEHR**

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf  
t. 08053 518 f. 08052 1047  
e. la@schelle-heyse.de

Kommune:

**MARKT SCHLIERSEE**

Rathausstraße 1  
83727 Schliersee  
t. 08026 60090  
e. rathaus@schliersee.de

---

Projektnummer 1104

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

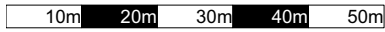
# Präambel

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" als Satzung vom .....

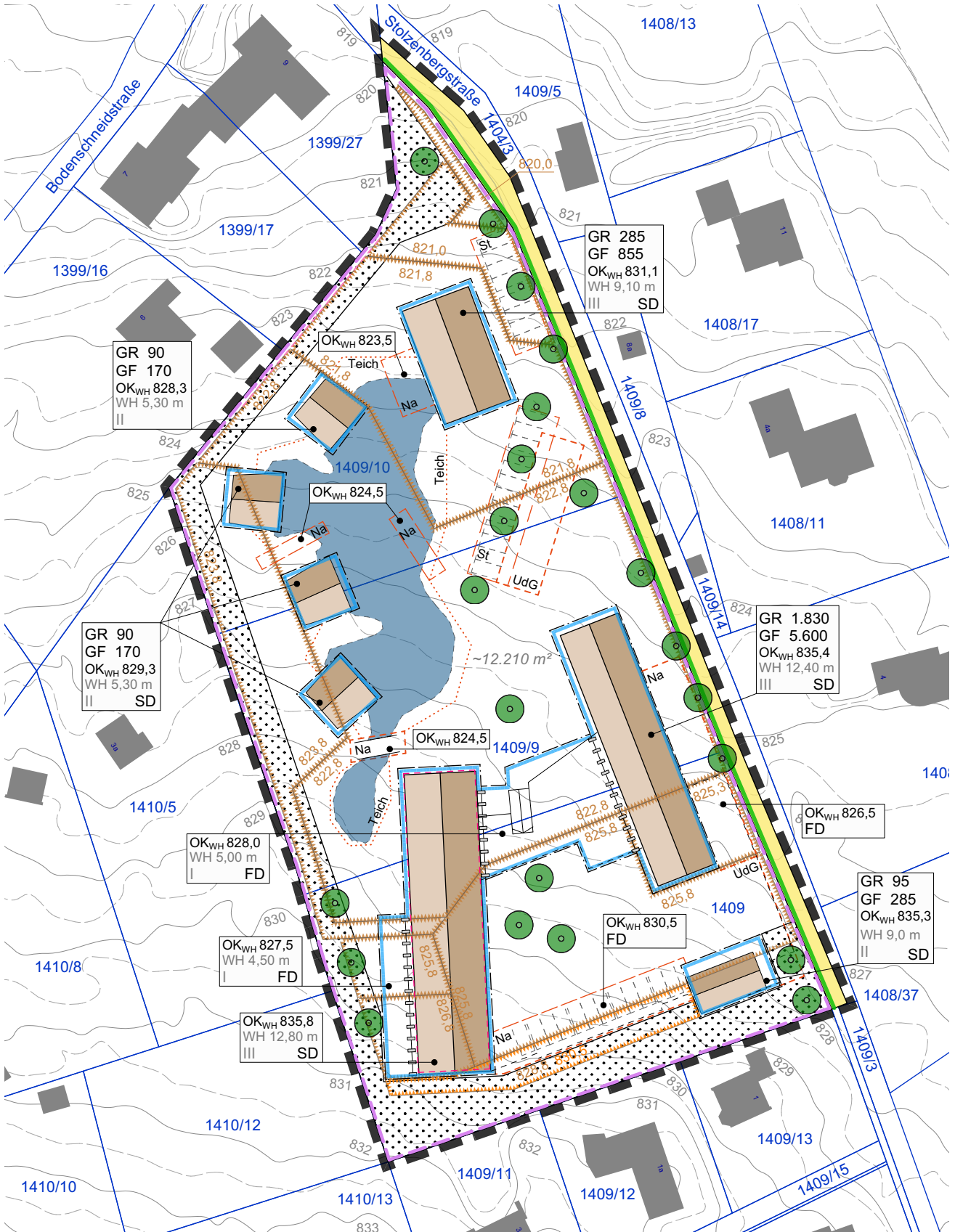
Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße" von 1981 inklusive aller seiner Änderungen vollständig.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N






Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



## B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

---

### § 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- (2)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- (3)  Bemaßung in Metern (z.B. 10,0 m)



### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **SO<sub>Fremdenverkehr</sub>** Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr"
- (2) Im Sondergebiet "Fremdenverkehr" sind ausschließlich nachfolgende Nutzungen zulässig:
  - Beherbergungsstätten
  - Ferienwohnungen
  - Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb
  - Räume und Praxen zur medizinischer und therapeutischer Betreuung und Versorgung
  - Schank- und Speisewirtschaften im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb
- (3) Über die Festsetzungen nach §2 (2) hinaus sind in funktionalem Zusammenhang mit den Nutzungen nach §2 (2) im Sondergebiet "Fremdenverkehr" nach §2 (1) folgende Nutzungen zulässig. Diese müssen den Nutzungen nach §2 (2) in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein:
  - Verwaltungsnutzungen
  - Neben-, Technik- und Servicerräume (z.B. Küchen)
  - Wohnungen für Mitarbeiter bis zu einer Gesamtgeschossfläche von 360 m<sup>2</sup>
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- (4) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.


### § 3 Maß der Nutzung

- (1) **GF 5.600** Maximal zulässige Geschossfläche GF in m<sup>2</sup> (z.B. 5.600 m<sup>2</sup>) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach §5 (1).
- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (3) **GR 1.830** Maximal zulässige Grundfläche GR in m<sup>2</sup> (z.B. 1.830 m<sup>2</sup>), bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach §5 (1).
- (4) Die nach §3 (3) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch **Balkone und Loggien** bis zu einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25** überschritten werden.
- (5) Die nach §3 (3) und (4) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch **Terrassen** bis zu einer **GRZ von 0,27** überschritten werden.
- (6) Die nach § 3 (3), (4) und (5) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **GRZ von 0,29** (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3 (2), (3) und (4)), durch **Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO** (inkl. Stege und Brücken), überschritten werden.
- (7) Die nach § 3 (3), (4), (5) und (6) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **GRZ von 0,56** (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3 (3), (4), (5) und (6)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen),
  - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten.
- (8) Die nach § 3 (3), (4), (5), (6) und (7) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **GRZ von 0,65** (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3 (2), (3), (4), (5) und (6)) durch Teiche überschritten werden.
- (9) Über die Festsetzungen nach § 3 (3), (4), (5), (6), (7) und (8) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.

## § 4 Höhenentwicklung

- (1)  Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 835,1 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Bei Anlagen ohne eigentlich Dachhaut (z.B. Stege und Badeplattformen) gilt als Oberkante der Wandhöhe, die Oberkante des höchsten Bauteils an der Außenkante der Anlage.
- (2) Die Oberkante der Wandhöhe von  $OK_{WH}$  826,5; 827,5; 828,0; 830,5 darf jeweils durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden. Es zählt der oberste Punkt der Absturzsicherung.
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Dachform





## § 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen nach §5 (1) durch Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen einzuhalten.


## § 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Der untere Bezugspunkt der Abstandsflächen ist dabei auf das im Rahmen von Abgrabungen geplante Gelände zu beziehen. Im Bereich von Aufschüttungen ist der untere Bezugspunkt der Abstandsflächen das ursprüngliche, natürliche Gelände.

## § 7 Nebenanlagen und Garagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen und Carports, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> sowie Stege und Brücken, sind nur innerhalb dieser Flächen und der Bauräume nach § 5 (1) zulässig.
- (2)  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
Offene Stellplätze, ausgenommen Fahrradstellplätze, sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
- (3)  Umgrenzung von Flächen für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche  
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb dieser Flächen, den Bauräumen nach § 5 (1) und der Flächen nach § 7 (2) zulässig.
- (4)  Umgrenzung von Flächen für Teiche  
Künstliche Teiche (z.B. Schwimmteiche etc.) über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche, sind nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Bauräume nach §5 (1) und der Flächen für Nebenanlagen nach §7 (1) zulässig.
- (5) Von den Regelungen nach §7 (1) - (3) ausgenommen sind:
  - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Hochbeete
  - Fahrradstellplätze
  - Zufahrten und Zuwegungen
  - VersickerungsanlagenDiese sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- (6) Die Dächer von Nebenanlagen (mit Ausnahmen von Stegen und Badeplattformen) über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche, müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 8 erfüllen.
- (7) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.



## § 8 Dächer

- (1) SD In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 22 - 28° zulässig.
- (2) Bei Satteldächern ist der First des Hauptgebäudes senkrecht der kürzeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (3) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 15 m<sup>2</sup> nur Dachziegel und Dachsteine in Rottönen zulässig.
- (4) FD In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° als Gründächer oder Dachterrassen zulässig.
- (5) Im Bereich von Gründächern nach §8 (4) und auf Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratüberdeckung von im Mittel 50 cm sicherzustellen. Im Bereich von Flankendämmungen bis zu 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude entfernt, darf die Überdeckung im Mittel auf 35 cm reduziert werden. Im Bereich von Dachterrassen oder anderen versiegelten Flächen ist keine Mindestüberdeckung erforderlich.
- (6) Bei geneigten Dächern mit einer Dachfläche über 15 m<sup>2</sup> ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 1,0 m und ortgangseitig von mindestens 1,2 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (7) Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind nicht zulässig.
- (8)  Abweichend von § 8 (7) sind innerhalb des mit Planzeichen markierten Bereichs des Bauraums Dachgauben zulässig. Sie müssen folgende Rahmenbedingungen erfüllen:
  - Sie sind als Schleppgauben auszuführen. Ihre Dachneigung muss min. 7° betragen.
  - Die Gauben dürfen eine Breite gemessen an der vorderen Oberkante der Gaube von 4,5 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 4,0 m zueinander einhalten (Gemessen an der vorderen Oberkante der Gauben ohne seitliche Abschrägungen). Die Vorderkante der Gaube muss mindestens 1,3 m (horizontal von der Abtropfkante des Daches, senkrecht zur Außenwand gemessen) von der Traufe des Daches zurückspringen.
  - Die Oberkante der Gauben darf die Oberkante der realisierten Dachhaut, senkrecht gemessen, maximal um 1,3 m überragen. In diesem Rahmen ist auch eine Überschreitung der OK<sub>WH</sub> nach §4 (1) zulässig.
- (9) Abweichend von §8 (3) sind auf den Dachgauben nach §8 (8) auch Blechdeckungen zulässig.
- (10) Abweichend von § 8 (7) sind Kamine, Entlüftungsrohre, sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 5% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Jedes einzelne Dachflächenfenster darf eine Größe von 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## § 9 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
- (2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.



## § 10 Erschließung

- (1)  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3) Es sind mindestens 88 Kfz-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze nachzuweisen.


## § 11 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Einfriedungen und Einfassungen sind ausschließlich entlang der Grenzen des Baugrundstückes mit Ausnahme der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Abweichend sind baurechtlich notwendige Absturzsicherungen und freiwachsende Hecken mit Sichtschutzfunktion zugelassen (vgl. Artenliste §13). Darüber hinaus dürfen Bereiche wie Gärten und Beete bis zu 100 m<sup>2</sup> unabhängig von ihrer Lage eingezäunt werden.  
Es sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
  - Zäune aus Naturholz
  - Mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune
  - Hecken aus heimischen Laubgehölzen.
- (2) Einfriedungen dürfen eine Höhe über bestehendem Gelände von 1,2 m nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt auch für geschnittene Hecken.
- (3) Abweichend von §11 (2) sind entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0m 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.
- (5) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
  - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
  - Mauern (mit Ausnahme von Stützmauern)
- (6) Außerhalb der Bauräume nach §5 und der Flächen nach §7 (1) sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sie sind aus Natursteintrockenmauerwerk herzustellen und müssen mindestens um ihre Höhe von der Grundstücksgrenze zurückspringen.


## § 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegenden Straßenverkehrsflächen und zur Anlage von Versickerungsmulden bis zu einer Differenz von 50 cm zum Ur-Gelände zulässig.
- (2)  Bereiche für Abgrabungen  
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von §12 (1) hinaus Abgrabungen bis zu einer Höhe über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planeinschrieb zulässig (z.B. 827,3 m über NHN (DHHN2016))
- (3)  Bereiche für Abgrabungen und Aufschüttungen  
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von §12 (1) hinaus Abgrabungen bis zu einer Höhe über NHN gemäß braunen Planeinschrieb (z.B. 828,8 m über NHN (DHHN2016)) und Aufschüttungen bis zu einer Höhe über NHN gemäß orangem Planeinschrieb (z.B. 830,5 m über NHN (DHHN2016)) zulässig.
- (4) Abweichend von §12 (1) und (2) sind in den Flächen nach §7 (4) zur Anlagen eines Teiches Abgrabung über das in §12 (1) und (2) bestimmte Maß hinaus zulässig.

## § 13 Grünordnung

- (1) Innerhalb der Baugrundstücke dürfen 700 m<sup>2</sup> der befestigten Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Die übrigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (2)  Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume nach §13 (4) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können von ihrem Standort in einem Radius von 5 m abweichen. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach §10 (1) ist jedoch ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.
- (3) Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum entsprechend §13 (4) zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume nach §13 (2) dürfen darauf angerechnet werden.

## § 13 Grünordnung

- (1) Innerhalb der Baugrundstücke dürfen 700 m<sup>2</sup> der befestigten Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Die übrigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (2)  Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume nach §13 (4) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können von ihrem Standort in einem Radius von 5 m abweichen. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach §10 (1) ist jedoch ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.
- (3) Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum entsprechend §13 (4) zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume nach §13 (2) dürfen darauf angerechnet werden.


- (4) Bäume auf den Baugrundstücken sind aus folgender Artenliste auszuwählen. Bäume nach §13 (2) und (3) sind mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Abies alba	Weißtanne
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Fagus sylvatica	Buche
Larix decidua	Lärche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer Linde
Salix alba	Silber-Weide	Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere	Salix caprea	Sal-Weide
Ulmus glabra	Bergulme		

Mindestens 70% der auf den Baugrundstücken gepflanzten Kleingehölze (Sträucher) sind aus folgenden heimischen Arten auszuwählen.

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus sanguinea	Hartriegel
Amelanchier ovalis	Gem. Felsenbirne	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkrische	Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa alpina	Alpen-Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Öhrchen Weide	Salix rosmarinifolia	Rosmarin Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- (5) Die Pflanzungen nach §13 (2) und (3) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Lichtraumprofil von Bäumen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten. Dies ist durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitigem Aufasten sicherzustellen. Festgesetzte Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden und sind mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach §13 (2), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

- (6)  Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Auf den Flächen sind extensive Wiesenflächen mit Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind naturnahe, artenreiche Pflanzstreifen aus autochthonem Saatgut anzulegen sowie Pflanzungen nach §13 (4) vorzunehmen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen in diesen Bereichen.

- (7) Die Anlage einer Wasserfläche ist innerhalb der nach § 7 (4) festgesetzten Bereiche zulässig. Die Nutzung als Retentionsfläche mit unverschmutztem Oberflächenwasser ist möglich. Min. 50% der Uferlinie sind als Ufersaum naturnah zu bepflanzen. Badezugänge sind punktuell auf die festgesetzten Nebenanlagen gem. §7 (1) und die Bauräume nach §5 zu beschränken. Min. 30% der Wasserfläche ist als Flachwasserzone (Wassertiefe < 1 m) auszubilden und mit zur Wasseraufbereitung geeigneten Wasser- und Sumpfpflanzen zu bepflanzen. Zur Wasseraufbereitung sind Verfahren, die sich nachteilig auf das Biosystem auswirken und die Biozönose im Schwimmteich schädigen, nicht zulässig. Physikalische und/oder chemische Verfahren dürfen nur in Verbindung mit biologischen Verfahren angewendet werden und sind lediglich als Ergänzung zulässig. Die keimreduzierende Aufbereitungsstufe darf nicht durch künstliche elektromagnetische Wellen verstärkt werden.

- (8) Die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück ist gezielt auf sicherheitsrelevante Bereiche wie Wege, Treppen und Verkehrsflächen zu begrenzen. Die Verwendung von nach unten gerichteten Leuchtköpfen und der Einsatz warmweißer LED-Leuchtmittel ist zu beachten. Abstrahlungen in die Umgebung sind unzulässig. Es sind Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und wenig Wärmeabstrahlung zu verwenden.

## § 14 Immissionsschutz

- (1) Anlieferungen außerhalb der Tiefgarage sowie Ver- und Entsorgungsfahrten sind im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.
- (2) Die Nutzung von Stellplätze im Bereich der Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze nach §7 (2) ist im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig. An- und Abfahrten haben in diesem Zeitraum über die Tiefgarage zu erfolgen.
- (3) Die Außenbereichs-Nutzung der Gastronomie ist auf den Tagzeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) zu beschränken.
- (4) Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geschäusabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ) erhöhen.
- (5) Im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) sind maximal 2 Bus-Bewegungen (1 Zufahrt und 1 Abfahrt) in der ungünstigsten Nachtstunde zulässig.









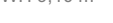

## § 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen sowie nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- (2) Es sind ausschließlich folgende Werbeanlagen zulässig:
  - bis zu insgesamt 5 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 3 m<sup>2</sup> Fläche
  - bis zu insgesamt 4 Werbeanlagen an Hauptgebäuden mit jeweils bis zu 1 m<sup>2</sup> Fläche
  - bis zu 3 freistehende Werbeanlagen mit jeweils bis zu 1,5 m<sup>2</sup> Fläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m über geplanter Gelände
- (3) Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet oder hinterleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Sie sind in der Nachtzeit zwischen 24:00 und 6:00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.Ä. sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen oberhalb der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des §4 (1) sind nicht zulässig.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

---

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Ungefähre Größe des Grundstücks
- (4)  Vorgeschlagene Baukörper
- (5)  Vorgeschlagener Verlauf Unterbauung und Tiefgarage
- (6)  Vorgeschlagene Lage Teich
- (7)  Vorgeschlagene Gestaltung und Lage KfZ-Stellplätze
- (8)  Im Rahmen der Festsetzungen nach §4 (1) ca. mögliche Anzahl der Vollgeschosse
- (9)  Im Rahmen der Festsetzungen nach §4 (1) und §12 etwa mögliche Wandhöhe in Metern (z.B. 9,10 Meter). Die Wandhöhe ist dabei der senkrechte Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände und dem gedachten Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenkante der Außenwand.
- (10)  Höhenschichtlinie Bestands Gelände in 0,5 Metern



## **2. Hinweise zur Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser**

- (1) Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser bzw. bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.
- (3) Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (4) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Miesbach zu beantragen.
- (5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (6) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (7) Wild abfließendes Wasser  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung 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.

## **3. Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse und Schichtwasser**

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 Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante dem anstehenden Gelände liegen. Im Bereich größeren Gefälles sind ggf. andere an die konkrete Situation angepasste Maßnahmen zu ergreifen.
- (2) Gebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

## **4. 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 Bayerischen 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.

## **5. Hinweis 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.

## **F) VERFAHRENSVERMERKE**

---

Der Markt Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am .....2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom .....2020 bis einschließlich .....2020.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom .....2020, wurde am .....2020 durch den Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....2020 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....2020 wurde der Bebauungsplan "Stolzenbergstraße", in Fassung vom .....2020 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Schliersee, den .....2020

(Siegel)

.....  
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Stolzenbergstraße" wurde am .....2020 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Schliersee, Rathausstraße 1, 83727 Schliersee 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.

Schliersee, den .....2020

(Siegel)

.....  
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister