Präambel

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 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.

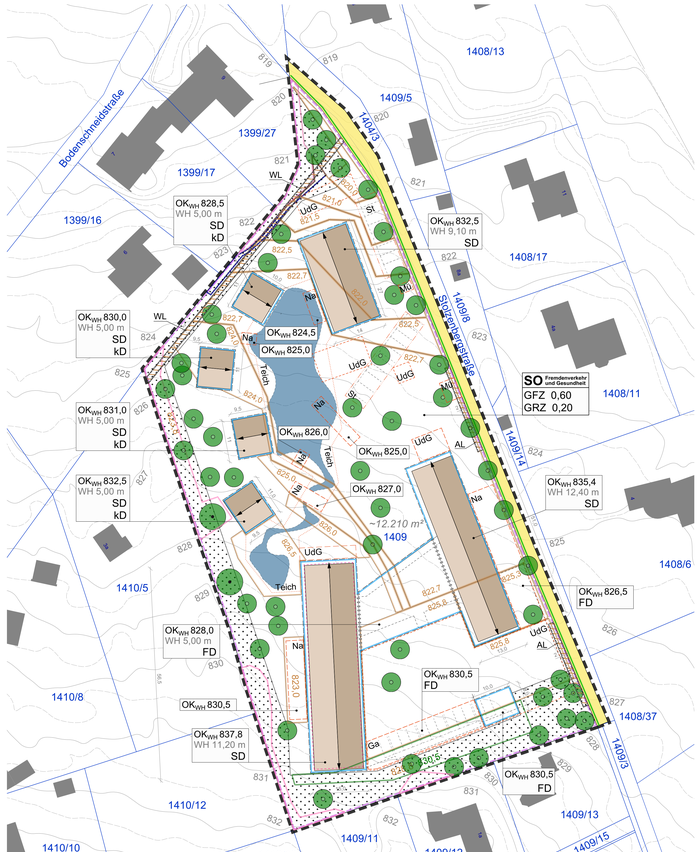
A) Planzeichnung

M 1:500 N

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

System UTM32



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

(1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr und Gesundheit"

(2) Im Sondergebiet "Fremdenverkehr und Gesundheit" sind ausschließlich nachfolgende Nutzungen zulässig:
- Beherbergungsstätten
- Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb und zur ausschließlichen Nutzung durch deren Gäste
- Räume zur Praxen zur medizinischen und therapeutischen Betreuung und Versorgung auch für von der Beherbergungsstätte unabhängige Nutzer
- Schank- und Speisewirtschaften im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb, jedoch auch für von der Beherbergungsstätte unabhängige Nutzer

(3) Über die Festsetzungen nach § 2 (2) hinaus sind im funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen nach § 2 (2) im Sondergebiet "Fremdenverkehr und Gesundheit" nach § 2 (1) folgende Nutzungen zulässig. Diese müssen den Nutzungen nach § 2 (2) in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein:
- Verwaltungsnutzungen
- Neben-, Technik- und Serviceräume (z.B. Küchen)
- Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebsinhaber bis zu einer Gesamtgeschossfläche aller Wohnungen von 270 m²

(4) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 3 Maß der Nutzung

(1) GFZ 0,60 Maximal zulässige Geschossflächenzahl

(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 Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.

(3) GRZ 0,20 Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,20)

(4) Die nach § 3 (3) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch **Balkone und Loggien** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 überschritten werden.

(5) Die nach § 3 (3) und (4) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch **Terrassen** bis zu einer GRZ von 0,27 überschritten werden.

(6) Die nach § 3 (3), (4) und (5) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch **Garagen** und **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** (inkl. Stege und Brücken) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30 überschritten werden.

(7) Die nach § 3 (3), (4), (5) und (6) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch die folgenden Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,57 überschritten werden:
- **bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen),
- **Stellplätze, Zufahrten und Zufahrten**.

(8) Die nach § 3 (3), (4), (5), (6) und (7) festgesetzte maximale Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,63 durch **Teiche und Wasserläufe** 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) OKWH 835,4 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 835,4 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 eigentliche 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 OKWH 826,5; 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 Grundstücksgrenzen einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" des Marktes Schliersee einzuhalten.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

(1) Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie zum Beispiel einer Grundfläche über 5 m² sowie Stege und Brücken, sind nur innerhalb dieser Flächen und den Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig. In diesen Flächen sind auch Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragen und der Freibereich des Spabereichs zulässig.

(2) GA Umgrenzung von Flächen Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen und den Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig. Zusätzlich zu den §7 (1) sind in dieser Fläche auch Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig.

(3) St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Offene Stellplätze, ausgenommen Fahrradstellplätze, sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

(4) UGG 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 m², sind nur innerhalb dieser Flächen, den Bauräumen nach § 5 (1) und der Flächen nach § 7 (2) zulässig.

(5) Teich Umgrenzung von Flächen für Teiche
Künstliche Teiche und Wasserläufe (z.B. Schwimmteiche etc.) über 5 m² Grundfläche, sind nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und der Flächen für Nebenanlagen nach § 7 (1) zulässig.

(6) Von den Regelungen nach § 7 (1) - (3) ausgenommen sind:
- offene Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern mit in deren Zusammenhang notwendigen Absturzsicherungen
- Einfriedungen
- Hochbeete
- Fahrradstellplätze
- Zufahrten und Zuwegungen
- Versickerungsanlagen
Diese sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

(7) Die Dächer von Nebenanlagen (mit Ausnahmen von Stegen und Badeplattformen) über 5 m² Grundfläche, müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 8 erfüllen.

(8) Müllton nenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für offene Flächen zur Bereitstellung von Mülltonnen am Abholtag.

§ 8 Dächer

(1) SD In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind bei Dachflächen größer 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 22 - 26° zulässig.

(2) Firstrichtung
Der First geneigter Dächer ist entlang des Planzeichens auszurichten.

(3) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 15 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rottönen sowie Holzschindeln 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 Mindestsubstratstärke 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 m² 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) KD In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bauräumen sind abweichend von §8 (6) traufseitig Dachüberstände von mindestens 0,8 m und Ortgangseitig von 1,0 m einzuhalten.

(8) Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind nicht zulässig.

(9) Abweichend von § 8 (8) sind Kamine, Entlüftungsrohre, sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 5% der jeweiligen Dachfläche der einzelnen Dachseite (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Jedes einzelne Dachflächenfenster darf eine Größe von 2,5 m² nicht überschreiten.

(10) Abweichend von § 8 (8) und (9) sind innerhalb des mit Planzeichen markierten Bereichs des Bauraums Dachflächenfenster bis zu einem Anteil von 7,5 % der jeweiligen Dachfläche der einzelnen Dachseite (inkl. Dachüberstände) zulässig. Sie müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und sind in einem einheitlichen Abstand zum First anzuordnen.

§ 9 Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Fläche zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen 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) Die Regelungen des §5 (6) der Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in Markt Schliersee gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

§ 11 Dingliche Sicherungen

AL Leitungsrecht für einen Abwasserkanal zu Gunsten des Markt Schliersee und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schliersee/tal dinglich zu sichern

WL Leitungsrecht für eine Wasserleitung zu Gunsten des Markt Schliersee dinglich zu sichern

§ 12 Einfriedungen und Einfassungen

(1) Einfriedungen und Einfassungen sind ausschließlich entlang der Grenzen des Baugrundstückes mit Ausnahme der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. A Darüber hinaus dürfen Bereiche wie Gärten und Beete bis zu 100 m² 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) Abweichend von §12 (1) sind auf dem gesamten Baugrundstück baurechtlich notwendige Abstruzsicherungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m und freiwachsende Hecken entsprechend der Artenliste nach §14 (5) zulässig.

(3) Einfriedungen dürfen eine Höhe über bestehendem Gelände von 1,2 m nicht überschreiten.

(4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

(5) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
- Mauern (mit Ausnahme von Stützmauern und Absturzsicherungen innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) und Flächen nach § 7 (1))

(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.

§ 13 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 bis zu einer Differenz von 50 cm zum Ur-Gelände zulässig. Abgrabungen zur Anlage von Versickerungsmulden und Gräben zur Regelung des Wasserabflusses sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

(2) 827,3 Bereiche für Abgrabungen
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von § 13 (1) hinaus Abgrabungen bis zu einer Höhe über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planeinschrieb zulässig (z.B. 827,3 m über NHN (DHHN2016))

(3) 834,6 830,5 Bereiche für Abgrabungen und Aufschüttungen
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von §13 (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 grünem Planeinschrieb (z.B. 830,5 m über NHN (DHHN2016)) zulässig.

(4) Abweichend von § 13 (1) und (2) sind in den Flächen nach § 7 (5) zur Anlage eines Teiches und eines Wasserlaufs Abgrabungen über das in § 13 (1) und (2) bestimmte Maß hinaus zulässig.

(5) Flächen ohne Abgrabungen
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind keine Abgrabungen zulässig.

§ 14 Grünordnung

(1) Innerhalb des Baugrundstücks dürfen 700 m² der befestigten Flächen außerhalb der Bauräume mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Die übrigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

(2) Bäume zu erhalten
Im Kronenbereich dieser Bäume sind keine Abgrabungen zulässig. Ausfälle sind entsprechend §14 (6) zu ersetzen.

(3) Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume nach § 14 (5) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können von ihrem Standort in einem Radius von 5 m abweichen. So der Abstand zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unter 2,0 m liegt darf dieser jedoch nicht verringert werden. Bei allen übrigen Bäumen darf durch versetzungen kein Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche unter 2,0 m entstehen.

(4) Je angefangene 180 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend § 14 (5) zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume nach § 14 (3) und (4) dürfen darauf angerechnet werden.

(5) Bäume auf dem Baugrundstück sind aus folgender Artenliste auszuwählen. Bäume nach § 14 (2), (3) und (4) sind mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fargus sylvatica	Buche	
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer Linde	
Salix alba	Silber-Weide	Acer campestre	Feld-Ahorn	
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aria	Mehlbeere	Salix caprea	Sal-Weide	
Ulmus glabra	Bergulme	Frasinus ornus	Blumenesche	

Mindestens 70% der auf dem Baugrundstück 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	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartícus	Kreuzdorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa alpina	Alpen-Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohrchen Weide	Salix rosmarinifolia	Rosmarin Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

(6) Die Pflanzungen nach § 14 (2), (3) und (4) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist solches Pflanzgut zu verwenden welches das Lichtraumprofil bis zu einer Höhe von 4,5 m freihält.

(7) 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 §14 (5) vorzunehmen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen in diesen Bereichen.

(8) Die Anlage einer Wasserfläche ist innerhalb der nach § 7 (5) 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.

(9) Die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück ist gezielt auf sicherheitsrelevante Bereiche wie Wege, Treppen und Verkehrsflächen zu begrenzen. Es sind nach unten gerichtete Leuchtköpfe mit einem Lichtabstrahlwinkel von max. 70°, geschlossene Leuchtengehäuse und warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden.

§ 15 Immissionsschutz

Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne sind durch Stahl- und Lärmdämmungstechnik 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 Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.

§ 16 Werbeanlagen

(1) Es sind ausschließlich folgende Werbeanlagen zulässig:
- bis zu insgesamt 5 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 3 m² Fläche. Je Fassade eines Gebäudes ist jedoch maximal eine dieser Werbeanlagen zulässig,
- bis zu insgesamt 4 Werbeanlagen an Hauptgebäuden mit jeweils bis zu 1 m² Fläche
- bis zu 3 freistehende Werbeanlagen mit jeweils bis zu 1,5 m² Fläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m über geplantem Gelände. Diese müssen jedoch einen Abstand untereinander von min. 20 m einhalten.

(2) Werbeanlagen mit einem senkrechten Abstand der Oberkante der Werbeanlage zum tatsächlich realisierten Gelände von mehr als 5,0 m sind nicht zulässig.

§ 17 Wasserwirtschaft

(1) Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser. Die Flächen sind von Baukörpern, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO welche geeignet sind den Wasserabfluss zu behindern, Aufschüttungen, Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Innerhalb der Flächen ist ein Graben mit einer Tiefe von min. 0,5 m gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestandsgelände anzulegen.

(2) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nach §1 (2) sind sämtliche anfallenden Niederschlagswässer, in Zisternen zur Brauchwassernutzung zu speichern oder in diesem zu versickern.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 1409 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

(3) ~12.210 m² 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) WH 9,10 m Im Rahmen der Festsetzungen nach § 4 (1) und § 13 etwa mögliche Wandhöhe in Metern (z.B. 9,10 Meter). Die Wandhöhe ist dabei der senkrete Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände und bei Flachdächern dem gedachten Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenkante der Außenwand. Bei Flachdächern ist die obere Bezugskante die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

(9) 830 Höhenschichtlinie Bestandsgelände in 0,5 Metern

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Folgende Satzungen sind für den Bebauungsplan von besonderer Relevanz und soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, einzuhalten.

(1) Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee

(2) Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee

3. Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist auszugleichen. Es sind 33.784 Wertpunkte auszugleichen. Dies erfolgt auf einer Teilfläche der FlSt.-Nr. 4604 Gemarkung Lenggries der Gemeinde Lenggries im Rahmen des Ökokontos Zellerwör der Staatsforsten Bayern.

4. 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 Niederschlagswasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und bedarf eines Antrags 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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

5. 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 Kellereffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

6. 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 bekanzt 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.

7. 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.

8. Hinweis zu Bäumen

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs sind Formschnitte an Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Die Bäume und Sträucher sind entsprechend ZTV-Baumpflege fachgerecht zu pflegen.

(2) Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist das Lichtraumprofil bis zu einer Höhe von 4,5 m durch rechtzeitiges Aufasten und regelmäßige Baumpflege dauerhaft aufrechtzuerhalten.

(3) Ausgefallene Bäume sind mit Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzqualitäten nach §14 (5), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

9. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

(1) Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen, sind diese zu dulden.
Diese können unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen und außerhalb der Tagzeiten auftreten.

D) 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 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom .....2020, wurde am .....2020 durch den Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....2020 öffentlich bekanntgemacht.

Der Markt Schliersee hat in seiner Marktgemeinderatssitzung vom .....2022 beschlossen das Verfahren nunmehr im Normalverfahren und nichtmehr im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB fortzusetzen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom .....2022, wurde am .....2022 durch den Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....2022 öffentlich bekanntgemacht.

Aufgrund eines Auslegungsfehlers wurde am .....2023 durch den Marktgemeinderat beschlossen die Verfahren nach §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom 04.07.2023, wurde am .....2023 zu diesem Zweck durch den Marktgemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2023.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....2023 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....2023 wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße", in Fassung vom .....2023 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Schliersee, den 2023

(Siegel)

.....
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" wurde am .....2023 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" tritt damit in Kraft.
Der vorhabenbezogene 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 2023

(Siegel)

.....
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister

Markt Schliersee
LANDKREIS MIESBACH

Bebauungsplan **Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße"**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

ENTWURF *in der Fassung vom 17.08.2023*

Satzung vom 2023
in der Fassung vom 2023

Bauleitplanung:	Grünordnungsplan:	Kommune:
WÜSTINGER RICKERT	SCHELLE HEYSE BEHR	MARKT SCHLIERSEE
Architekten und Stadtplaner PartGmbB Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf t. 08052 9568070 f. 08052 9568079 e. info@wuestinger-rickert.de	Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf t. 08053 518 f. 08052 1047 e. lw@schelle-heyse.de	Rathausstraße 1 83727 Schliersee t. 08026 60090 e. rathaus@schliersee.de

Projektnummer 1104