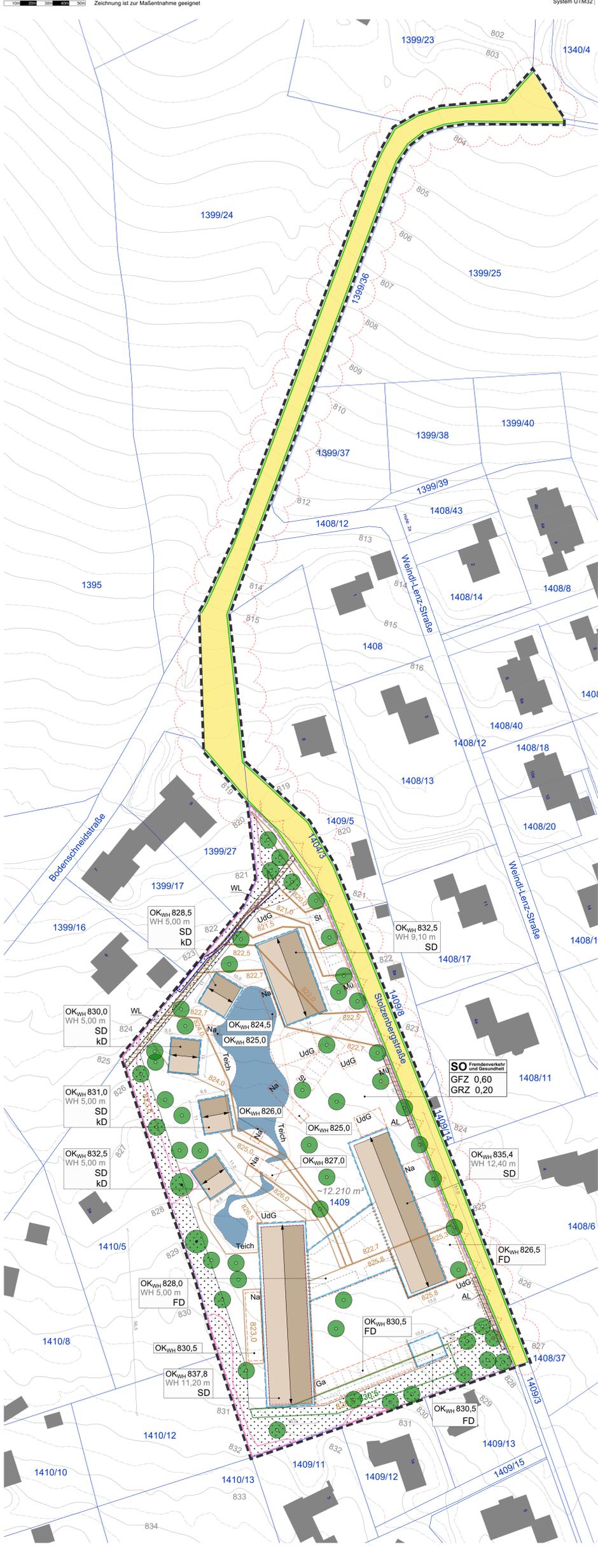


Präambel

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



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

- § 1 Allgemeines
(1) Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(2) Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
(3) Bemessung 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:
- Beherbergungstätten
- 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 und Praxen zur medizinischen und therapeutischen Betreuung und Versorgung auch für von der Beherbergungstätigkeit unabhängige Nutzer
- Schank- und Speisewirtschaften im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb, jedoch auch für von der Beherbergungstätigkeit 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:
- Neben-, Technik- und Servicräume (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) GRZ 0,60 Maximal zulässige Geschossflächenzahl
(2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 Grundflächenzahl 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, Zuwegungen 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) OK\_max 0,854 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 825,4 m ü. NN, Normalhöhennull nach DIN EN 12016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, am der Traufseite des Daches, bei Flachdächern ist die Ebene der Oberkante der Attika. Bei Anlagen ohne eigenständige 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\_max 826,5; 828,0; 830,5 darf jeweils durch baurechtlich notwendige Absturzrampen um bis zu 1,20 m überschritten werden. Es zählt der oberste Punkt der Absturzrampen.
(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 Abstandsflächen" des Marktes Schliersee einzuhalten.
§ 7 Nebenanlagen und Garagen
(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit 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 Freiheitsbereich des Spalbereichs zulässig.
(2) 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) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Offene Stellplätze, ausgenommen Fahrradstellplätze, sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
(4) 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 Baugrenzen nach § 5 (1) und der Flächen nach § 7 (2) zulässig.
(5) 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 Stützwerke (Terrassenstützen etc.)
- Stützmauern mit in deren Zusammenhang notwendigen Absturzrampen
- 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) Multioberkanten 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, sind die Baugrenzen durch eine Mindeststrukturbedeckung 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 ortsgängseitig von mindestens 1,2 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal 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 Ortsgangseitig von 1,0 m einzuhalten.
(8) Dachgauben, Dachaufbauten, Dachschneitte und Querriegel sind nicht zulässig.
(9) Abweichend von § 8 (8) sind Kamine, Entlüftungsröhre, 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 Bauräume 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 Flächen 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
Straßenbegrenzungslinie
(2) Die Regelungen des § 5 (6) der Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder am Markt Schliersee gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.
§ 11 Dingliche Sicherungen
(1) AL Leilingsrecht für einen Abwasserkanal zu Gunsten des Markt Schliersee und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal dinglich zu sichern
(2) ML Leilingsrecht 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 hinterplanter Maschendrahtzäune
- Hecken aus heimischen Laubgehölzen.
(2) Abweichend von § 12 (1) sind auf dem gesamten Baugrundstück baurechtlich notwendige Absturzrampen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m und freiwachsende Hecken entsprechend der Artentabelle nach § 13 (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.A.) Pfeiler oder Sockel
- Mauern (mit Ausnahme von Stützmauern und Absturzrampen) 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 Natursteinmauerwerk 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 U-Gelände zulässig. Abgrabungen zur Anlage von Versickerungsanlagen und Gräben zur Regelung des Wasserabflusses sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
(2) Bereiche für Abgrabungen
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von § 13 (1) hinaus Abgrabungen bis zu einer Höhe über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planzeichensymbol (z.B. 827,3 m über NHN (DHHN2016)) zulässig.
(3) Bereiche für Aufschüttungen und Aufschüttungen
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von § 13 (1) hinaus Aufschüttungen bis zu einer Höhe über NHN gemäß Planzeichensymbol (z.B. 827,3 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 Baugrundstückes dürfen 700 m² der befestigten Flächen außerhalb der Bauräume mit wasserundurchlässigen Belägen ausgestattet werden. Die übrigen befestigten Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.
(2) Bäume zu erhalten
Im Kronenbereich dieser Bäume sind keine Abgrabungen zulässig. Ausfälle sind entsprechend § 14 (3) 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 einzelnen Bäumen darf durch Verschiebungen kein Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche unter 2,0 m entstehen.
(4) Je angefangene 180 m² Grundstücksfläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau 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 Mindestpflanzhöhe von 3 m, verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
Acer pseudoplatanus Bergahorn Fagus sylvatica Buche
Tilia cordata Winter-Linde Ligustrum vulgare 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 Mehleibee Salix caprea Sal-Weide
Ulmus glabra Bergulme Fraxinus ornus Blumenesche
Mindestens 70% der auf dem Baugrundstück gepflanzten Keimgehölze (Sträucher) sind aus folgenden heimischen Arten auszuwählen:
Berberitze Cornus sanguinea Hartriegel
Amelanchier ovalis Gem. Felsenbirne Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkrönche Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus catharticus Kreuzdorn Rosa canina Hunds-Rose
Rosa glauca Hoch-Rose Rosa rugosana Wein-Rose
Rosa alba Alpen-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix aurita Orchen-Weide Salix rosmarinifolia Rosmarin-Weide
Viburnum lantana Viburnum Schneeball Gew. Schneeball
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 Lichtprofil bis zu einer Höhe von 4,5 m freihält.
(7) Flächen landschaftsgerichtet zu gestalten und zu begrünen.
Auf den Flächen sind extensive Wiesenflächen mit Gehäusen 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 Feuerwehrzufahrten in diesem Bereich.
(8) Die Anlage einer Wasserfläche ist innerhalb der nach § 7 (5) festgesetzten Bereiche zulässig. Die Nutzung als Retentionsfläche mit unverschlusstem Oberflächenwasser ist möglich. Min. 50% der Uferlinie sind als Uferaum 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 Fischwasserzone (Wasserfläche < 1 m) auszubilden und mit zur Wasserbereinigung geeigneten Wass- 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 Leuchtgehäuse und wärmeisolierte LED-Leuchtmittel zu verwenden.

§ 15 Immissionsschutz

- Überflurab-Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne sind dem Stand der Lärmimmissionstechnik entsprechend, mit verschrübten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lüftarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.A.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu belüften. Aufschüttungen, Abgrabungen 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 2 Werbeanlagen an Hauptgebäuden mit jeweils bis zu 1 m² Fläche und 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 Dach der Oberkante der Werbeanlage zum tatsächlich realisierten Gelände von mehr als 5,0 m sind nicht zulässig.

§ 17 Wasserwirtschaft

- (1) Flächen zur Regelung des Wasserflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die Flächen sind von Baukörpern, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO welche zulässig sind, abgegrenzt zu sein und zu belüften. Aufschüttungen, Sträuchern und Bäumen freizulassen. Innerhalb der Flächen ist ein Graben mit einer Tiefe von min. 0,5 m gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestands Gelände anzulegen.
(2) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 1 (2) sind sämtliche anfallenden Niederschlagswasser, in Zisternen zur Brauchwassernutzung zu speichern oder in Fassen 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 m Umgreifende Größe des Grundstücks
(4) Vorgeschlagerter Verlauf Unterbauung und Tiefgarage
(5) Vorgeschlagerter Lage Teich
(6) Vorgeschlagerter Lage KTZ-Stellplätze
(7) Vorgeschlagerter Gestaltung und Lage KTZ-Stellplätze
(8) Im Rahmen der Festsetzungen nach § 4 (1) und § 13 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 bei Flachdächern dem gedachten Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenkante der Außenwand. Bei Flachdächern ist die obere Bezugspunkte die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
(9) Höhenschichtlinie Bestands Gelände 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 sind, einzuhalten.
(1) Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenfläche am Markt Schliersee
(2) Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee

3. Hinweise zu 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 Lengries der Gemeinde Lengries im Rahmen des Ökokooperationszeitwörter der Staatsforsten Bayern.
4. Hinweise zur Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser
(1) Grundstätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.
(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser bzw. bei der Einleitung in ein Oberflächenwasser sind die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) 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 NWF/rel/rel angewendet werden darf. Ist die NWF/rel nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasserentleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Miesbach zu beantragen.
(5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, unterliegen nach Art. 8 BayDSGG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landratsamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt zu machen.
(6) Aufgefundenen Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorzeitig freigeibt 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. Oberbodenarbeiten sind flächig mit einer Decksal 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 Lichtprofil 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 Vorrentwurf 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 ausgestellt. 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 Marktgemeinderatsitzung 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 ausgestellt. 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 ausgestellt. 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 vorhabenbezogene 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 bekannt gemacht.
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

Mark Schliersee
LANDKREIS MIESBACH
Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße"
als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

ENTWURF in der Fassung vom 10.02.2025
Satzung vom .....2025
in der Fassung vom .....2025

Bauleitplanung: WÜSTINGER RICKERT
Anlagenbau und Stadtplanung PartGmbH
Nulbacherstr. 3 83112 Frestorf
t: 08022 956070 f: 08022 956079
e: info@wuestinger-rickert.de
Gründungsplanung: SCHELLE HEYSE BEHR
Landchaftsbau/Planung PartGmbH mbH
Hensberg 34 83030 Bad Endorf
t: 08022 518 f: 08022 1047
e: info@schelleheyse.de
Kommune: MARKT SCHLIERSEE
Rathausstraße 1 83727 Schliersee
t: 08022 60099
e: info@markt-schliersee.de

Projektnummer 1104