

Gemeinde

# Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 47  
Stolzenbergstraße-Ost  
3. 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

Mohseni

QS: Martin

Aktenzeichen

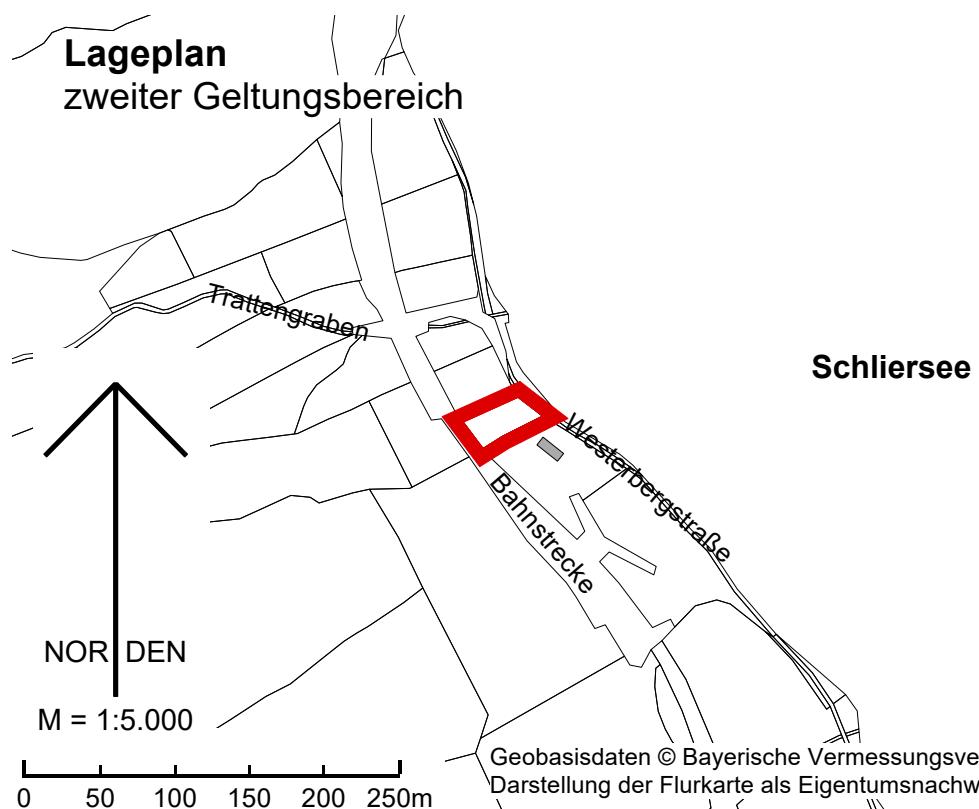
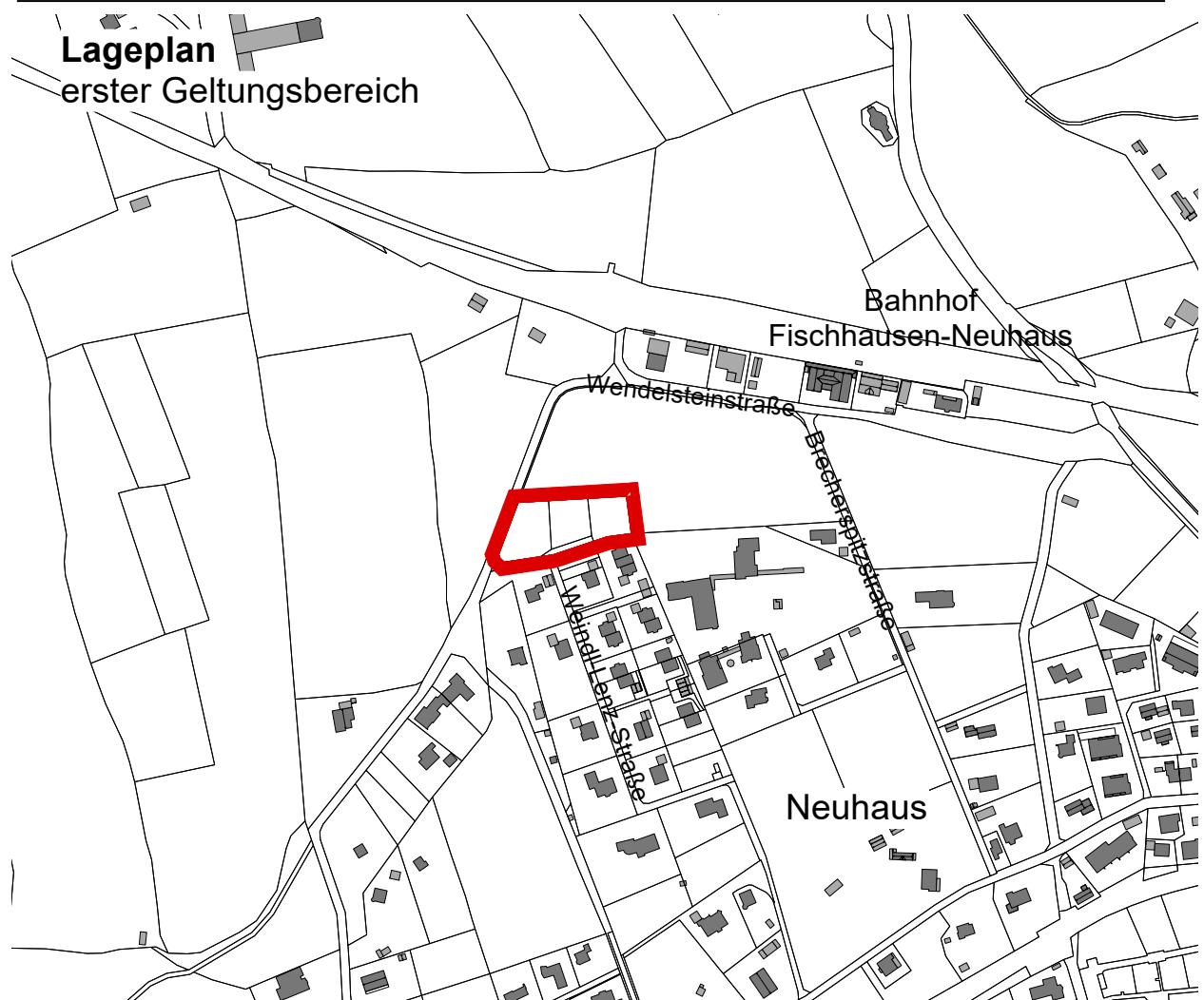
SLS 2-28

Plandatum

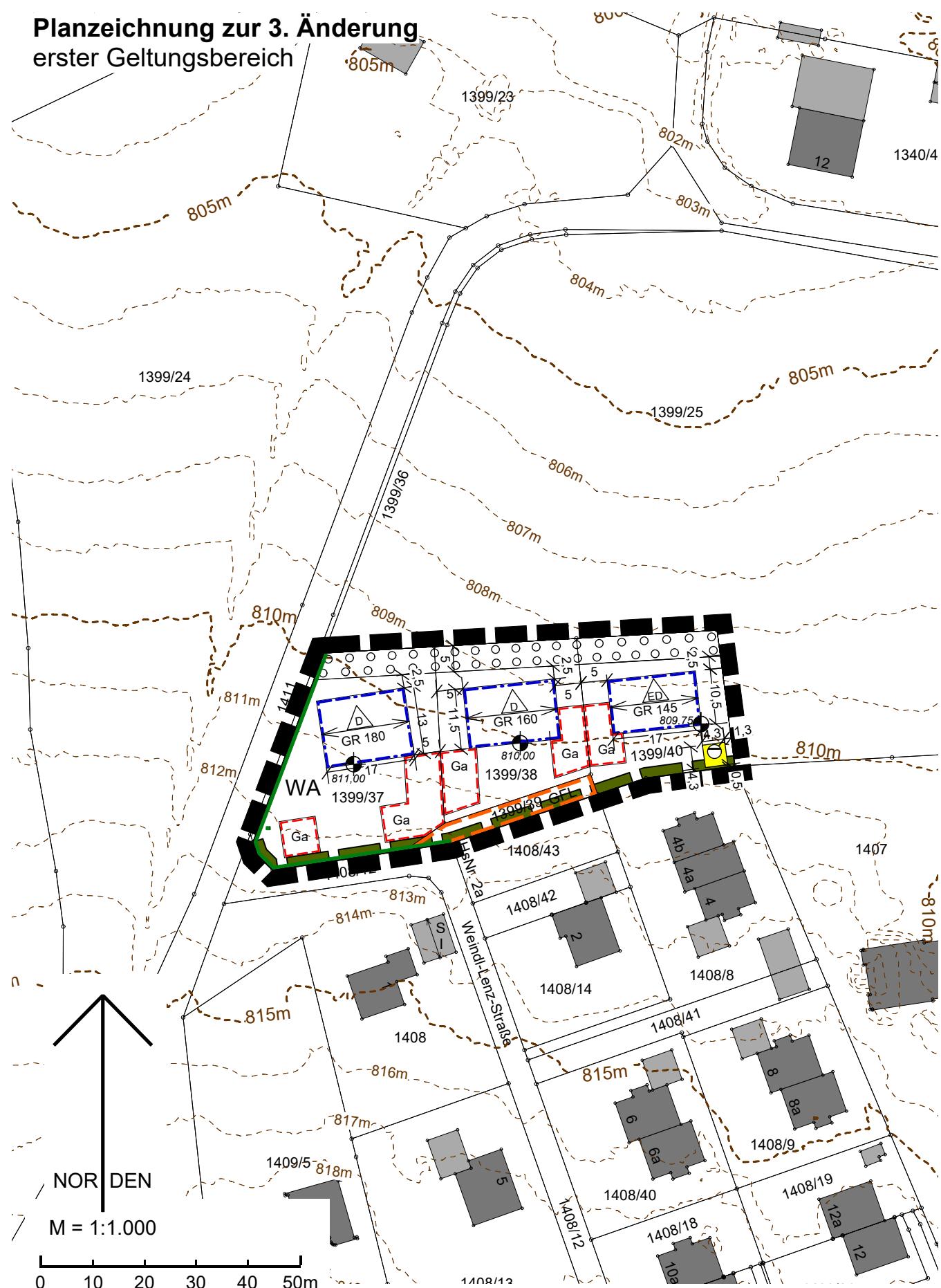
23.09.2025 (Entwurf)  
18.02.2025 (Vorentwurf)

## Satzung

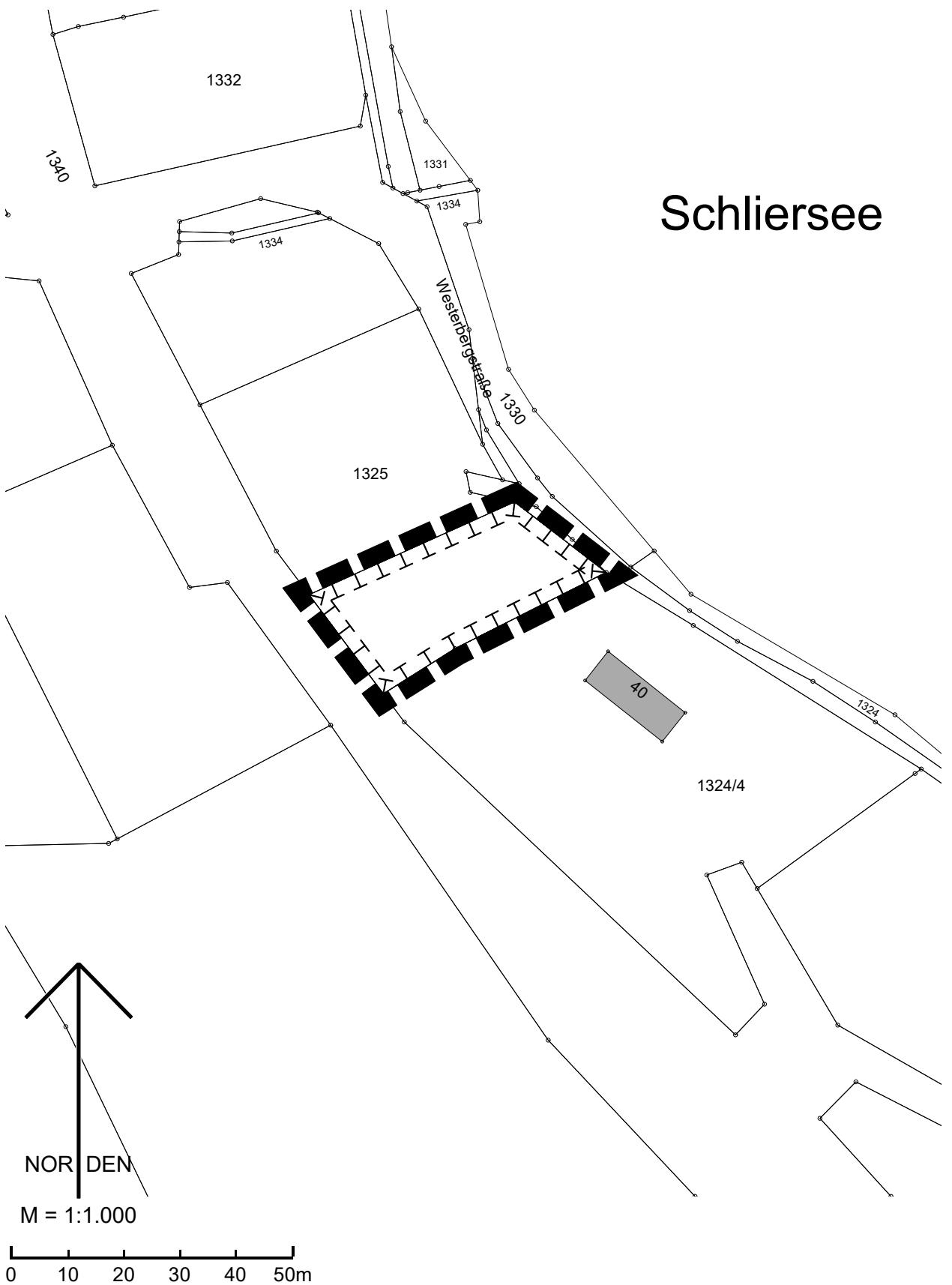
Die Gemeinde Schliersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



## Planzeichnung zur 3. Änderung erster Geltungsbereich



## Planzeichnung zur 3. Änderung zweiter Geltungsbereich



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 160** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr.1-3 BauNVO genannten Anlagen für die Grundstücke mit den Flurnummern 1399/37 und 1399/40 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 und für das Grundstück mit der Flurnummer 1399/38 bis zu 0,5 überschritten werden.

3.2  **810,00** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 810,00 m ü. NHN

3.3 Als maximal zulässige Wandhöhe wird 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.4 Die Oberkante Rohfußboden (OKRFB) muss mindestens 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen. Das Gebäude muss bis zu diesem Punkt wasserdicht errichtet werden.

3.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

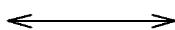
## 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3 m und bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 4.3  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.4  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.5 Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen und Carpots  
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind unter Beachtung der festgesetzten Gesamtgrundflächenzahl auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 6.1.1  festgesetzte Firstrichtung
- 6.1.2 Die Dachneigung beträgt 20° bis 26°.
- 6.1.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.1.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzurichten.
- 6.2 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen.
- 7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Flächen für Versorgungsanlagen

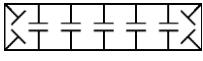
- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
- 8.1.1 Abwasser

## 9 Grünordnung

- 9.1 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter autochtoner Sträucher im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 8 Triebe, Höhe 100 – 150 cm.
- 9.2 Je Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Mindestpflanzqualität für heimischen Laubbaum: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang von 18 bis 20 cm oder für Obstbäume regionaltypischer Sorte: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang von 10 bis 12 cm.
- 9.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

## 10 Natur- und Artenschutz

10.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

10.2  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.3 Für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung sind Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 2.460 Wertpunkten erforderlich.

Hierzu werden auf der Flurnummer 1325 Gemarkung Schliersee 820 m<sup>2</sup> Intensivgrünland (G11) zu Mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland (G211) umgewandelt.

10.4 Für die Umwandlung wird folgendes Maßnahmenkonzept festgesetzt:

### 1. Nutzungsextensivierung und Aushagerung

Düngeverzicht

- Komplette Einstellung mineralischer und organischer Düngung zur Reduzierung der Nährstoffverfügbarkeit

Anpassung Mahdregime zur Aushagerung:

- Erste fünf Jahre 4-maliger Schnitt pro Jahr mit Mahdgutabfuhr
- Ab dem sechsten Jahr Reduzierung der Schnitthäufigkeit von 4 auf 1-2 Mahden pro Jahr
- Erster Schnitt erst nach der Hauptblüte der Gräser (Mitte Juni bis Juli), zweiter Schnitt im September
- Mahdgutabfuhr zur weiteren Nährstoffreduktion

### 2. Bodenbearbeitung und Saatgutetablierung

Umbruch und oberflächliche Bearbeitung

- Bei stark degradierten Flächen: Pflügen und Rückverfestigung des Saatbetts
- Bei erhaltener Grasnarbe: Fräsen oder Striegeln, um 50-70% Offenbodenanteil zu schaffen

Einsatz von regionalem Saatgut

- Verwendung von zertifiziertem regionalem Saatgut
- Alternativ Mähgutübertrag von artenreichen Spenderflächen

### 3. Strukturanreicherung und Abgrenzung

Randstreifenmanagement:

- Anlage ungemähter Säume oder streifenförmiger Brachbereiche zur Förderung von Insekten und Kleinsäugern sowie einer klaren Abgrenzung zur angrenzenden intensiv genutzten Fläche

### 4. Langfristiges Monitoring

Vegetationskontrollen:

- Dokumentation des Umwandlungserfolgs alle 2-3 Jahre zur Feststellung der Umsetzung der Maßnahmen
- Nachjustierung bei Bedarf (zusätzliche Mahdgutübertragungen oder Nachsaat)

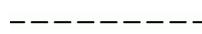
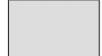
## 11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahme

1  Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“  
(Verordnung über die einstweilige Sicherstellung vom 14.12.2022)

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 1399/25 Flurstücksnummer, z. B. 1399/25
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN,  
z. B. 495,5 m ü. NHN
- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Markt Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
  - Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Solaranlagen
  - Stellplatzsatzung
  - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- 8 Grünordnung
- 8.1 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.

- 8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9 Artenschutz

- 9.1 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.

9.2 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 Lichtpunktthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

- 10 Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d. h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

- 11 Aufgrund von auftretendem Schichtwasser oder Starkregenereignissen wird empfoh-

len bauliche Maßnahmen wie eine wasserdichte Bauweise bis OK Erdgeschoßfußboden und der Abschluss einer Elementarschädenversicherung vorzusehen.

12 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.

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 Altlast 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 04/2023.  
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.

Planfertiger

München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Schliersee, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Ausgelegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
7. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Die Marktgemeinde Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schliersee, den .....

.....  
(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

## 9. Ausgefertigt

Markt Schliersee, den .....

.....  
(Siegel)

Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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 Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Markt Schliersee, den .....

.....  
(Siegel)

Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer