

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12
7.ÄNDERUNG
„BAYRISCHZELLER-/ZIEGLERSTRASSE“**



**MARKT
SCHLIERSEE**

Träger: Markt Schliersee
Rathausstr.1
83727 Schliersee

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Aufstellungsbeschluss

Billigungsbeschluss

Satzungsbeschluss

Fassung 03.06.2023

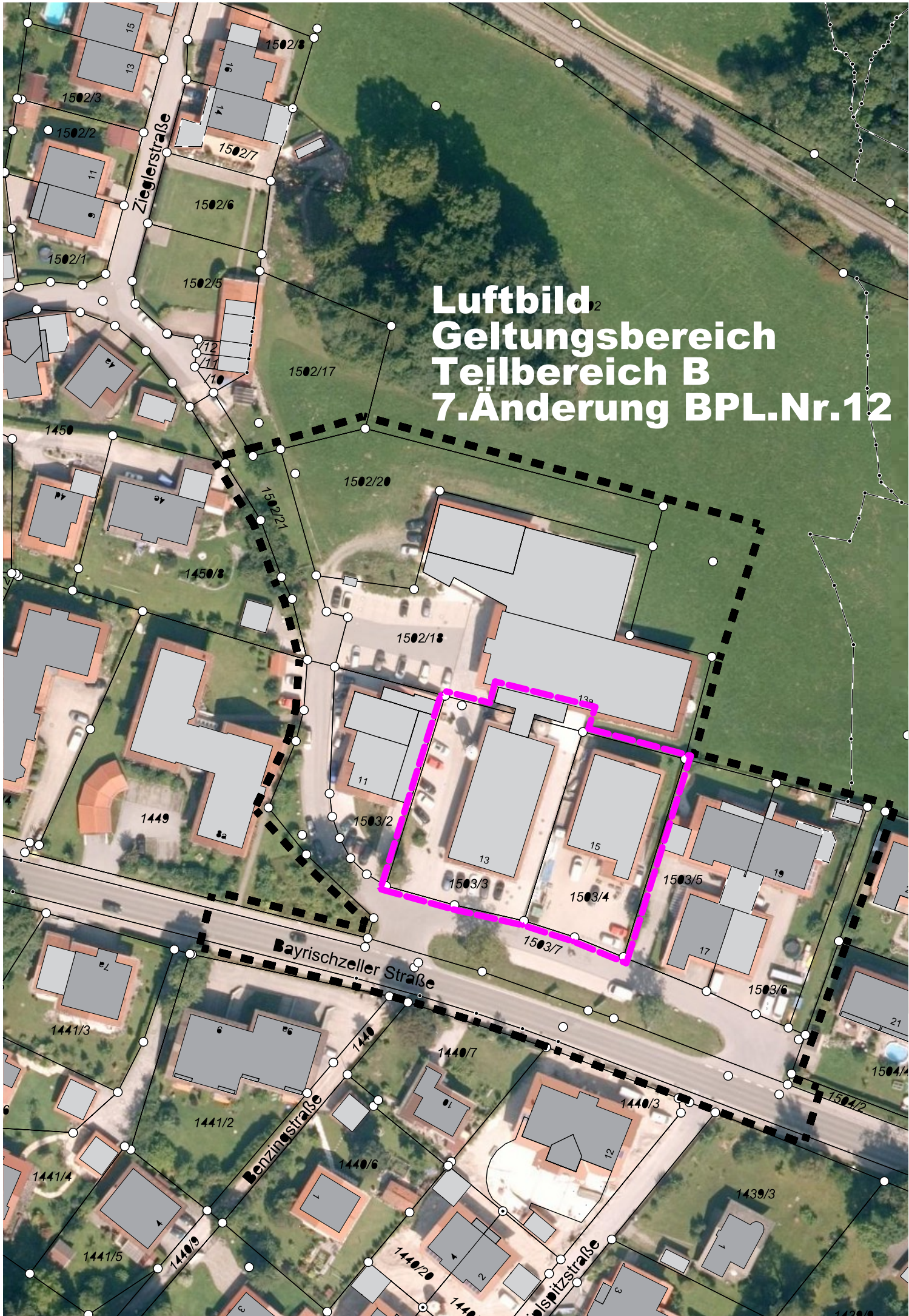
Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Luftbild
- 3-Festsetzungen durch Text
- 4-zeichnerischer Teil nach der 7. Änderung M 1:1000
- 5--Verfahrensvermerke

Anlagen:

- Begründung
- Bebauungsplan vor der 7. Änderung M 1:1000

Luftbild²
Geltungsbereich
Teilbereich B
7.Änderung BPL.Nr.12



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1 ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 ●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3 ———— Änderungsbereich der 7. Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im Teilbereich A ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Das Bauland im Teilbereich **B und Ba** ist nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung



- 3.1 Als zulässige Höchstgrenze der Geschöszahl sind im Teilbereich A und **B/Ba** zwei Vollgeschosse festgesetzt.
Die max. seitl. Wandhöhe beträgt 6,00 m, gemessen von OK FFB im EG bis OK Fußpfette über der Außenwand an der Traufseite.
Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,30 m über der gemittelten Geländehöhe (Mittelwert der Höhen der Gebäude-Außenecken) liegen.
Abweichungen können bei einer Schnurgerüstabnahme durch das LRA festgesetzt werden.
Im Teilbereich B im Erweiterungsgebiet der 5. Änderung ist eine Traufhöhe von 7,50 m zulässig.
Im Änderungsbereich der 7. Änderung, Teilbereich Ba gelten die festgesetzten seitl. Wandhöhen WH.
- 3.2 Grundflächenzahl:
Teilbereich A: Die angegebene GRZ bezieht sich ausschließlich auf die überbaute Fläche der Wohngebäude.
Die festgesetzte GRZ darf für Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen/Carports um max. 50 % überschritten werden. Sonstige Nebenanlagen, z.B. Zufahrten, Terrassen und unterirdische Anlagen werden nicht berechnet.
Teilbereich B: Die angegebene GRZ bezieht sich ausschließlich auf Gebäude, d.h. überbaute Flächen mit Hauptgebäuden, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen/Carports. Sonstige Nebenanlagen, z. B. Zufahrten, Terrassen und unterirdische Anlagen werden nicht berechnet.
Teilbereich Ba: Die zulässigen Grundflächen im Änderungsbereich sind durch die max. Grundflächen der baulichen Anlagen (GR in m²) festgesetzt. Landschaftstypische Dachüberstände bis 2,0 m werden nicht gerechnet. Mitzurechnende Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die GRZ um 65 % überschreiten.

4. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche




- 4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.
4.1.a Im Teilbereich Ba ist abweichende Bauweise zulässig, d.h. an die seitliche Grundstücksgrenze zwischen Flur Nr. 1503/3 und /4 kann angebaut werden.
- 4.2 Im Teilbereich A sind nur Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise zulässig. Auf den zu verschmelzenden Flur Nr. 1502/5 und /6 ist ein Zweifamilienhaus zulässig.
Im Teilbereich B sind im Keller- und Erdgeschoß nur gewerbliche Räume, im Obergeschoß ist **ausnahmsweise** betriebsnotwendige Wohn- und Gewerbenutzung zugelassen.
- 4.3 - - - - - Baugrenze
- 4.4 Die geplante Baumaßnahme auf Flur-Nr. 1503/2 erfordert von dem Eigentümer der Flur-Nr. 1503/3 eine Übernahme-Erklärung bezüglich der Abstandsflächen.
- 4.5 Für die in der 6. Änderung vorgesehenen Grenzbebauungen und Unterschreitung der Abstandsflächen ist jeweils die Zustimmung der beteiligten Nachbarn erforderlich.
- 4.6 Teilbereich Ba: Landschaftstypische Dachüberstände bis 2,0 m dürfen die Baugrenzen überschreiten.**

5. Bauliche Gestaltung

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

- 5.2 Im Teilbereich A sind Lichtgräben, sowie sonstige Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0.5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, unzulässig.
- 5.3 Mauersockel sind putzbündig auszubilden und mit gleicher Farbe wie die Fassade zu streichen.
- 5.4 Die Dachneigung im Teilbereich A wird auf 20° - 23°, im Teilbereich B auf 16° - 18° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zugelassen, sofern im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist.
- 5.4a Teilbereich Ba: Am Hauptgebäude ist als Dachform auch ein sog. Laternendach mit einer Dachneigung von 16°-18° zulässig, gem. Darstellung im zeichnerischen Teil. Im Bereich der gemeinsamen Grenzbebauung ist Flachdach oder Pultdach mit einer max. Dachneigung von 7° zulässig. Bei Pultdach ist zur öffentlichen Straßen eine waagrechte Attika einzubauen, um die schräge Neigung zu verdecken.
- 5.5 Dacheindeckung nur mit naturroten Dachziegeln; Schneefang nur mit Rundholzstangen. Flachdächer sind zu begrünen, Pultdächer bis 15° können mit Blecheindeckung ausgeführt werden.
- 5.6  vorgeschriebene Firstrichtung
Die Firstrichtung muß zur Längsseite des Gebäudes parallel laufen.
- 5.6.a  Neigungsrichtung Pultdach
- 5.7 Im Teilbereich A und B/Ba sind Dacheinschnitte und Dachgauben unzulässig. Sonnenkollektoren in den Dachflächen sind zulässig.
- 5.8 Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit weißem Farbanstrich zu versehen. Putzmuster und Zierputze jeglicher Art sind unzulässig.
- 5.9 Außenwandverkleidungen dürfen nur in Form senkrechter Holzschalung angebracht werden. Sie sind einheitlich mit dunkelbraunem Holzschutzmittel (Farbton Palisander) zu streichen.
- 5.10 Garagentore, Außentüren und Fenster sind in Holz auszuführen und ebenfalls im Holzton wie bei Ziff. 5.9 aufgeführt zu streichen. Für Gewerbebetriebe können Ausnahmen erteilt werden.
- 5.11 Balkone sind bei jeder Doppelhaushälfte gleich auszuführen. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront) werden nicht zur Grund- und Geschoßfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- 5.12 Im Teilbereich A müssen alle Doppelhäuser die gleiche Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenfarbe, Holzverkleidung, ferner den gleichen Putz und einen einheitlichen Anstrich sämtlicher Holzbauteile aufweisen.
- 5.13 An dem Gebäude auf Flur-Nr. 1503/3 wird auf der Nordseite die Errichtung eines Edelstahlkamins zugestanden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1  Fahrbahn
- 6.2  Strassenbegrenzungslinie, ist deckungsgleich mit der jeweiligen Grundstücksgrenze
- 6.3  Sichtdreieck
- 6.4 Der Fahrverkehr für Bus und LKW von der B 307 in die Ringstrasse und zurück zur B 307 wird durch entsprechende Verkehrszeichen geregelt.
- 6.5 Für die Benutzung der beiden Bus-Parkplätze gilt eine zeitliche Begrenzung.
- 6.6 Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken bzw. von der Ringstraße auf die B 307 sind nicht zulässig.
- 6.7 Werbende oder sonstige Hinweisschilder im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der B 307 sind aus Verkehrssicherungsgründen nur im geringen Umfang zulässig.


7. Einfriedungen

- 7.1 Im Teilbereich A sind Einfriedungen als sockellose Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Im Teilgebiet A/B/Ba können Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler, Mülltonnenboxen) zugelassen werden. Im Teilbereich B/Ba sind auch Metallzäune zulässig. Soweit Einfriedungen an der öffentlichen Straße vorgesehen sind, sind diese mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen z.B. zur Räumschneeablagerung.

7.3 Innerhalb der in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäune, keine Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen, u.ä. sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7.4 Neu zu pflanzende Bäume entlang des Baugebiets parallel zur Bundesstraße dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen und wegen der Freihaltung der Sichtflächen nur hinter dem Gehweg bzw. in einem Abstand von ca. 4,50 m errichtet werden.

8. Stellplätze und Garagen

8.1  Flächen für Stellplätze ohne strassenseitige Abgrenzung od. Absperrung

8.2  Garagen

8.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Strassenbegrenzungslinie entfernt sein.

8.4 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Fassaden, Dach-eindeckung und Garagentore müssen einheitlich gestaltet werden.

8.5 **Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.**



9. Antennen

9.1 Für jedes Doppelhaus darf nur eine Antennenanlage errichtet werden.

10. Grünordnung

10.1

a)  öffentliche Grünfläche

b)   zu pflanzende Bäume

Pflanzgrößen:

im privaten Bereich Hochstamm STU 12/14

im gewerblichen Bereich Hochstamm STU 16/18

Für die mit einem Planzeichen bestimmten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

10.2 In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.

10.3 Die nach den Festsetzungen 10.1 gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

10.4 Der Umweltbericht vom 20.02.2007 wurde fortgeschrieben am 20.05.2014. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem Plan der 4. Änderung vom 20.05.2014 dargestellt.

10.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches. Entwicklungsziel der gekennzeichneten Teilfläche auf Flur Nr. 1502:

- Extensiv gepflegte Obstwiese

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

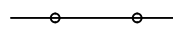

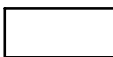

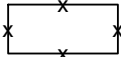
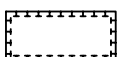
- Extensive Grünlandnutzung mit jährlich 2 Schnitten und Abtransport des Mähgutes (1. Schnitt ab 15. Juni)

- Pflanzung standortheimischer Obstbaumsorten als Hochstamm (ca. 12 Stück)

- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

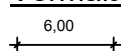
- Aufwertungszeitraum: 25 Jahre

HINWEISE

	bestehende Grundstücksgrenze
	Grundstücksteilung
1502	Flurstücksnummer
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	Abbruch
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone, wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den dazugehörigen Technischen Regeln oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vorliegen. Die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach zu erfolgen.

Vermaßung

 Maßzahl in Metern, z.B. 6 m

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Dies ist durch den jeweiligen Vorhabensträger/Bauherrn sicherzustellen.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Präambel:

(Der Markt Schliersee erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als Satzung.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen, Text, zeichnerischen Teil und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. bisheriger Änderungen bleiben bestehen und werden für die 8. Änderung ergänzt.
Sollten Festsetzungen in Widerspruch stehen, so gelten die Festsetzungen der 8. Änderung. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden.

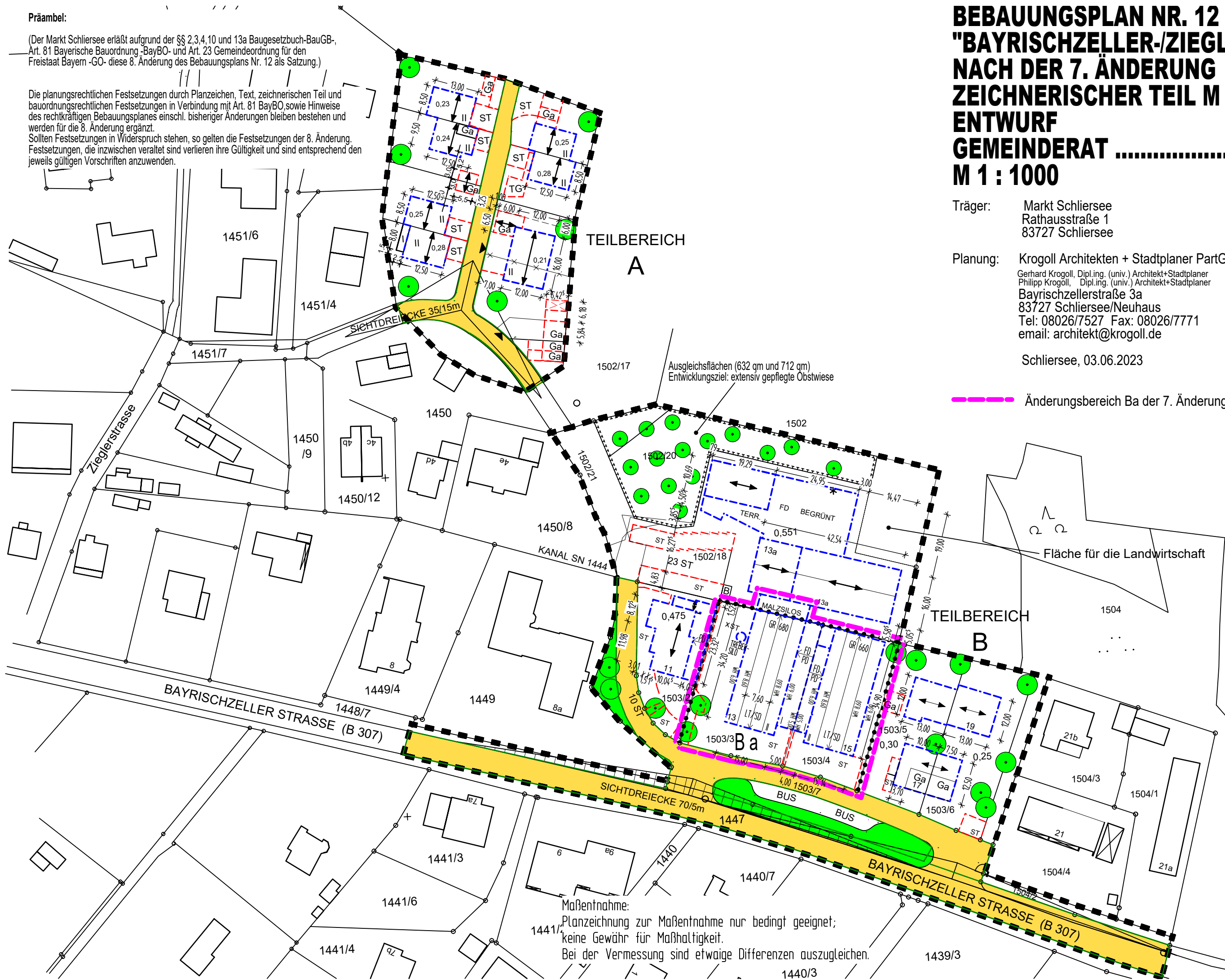
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "BAYRISCHZELLER-/ZIEGLER STRASSE" NACH DER 7. ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 ENTWURF GEMEINDERAT M 1 : 1000

Träger: Markt Schliersee
Rathausstraße 1
83727 Schliersee

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 03.06.2023

--- Änderungsbereich Ba der 7. Änderung



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

Entwurf / Billigungsbeschluss

MARKT SCHLIERSEE

7. Änderung Bebauungsplan Nr.12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom die 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“ für den Teilbereich B beschlossen. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Krogoll Architekten, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden.

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“ für den Teilbereich B ist der geplante Umbau und Neugestaltung der bestehenden Destillerie. Energetischer Sanierung, Anhebung und Neugestaltung des Daches mit Photovoltaikanlage, Einbau einer Galerie mit Büroflächen und Anbau mit Funktionsflächen in 83727 Schliersee, Bayrischzellerstraße 13 auf der Flurnummer 1503/3 Gemarkung Schliersee

Im bestehenden Betriebsgebäude auf der Flurnummer 1503/3 wird Whisky destilliert.

Die bestehende Produktion aus dem Jahr 2007 entspricht weder energetisch noch wirtschaftlich dem Stand der Technik. Durch die sehr intensive Nutzung ist sie inzwischen weitgehend verschlissen und muss dringend erneuert werden.

Als deutscher Whisky-Pionier war die bestehende Anlage seinerzeit sowohl auf Brauerei- als auch auf Destillerie-Seite absolutes Neuland.

Bei der Whiskyherstellung wird zunächst ein „Bier“ (allerdings ohne Hopfen) gebraut, das anschließend destilliert und in Holzfässern gelagert wird.

Um auf dem hart umkämpften Whiskymarkt konkurrenzfähig zu bleiben, muss die Kapazität deutlich erhöht werden, da Whisky mindestens 3 Jahre in Fässern reifen muss. Der größte Teil der Whisky-Produktion von SLYRS reift für die höchsten Qualitäten sogar 12 bis 18 Jahre. Daher ist eine sorgfältige Planung erforderlich.

Eine vollständige Zertifizierung nach dem IFS-Food Standard (International Featured Standards) ist in den letzten Jahren für immer mehr Absatzkanäle ein entscheidendes Kriterium. Mit den vorhandenen Anlagen und Gebäuden können diese Anforderungen jedoch nicht vollständig erfüllt werden.

Da die verfügbare Fläche am Standort sehr begrenzt ist, die maximale Kapazität aber erreicht werden muss, ist nur ein Ausweichen nach „oben“ möglich. So können z.B. die neu geplanten höheren Gärbehälter bei gleicher Grundfläche ein Vielfaches an Volumen aufnehmen. Diese Vorgehensweise ist sehr planungs- und kostenintensiv, aber an diesem Standort unumgänglich.

Die Erhöhung der maximalen Kapazität bedeutet jedoch nicht, dass diese voll ausgeschöpft werden soll. Ziel der Anlage ist es, die Produktionsprozesse optimal aufeinander abzustimmen und den höchstmöglichen Wirkungsgrad zu erreichen.

So kann z.B. auf den Schichtbetrieb verzichtet und zur 5-Tage-Woche zurückgekehrt werden, um mit der gleichen Anzahl von Mitarbeitern eine größere Menge Whisky zu produzieren.

Um höchste Qualität in der Produktion zu gewährleisten, benötigen wir Fachkräfte aus dem Brauer- und Brennerhandwerk, die wir zum großen Teil auch selbst ausbilden. Diese Mitarbeiter wohnen in einem Umkreis von weniger als 10 km. Deshalb wollen wir den Standort Schliersee auf jeden Fall erhalten.

Darüber hinaus kann durch die Entzerrung der Produktion die Wärme bzw. Abwärme eines Produktionsschrittes optimal für einen anderen genutzt werden.

Im Bereich Energieeffizienz und Wärmerückgewinnung werden große Anstrengungen unternommen. Auch die verfahrenstechnische Kopplung zwischen Brauerei und Brennerei wird maximal optimiert. Durch die Umstellung der Kühler in der Brennerei von der klassischen Frischwasserkühlung auf eine Glykol-Kreislaufkühlung werden bis zu 45.000 Liter Frischwasser pro Arbeitstag eingespart.

Die geplante Photovoltaikanlage kann unter optimalen Bedingungen den Strombedarf vollständig decken.

Auch bei der Dampferzeugung, dem Hauptenergieträger der Brauerei und Brennerei, können durch modernste Technik und Prozessoptimierung kleinere, effizientere Dampferzeuger eingesetzt werden.

Diese sind bereits für den Einsatz von Wasserstoff zugelassen.

Die bestehende Mischerei wird in den westlichen Erweiterungsbau verlegt.

Die Firma SLYRS unterhält in Miesbach bereits ein über 2000 m² großes Logistikzentrum, das derzeit um 500 m² für eine Abfüllanlage erweitert wird. Hier findet sowohl die Abfüllung des Whiskys als auch die Lagerung und der Versand der Flaschen statt. Mit Ausnahme der Malzlieferungen wird es daher keinen zusätzlichen Lieferverkehr auf dem Gelände geben. Die bei der Produktionssteigerung anfallende Schlempe wird als Tierfutter an die örtlichen Landwirte abgegeben.

Der touristische Wert des SLYRS Campus wird durch diese Maßnahme nachhaltig gesteigert.

Für die geplanten Änderungen und Erweiterung ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 „Bayrischzeller- /Ziegler Straße“ für den Teilbereich B notwendig.

Bereits bei den vorhergehenden Änderungen wurden GRZ und GFZ von bestehenden und neu geplanten Gewerbebetrieben entsprechend den Nutzungsanforderungen erhöht.

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung umweltschutzrelevanter Belange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Verfahrensart:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren wurde zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Lage und Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Neuhaus der Marktgemeinde Schliersee an der Bayrischzeller - Straße und umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1503/3 und Flur Nr. 1503/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.347 m². Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“ im Teilbereich B.

Planungsziele:

Von der Gemeinde wurden folgende Planungsziele für die 7. Änderung des Bebauungsplans vorgegeben:

- Bereits in den vorhergehenden Änderungen sind Grenzbebauungen und Unterschreitungen der notwendigen Abstandsflächen zugelassen worden (Flur Nr.1503/2,1503/3 und 1502/18.)
Bei der 7. Änderung sind ebenfalls Grenzbebauungen vorgesehen und die Unterschreitung von Abstandsflächen wird festgesetzt.
- Da der Markt Schliersee über wenig gesicherte Gewerbegebiete verfügt, ist eine Verdichtung im Geltungsbereich notwendig um die Entwicklungsmöglichkeit und wirtschaftliche Führung der best. Gewerbebetriebe zu gewährleisten.
- Sicherung der Entwicklung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Neuhaus,
- Für die geplante Erweiterung auf Flur Nr. 1503/3 mit Grenzbebauung des Betriebsgebäudes wird auch die Flur Nr. 1503/4 mit einbezogen.
Dies ist notwendig, um durch die Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung und die Einfügung der geplanten Baukörper in die umgebende, gewerbliche Bebauung zu sichern.
- Der Änderungsbereich wird durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung als Teilbereich Ba festgesetzt.
- Festsetzungen der 7. Änderung im Teilbereich Ba:
 - Art der baulichen Nutzung:
Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung:
Im Änderungsbereich wird eine höchstzulässige Grundfläche in m² festgesetzt.
Landschaftstypische Dachüberstände bis 2,0 m werden nicht gerechnet.
Mitzurechnende Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die GRZ um 65 % überschreiten.
Die zulässigen seitl. Wandhöhen WH sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
 - Bauweise:
Im Teilbereich Ba ist abweichende Bauweise zulässig, d.h. an die seitliche Grundstücksgrenze zwischen Flur Nr. 1503/3 und /4 kann angebaut werden.
 - Baugrenze:
Landschaftstypische Dachüberstände bis 2,0 m dürfen die Baugrenzen überschreiten.
(Gilt nicht bei Grenzbauten)
 - Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

- **Bauliche Gestaltung:**
Zulässige Dachform im Änderungsbereich Ba:
Am Hauptgebäude ist als Dachform auch ein sog. Laternendach mit einer Dachneigung von 16°-18° zulässig, gem. Darstellung im zeichnerischen Teil.
Im Bereich der gemeinsamen Grenzbebauung ist Flachdach oder Pultdach mit einer max. Dachneigung von 7° zulässig.
- **Allgemein:**
 - Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
 - Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
 - Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung und ist im Bauantrag nachzuweisen.
 - Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.
 - Die Löschwassergrundversorgung (96 cbm/pro Stunde) muss durch Oberflurhydranten gesichert sein.
 - Grundlage für die Maßentnahme ist RIWA GIS

Schliersee, den

.....

Träger: Marktgemeinde Schliersee
Rathausstr.1
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

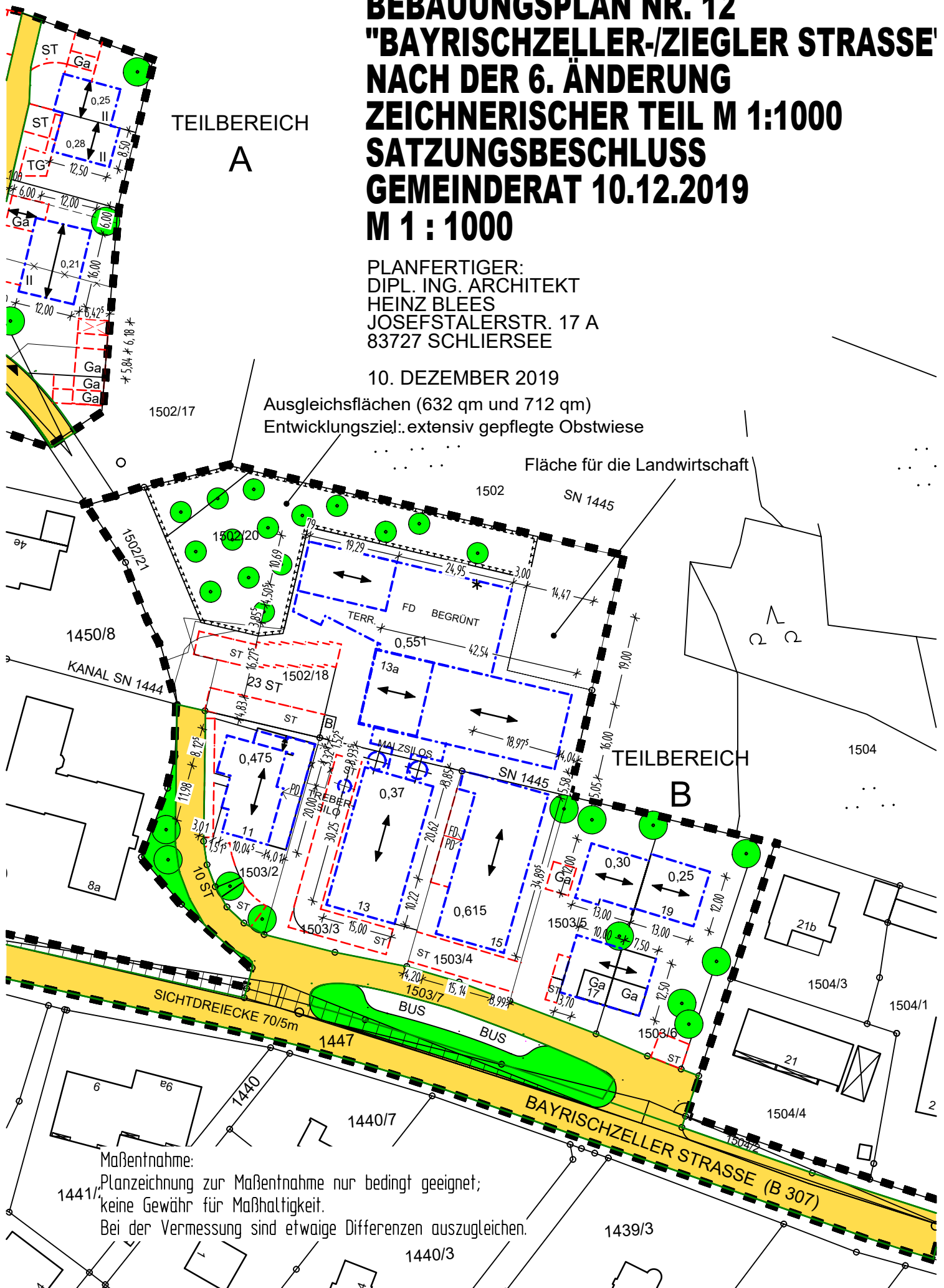
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "BAYRISCHZELLER-/ZIEGLER STRASSE" NACH DER 6. ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 SATZUNGSBESCHLUSS GEMEINDERAT 10.12.2019 M 1 : 1000

PLANFERTIGER:
DIPL. ING. ARCHITEKT
HEINZ BLEES
JOSEFSTALERSTR. 17 A
83727 SCHLIERSEE

10. DEZEMBER 2019

Ausgleichsflächen (632 qm und 712 qm)
Entwicklungsziel: extensiv gepflegte Obstwiese

Fläche für die Landwirtschaft



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