

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

8. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

„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

Vorentwurf

Änderungsbeschluss

Satzungsbeschluss

Fassung 01.09.2025

Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- ~~2-Luftbild~~
- 3-Festsetzungen durch Text
- 4-zeichnerischer Teil nach der 8. Änderung M 1:1000
- ~~5-Verfahrensvermerke~~

Anlagen:

- Anlage 1- Begründung
- Anlage 2- Bebauungsplan vor der 8. Änderung M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1 ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3 — — — — — Änderungs- und Erweiterungsbereich der 8. Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 (WA) Das Bauland im Teilbereich A ist nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- 2.2 (GE) Das Bauland im Teilbereich B ,Ba und Bb ist nach § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 2.3 (MU) Das Bauland im Teilbereich C ist nach § 6a BauNVO als "Urbane Gebiete" festgesetzt.
 - Zulässig sind Anlagen nach § 6a Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig, auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Anlagen nach § 6a Abs. 3 BauNVO. (Vergnügungsstätten,Tankstellen)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.1 Als zulässige Höchstgrenze der Geschößzahl sind im Teilbereich A und B/Ba/Bb zwei Vollgeschosse festgesetzt, sonst wie im zeichn. Teil festgesetzt..
- 3.1.2 Die max. seith. Wandhöhe beträgt 6,00 m bei 2 Vollgeschoßen, 3,50 m bei 1 Vollgeschoß gemessen von OK FFB im EG bis OK Fußpfette über der Außenwand an der Traufseite.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Im Teilbereich B im Erweiterungsgebiet der 5. Änderung ist eine Traufhöhe von 7,50 m zulässig.
- 3.1.5 Im Änderungsbereich der 7. Änderung, Teilbereich Ba gelten die festgesetzten seith. Wandhöhen WH im zeichn. Teil.
- 3.1.6 Im Änderungs- und Erweiterungsbereich der 8. Änderung Teilbereich C gelten folgende Festsetzungen im zeichn. Teil:
 - II =z.B max. zwei Vollgeschoße sind zulässig,
 - WH =max. zulässige seith. Wandhöhe in Meter z.B 6,85 m
 - FH =max. zulässige Firsthöhe in Meter z.B.9,00 mDie seith. Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen. Die max. seith. Wandhöhe und Firsthöhe wird gemessen von OK FFB im EG bis Schnittpunkt mit der Dachhaut über der Außenwand an der Traufseite(WH) und der Firstlinie (FH).
- 3.1.7 Höhenlage:
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.

3.2 Grundflächenzahl:

Teilbereich A:

- z.B. 0,28 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:

- z.B.0,551 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: z.B. GR 680	Die zulässigen Grundflächen im Änderungsbereich sind durch die max. Grundflächen der baulichen Anlagen (GR in m ²) im zeichn. Teil festgesetzt. Landschaftstypische Dachüberstände bis 2,0 m werden nicht gerechnet. Mitzurechnende Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die GR um 65 % überschreiten.
Teilbereich Bb: z.B. 0,500	Die angegebene GRZ bezieht sich ausschließlich auf die überbaute Fläche der Hauptgebäude. Landschaftstypische Dachüberstände bis 2,0 m werden nicht gerechnet. Mitzurechnende Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die GRZ um 65 % überschreiten.
Teilbereich C: z.B. GR 360	-Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück im Änderungsbereich ergibt sich durch die Summe der max. zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen (GR in m²) die im zeichn. Teil festgesetzt sind. = maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 360. -Landschaftstypische Dachvorsprünge gelten als untergeordnete Bauteile im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO und werden bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) nicht berücksichtigt, sofern sie eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. -Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf je Baugrundstück durch folgende Bauteile überschritten werden: Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, Vordächer und Lichtschächte: insgesamt bis zu 25 % der jeweiligen festgesetzten zulässigen Grundflächen GR -Terrassen: max. bis zu 30 m² -Keller-Außentreppen bis zu einer lichten Breite von 1,135 m dürfen die Grundfläche überschreiten. Die festgesetzte Grundfläche GR, incl. zulässiger Überschreitungen, darf zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,8 nicht überschreiten. Unterirdische bauliche Anlagen wie Tiefgaragen, Technik-, Abstell- oder Kellerräume werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) nicht berücksichtigt, sofern sie vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und keine überirdisch wirkenden Aufbauten (z. B. Lichtschächte, Oberlichter, Lüftungsbauwerke) enthalten. Oberirdische Einrichtungen, die funktional mit solchen unterirdischen Anlagen verbunden sind – insbesondere Lichtschächte, Oberlichter, Lüftungsöffnungen oder Notausgänge – werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet, sofern sie als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gelten und eine maximale Höhe von 0,50 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zufahrtsrampen zur Tiefgarage gelten als funktional erforderliche Erschließungsanlagen. Sie werden nicht auf die GR angerechnet, sofern sie eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten und gestalterisch in die Freifläche eingebunden werden.
4. <u>Abstandsflächen:</u>	Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee“ einzuhalten.
5. <u>Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche</u>	
5.1	Es ist nur offene Bauweise zulässig.
5.1.a	Im Teilbereich Ba ist abweichende Bauweise zulässig, d.h. an die seitliche Grundstücksgrenze zwischen Flur Nr. 1503/3 und /4 kann angebaut werden.
5.2	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, Ba und Bb sind im Keller- und Erdgeschoß nur gewerbliche Räume, im Obergeschoß ist ausnahmsweise betriebsnotwendige Wohnnutzung zugelassen.
5.3	Baugrenze
5.4	Die geplante Baumaßnahme auf Flur-Nr. 1503/2 erfordert von dem Eigentümer der Flur-Nr. 1503/3 eine Übernahme-Erklärung bezüglich der Abstandsflächen.
5.5	Für die in der 6. Änderung vorgesehenen Grenzbebauungen und Unterschreitung der Abstandsflächen ist jeweils die Zustimmung der beteiligten Nachbarn erforderlich.
5.6	Teilbereich Ba: Landschaftstypische Dachüberstände bis 2,0 m dürfen die Baugrenzen überschreiten.

5.7 Teilbereich C:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen, Baukanten der Hauptbaukörpers, werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten. Dachvorsprünge dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Diese Überschreitung gilt als geringfügig im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Folgende Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen ebenfalls überschreiten: Balkone, Erker und Vordächer bis zu 1,50 m Tiefe und Lichtschächte bis zu 1,50 m Tiefe, Wintergärten als Wohnraumerweiterung, bis zu 2,5 m Tiefe und 5,0 m Breite,

Kelleraußentreppen mit einer lichten Breite bis zu 1,135 m

Die vorgenannten Überschreitungen gelten nicht mehr als untergeordnet im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und werden daher abweichend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Zwerch- und Quergiebel:

Quergiebel sind rechtwinklig zum Hauptgebäude angesetzte, vor die Hauptfassade bis max. 1,50 m vortretende Gebäudeteile. Sie dürfen die Baugrenze überschreiten.

Die überbaute Fläche der Quergiebel wird auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

Die zulässige Giebelbreite wird auf höchstens je 6,00 m begrenzt. Je angefangene 15,0 m Fassadenlänge, ohne Anrechnung des Dachüberstandes der Hauptanlage, ist ein Zwerch- oder Quergiebel zulässig.

Zwerch- und Quergiebel müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

Zwerch- und Quergiebel bei Doppelhäusern müssen symmetrisch angeordnet werden.

Der First darf mit der Hauptfirstlinie gleich sein.

An der Fassadenseite von Quergiebeln dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten, Erker o.ä.), Balkone sind zulässig. Im Übrigen gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee.

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu planen und auszuführen, daß die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird.
- 6.2 Im Teilbereich A sind Lichtgräben, sowie sonstige Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0.5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, unzulässig.
- 6.3 Mauersockel sind putzbündig auszubilden und mit gleicher Farbe wie die Fassade zu streichen.
- 6.4 Die Dachneigung im Teilbereich A wird auf 20° - 23°, im Teilbereich B, Bb auf 16° - 23° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zugelassen, sofern im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist.
- 6.4a 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.
- 6.4b Die Dachneigung im Teilbereich C wird auf 18° - 26° festgesetzt.
Es sind nur Satteldächer (mit mittigem First) zugelassen, sofern im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist.
- 6.5 Dacheindeckung im Teilbereich A, Bb und C nur mit naturroten Dachziegeln.
~~Schneefang nur mit Rundholzstangen~~
Flachdächer sind zu begrünen, Pultdächer bis 15° können mit Blecheindeckung ausgeführt werden.
Im Teilbereich B/Ba ist Blecheindeckung zulässig.
- 6.6  vorgeschriebene Firstrichtung
Die Firstrichtung muß zur Längsseite des Gebäudes parallel laufen.
- 6.6.a  Neigungsrichtung Pultdach

- 6.7 Im Teilbereich A , B/Ba/Bb und C sind Dacheinschnitte und Dachgauben unzulässig. Sonnenkollektoren in den Dachflächen sind zulässig.
- 6.8 Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit weißem Farbanstrich zu versehen. Putzmuster und Zierputze jeglicher Art sind unzulässig.
- 6.9 Außenwandverkleidungen dürfen nur in Holz Form senkrechter Holzschalung angebracht werden. Sie sind einheitlich mit dunkelbraunem Holzschutzmittel (Farbton gemäß Gestaltungssatzung) zu streichen.
- 6.10 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.
- 6.11 Balkone sind bei jeder Doppelhaushälfte gleich auszuführen. Im Teilbereich A und B/Ba/Bb werden Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront) nicht zur Grund- und Geschoßfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- 6.12 Im Teilbereich A müssen alle Doppelhäuser die gleiche Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenfarbe, Holzverkleidung, ferner den gleichen Putz und einen einheitlichen Anstrich sämtlicher Holzbauteile aufweisen.
- 6.13 An dem Gebäude auf Flur-Nr. 1503/3 wird auf der Nordseite die Errichtung eines Edelstahlkamins zugestanden.
- 6.14 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.

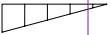
7. Öffentliche und private Verkehrsflächen

7.1a  öffentliche Verkehrsfläche

7.1b  Privatweg

7.1c  Geh- und Radweg

7.2  Strassenbegrenzungslinie, ist deckungsgleich mit der jeweiligen Grundstücksgrenze

7.3  Sichtdreieck

- 7.4 Der Fahrverkehr für Bus und LKW von der B 307 in die Ringstrasse und zurück zur B 307 wird durch entsprechende Verkehrszeichen geregelt.
- 7.5 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 im Teilbereich B/Ba/Bb auf die B 307 sind nicht zulässig.
- 7.7 Werbende oder sonstige Hinweisschilder im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der B 307 sind aus Verkehrssicherungsgründen nur im geringen Umfang zulässig.

8. Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Stellplätzen – sind im Bereich zwischen der Bundesstraße und der zur Bundesstraße hin orientierten Baugrenze nicht zulässig.

9. Einfriedungen

- 9.1 Im Teilbereich A sind Einfriedungen als sockellose Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Im Teilgebiet A/B/Ba/Bb/C können Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler, Mülltonnenboxen) zugelassen werden.
Im Teilbereich B/Ba/Bb/C 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.

9.2 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.

9.3 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.

10. Stellplätze und Garagen

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

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

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

11. Antennen

11.1 Für jedes Doppelhaus darf nur eine Antennenanlage errichtet werden.

12. Grünordnung

12.1

a)  öffentliche und private 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.

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

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

12.4 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.

12.5 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

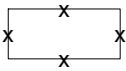
Flurstücksnummer



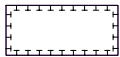
bestehende Hauptgebäude



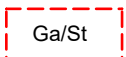
bestehende Nebengebäude



Abbruch

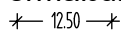


Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Empfohlene Anordnung von Stellplätzen und Garagen

Vermaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 6 m

Teilbereich C:

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt u.a. über einen Privatweg.
Die grundbuchrechtliche Sicherung der Erschließung ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

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.

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.

Staatliches Bauamt Rosenheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der B 307. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen führen können.

Die im Änderungsbereich der 8.Änderung vorhandenen Gebäude und Nutzungen, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans rechtmäßig errichtet bzw. genehmigt wurden, genießen Bestandsschutz.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;

keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

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

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.

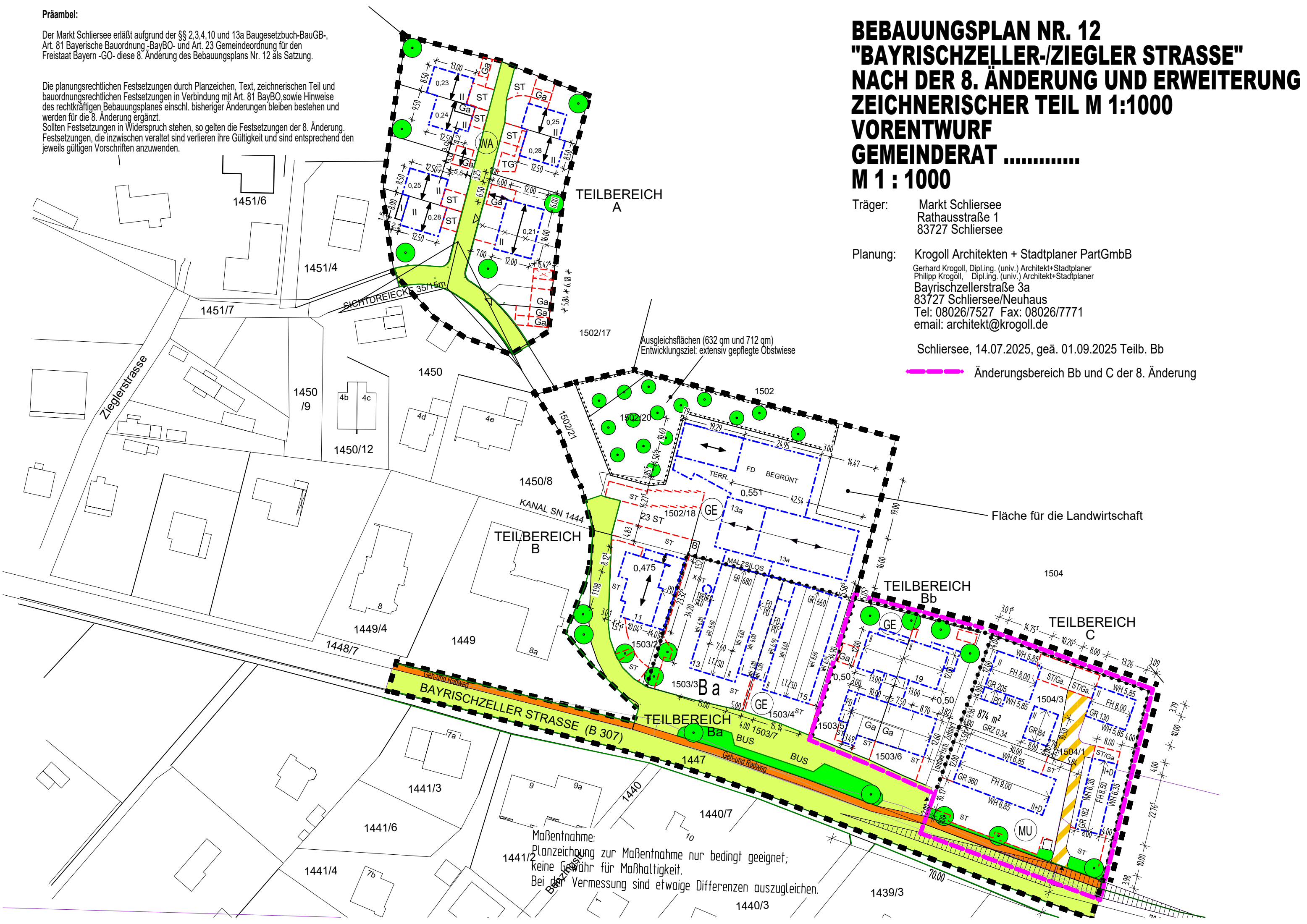
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "BAYRISCHZELLER-/ZIEGLER STRASSE" NACH DER 8. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 VORENTWURF GEMEINDERAT M 1 : 1000

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, 14.07.2025, geä. 01.09.2025 Teilb. Bb

Änderungsbereich Bb und C der 8. Änderung



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

Vorentwurf Billigungsbeschluss

MARKT SCHLIERSEE

8. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr.12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 22.06.2021 und am die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“ für den Teilbereich Bb und C beschlossen. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Krogoll Architekten, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden.

Anlass für die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“ für den

Teilbereich Bb ist:

1. Für den Gewerbebetrieb DETO Objektbetreuung GmbH ist eine Erweiterung mit gewerblichen Stellplätzen und betrieblichen Abstellflächen betriebsnotwendig.
Die Erweiterung ist durch eine profilgleiche Verlängerung des bestehenden, erdgeschossigen . Garagen- und Lagergebäudes um ca. 8,70 m nach Osten geplant.
Durch die betriebsnotwendige Erweiterung liegt die überbaute Fläche immer noch weit unter den Grundflächenzahlen der Nachbarbetriebe Slys und Zeindl.
Durch die profilgleiche Verlängerung fügt sich die Erweiterung unauffällig in das Ortsbild ein.

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes wurde ein Bauantrag eingereicht und der entsprechende Antrag auf isolierte Abweichung gestellt. Der Markt Schliersee hat den Antrag genehmigt.

Das Landratsamt lehnt den Antrag jedoch ab, mit dem Hinweis, dass die zulässige GRZ überschritten wird und die Grundzüge der gemeindlichen Planung berührt sind.

Daraufhin beschließt der Marktgemeinderat Schliersee den Bebauungsplan auch für den Teilbereich Bb zu ändern um einem bestehenden, ortsansässigen Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen.

Teilbereich C ist

1. ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flur Nr.1504/1 im nördlichen Grundstücksbereich.
Dem Bauausschuss Schliersee lag in seiner Sitzung vom 04.06.2024 ein Antrag auf Vorbescheid des Eigentümers der Fläche Flur Nr.1504/1 auf Umnutzung des gemischt genutzten Grundstücks in Wohnbauflächen vor. Beantragt wird ein Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit einer Doppelgarage und eines Carports. Die Realisierung des Vorhabens ist im nördlichen Grundstücksteil geplant. Das Grundstück soll geteilt (neue Grundstücksgröße 623 m²) werden und mittels Geh- und Fahrtrecht über den südlichen Grundstücksteil (neue Grundstücksgröße 634 m²) zur Bayrischzeller Straße erschlossen werden. Die bestehenden Garagen mit 4 Stellplätzen im Norden sollen abgebrochen werden. Neu entstehen soll eine Doppelgarage im Norden und ein Carport an der neuen südlichen Grundstücksgrenze. Der bestehende Getränkemarkt mit einer Länge von bisher 34 m soll im nördlichen Bereich abgebrochen werden. Ein Bestand von 19 m Länge soll verbleiben. Zu seiner künftigen Nutzung trifft der Vorbescheid keine Aussage. Derzeit ist hier ein Getränkemarkt und eine Betreiberwohnung genehmigt
2. die Planung eines örtlichen Gewerbebetriebes, östlich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches eine Gewerbebaufläche zu erwerben. Der Marktgemeinderat hat das Planungserfordernis erkannt und dahingehend definiert, am Ortsrand im Osten von Neuhaus entlang der Bayrischzeller Straße Gewerbeflächen auszuweisen, da im Gemeindegebiet aus Gründen der Verfügbarkeit und der Lage im Landschaftsschutzgebiet, im Überschwemmungsgebiet und aus weiteren unterschiedlichen Gründen die Ausweisung von Gewerbeflächen derzeit schwierig, aber dringend notwendig ist. Um die Ziele der Marktgemeinde zu realisieren soll mittelfristig für diesen Bereich der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan mit einem Gewerbegebiet aufgestellt werden.

Für die geplante Änderung und Erweiterung ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“ in den Teilbereich Bb und C 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.

Der Geltungsbereich Teilbereich Bb ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.
Der Geltungsbereich Teilbereich C ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 12 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensart:

Durch die 8. Änderung und Erweiterung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird angewendet.

Begründung:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ist nicht erforderlich.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Lage und Geltungsbereich:

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Neuhaus der Marktgemeinde Schliersee an der Bayrischzeller - Straße und umfasst im Geltungsbereich Teilbereich Bb die Grundstücke Flur Nr 1503/5 und 1503/6 und im Geltungsbereich Teilbereich C der Änderung und Erweiterung die Grundstücke FINrn. 1504/1, 1504/3 und 1504/4 der Gemarkung Schliersee. mit einer Gesamtfläche von ca. 5.300 m². Die Grundstücke liegen östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 „Bayrischzeller-/Ziegler Straße“ im Teilbereich Bb und im neuen Teilbereich C.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung im Zusammenhang mit der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Bayrischzeller-/Zieglerstraße“ hat der Marktgemeinderat Schliersee den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre umfasst die Grundstücke FINrn. 1504/1,1504/3 und 1504/4 der Gemarkung Schliersee.

Planungsziele:

Von der Gemeinde wurden folgende Planungsziele für die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vorgegeben:

- Allgemein:
 - Der Änderungsbereich wird durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung als Teilbereich Bb und C festgesetzt.
 - 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.
 - 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

Teilbereich Bb:

- 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
- Festsetzungen der 8. Änderung im
- Teilbereich Bb:
 - Maß der Baulichen Nutzung:
Die Grundflächenzahl wird an die bestehenden Gewerbebetriebe im Zuge der Nachverdichtung angepasst, auf eine zulässige GRZ von 0,50.
Die Baugrenzen werden gemäß dem derzeitigen Bestand und der der Erweiterung geändert und überarbeitet.
Die Zahl der Vollgeschoße und seith. Wandhöhe wird ergänzt.

Teilbereich C:

- Der Bauausschuss Schliersee hat das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flur Nr.1504/1 im nördlichen Grundstücksbereich. nicht erteilt und stattdessen die Einbeziehung der Flächen im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Bayrischzeller-/Zieglerstraße“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre empfohlen, da das Gebiet als gemischte Baufläche oder Mischgebiet im Flächennutzungsplan mit zusätzlicher Wohnbebauung zu kippen droht und ein Wohngebiet entsteht.
- Würde der Vorbescheid, wie beantragt, mit einer Wohnbebauung genehmigt, würde sich dies auf die städtebaulichen Ziele im östlich angrenzenden Planungsgebiet als Gewerbegebiet negativ auswirken, wenn nicht gar diese Planung unmöglich machen.
- Um den Gebietscharakter einer gemischten Nutzung zu erhalten und die Fläche östlich der Änderung und Erweiterung als Gewerbegebiet zu sichern wurde beschlossen, den Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung als „Urbane Gebiete“ gem. § 6a BauNVO festzusetzen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- Teilbereich C:
 - Art der baulichen Nutzung:
Urbane Gebiete nach §6a BauNVO
Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden
 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
 - Erschließung: Die Erschließung der Grundstücke erfolgt u.a. über einen Privatweg. Die grundbuchrechtliche Sicherung der Erschließung ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.
 - Maß der baulichen Nutzung:
Die zulässigen Grundflächen im Änderungsbereich werden differenziert geregelt, um die bauliche Dichte gezielt zu steuern und gleichzeitig typische Gestaltungsformen im Sinne einer landschaftsangepassten Architektur zu ermöglichen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) je Hauptanlage in m² ermöglicht eine präzise städtebauliche Steuerung, unabhängig von der Grundstücksgröße.

Landschaftstypische Dachvorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,50 m werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundfläche angerechnet. Die entsprechende Formulierung in den Festsetzungen dient der Klarstellung und Rechtssicherheit.

Darüber hinaus werden bestimmte Bauteile – wie Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, Vordächer und Lichtschächte – in einem definierten Umfang von bis zu 25 % der zulässigen GR als funktional und gestalterisch notwendige Elemente anerkannt. Für Terrassen, die baulich nicht überdeckt, aber flächenprägend sind, wird eine zusätzliche Überschreitung von bis zu 30 m² je Hauptanlage

zugelassen. Auch Außentreppen zu Kellern mit einer lichten Breite von max. 1,135 m sind zur Sicherstellung der Zugänglichkeit ausdrücklich erlaubt.

Die Gesamtgrundflächenzahl (GRZ II) wird auf 0,8 begrenzt, um trotz der zugelassenen Überschreitungen eine städtebaulich verträgliche Bodenversiegelung sicherzustellen. Diese GRZ II umfasst die festgesetzte Grundfläche (GR), die zugelassenen baulichen Überschreitungen sowie die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Nebenanlagen.

Die zulässigen seitl. Wandhöhen WH und Firsthöhen FH sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zur Sicherung eines ortsbildgerechten und gestalterisch einheitlichen Erscheinungsbildes am Ortseingang werden die **seitliche Wandhöhe** und die **Firsthöhe** baulicher Anlagen je nach Lage im Plangebiet festgesetzt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:
Im Teilbereich C ist offene Bauweise zulässig,
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Um typische Gestaltungsformen wie Dachüberstände zu ermöglichen, wird auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen, dass Dachvorsprünge die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Diese Maßnahme wird als geringfügige Überschreitung untergeordneter Bauteile gewertet und dient der gestalterischen Qualität insbesondere im Hinblick auf landschaftsbezogene Bauweisen.

Für weitergehende Bauteile wie Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, Vordächer und Lichtschächte sowie Außentreppen mit einer lichten Breite von max. 1,135 m erfolgt eine explizite Festsetzung der zulässigen Baugrenzenüberschreitung. Da diese Bauteile in Umfang und Wirkung nicht mehr als „geringfügig“ oder „untergeordnet“ im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gelten, wird ihre Zulässigkeit auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelt. Die Abgrenzung zwischen zulässigen geringfügigen und planerisch begründeten weitergehenden Überschreitungen dient der Rechtsklarheit und Planvollziehbarkeit.

Die Festsetzungen ermöglichen funktionale Elemente und gestalterische Qualität, ohne das städtebauliche Ziel einer geordneten baulichen Entwicklung zu gefährden.

Die Zulassung von Zwerch- und Quergiebeln dient der Gliederung und Auflockerung der Dachlandschaft sowie der funktionalen Erweiterung der obersten Geschosse. Die baulichen Vorgaben – insbesondere zur zulässigen Tiefe, Breite, Anzahl und Positionierung – stellen sicher, dass diese Giebelformen das ortsübliche Erscheinungsbild wahren und mit der landschaftstypischen Bauweise vereinbar bleiben.

Die festgelegte maximale Giebelbreite von 6,00 m sowie die Staffelung je 15,00 m Fassadenlänge ermöglichen eine maßvolle Anwendung. Der seitliche Abstand zur Giebelwand und die symmetrische Anordnung bei Doppelhäusern gewährleisten ein städtebaulich ausgewogenes Gesamtbild.

Die ausdrückliche Nichtanrechnung der überbauten Fläche der Quergiebel auf die zulässige Grundfläche (GR) erlaubt deren Einfügung ohne Erhöhung der baulichen Dichte.

Der Ausschluss zusätzlicher Vorbauten an Quergiebelfassaden (mit Ausnahme von Balkonen) dient der Vermeidung gestalterischer Überlagerung und unterstützt die klare Gliederung der Fassadenstruktur.

Die Zulassung unterirdischer baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen dient der funktionalen Ergänzung des Wohnraums sowie der Unterbringung von Fahrzeugen, Technik oder Lagerflächen, ohne dass dadurch die bauliche Dichte im Bereich der Erdoberfläche erhöht wird.

Die Nichtanrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sachgerecht, da diese Anlagen keine Flächen an der Oberfläche versiegeln oder sichtbar überdecken.

Oberirdische Einrichtungen wie Zufahrtsrampen, Lichtschächte oder Lüftungseinrichtungen sind aus funktionalen Gründen erforderlich, müssen jedoch hinsichtlich Umfang und Gestaltung so beschränkt werden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Einbindung durch Begrünung und Höhenbegrenzung gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Lösung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO.

- Nebenanlagen:
Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Sicherstellung einer einheitlichen straßenbegleitenden Freihaltezone entlang der Bundesstraße werden Nebenanlagen – mit Ausnahme von Stellplätzen – im vorderen Grundstücksbereich ausgeschlossen.

Hinweis zur empfohlenen Anordnung von Stellplätzen und Garagen:

Zur Gewährleistung einer funktionalen und gestalterisch einheitlichen Erschließung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine empfohlene Anordnung von Stellplätzen und Garagen

dargestellt. Diese Darstellung erfolgt als unverbindlicher Hinweis und hat keinen Festsetzungscharakter im Sinne des § 9 BauGB.

- 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 C:
An den Hauptgebäuden sind als Dachform mittige Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-26° zulässig.

Schliersee, den

.....

Träger: Marktgemeinde Schliersee
 Rathausstr.1
 83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
 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

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"
VOR DER 8. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000
VORENTWURF
GEMEINDERAT
M 1 : 1000

Träger: Markt Schliersee
Rathausstraße 1
83727 Schliersee

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
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, 14.07.2025

➡ Änderungsbereich C der 8. Änderung

