

Gemeinde

Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Außenbereichssatzung

Fischhausen 2. 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

Martin, Heilmair

QS:Goe

Aktenzeichen

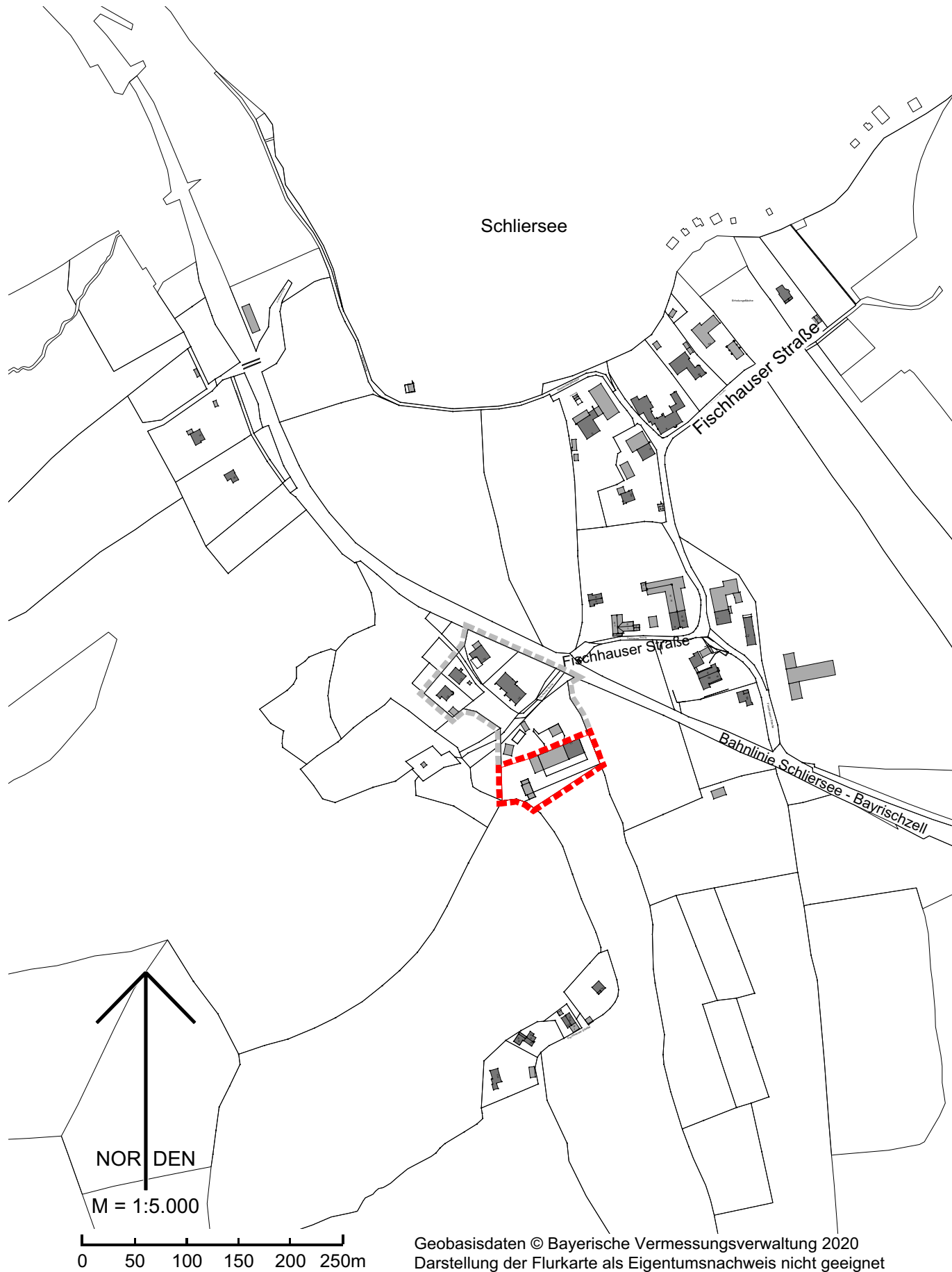
SLS 2-22

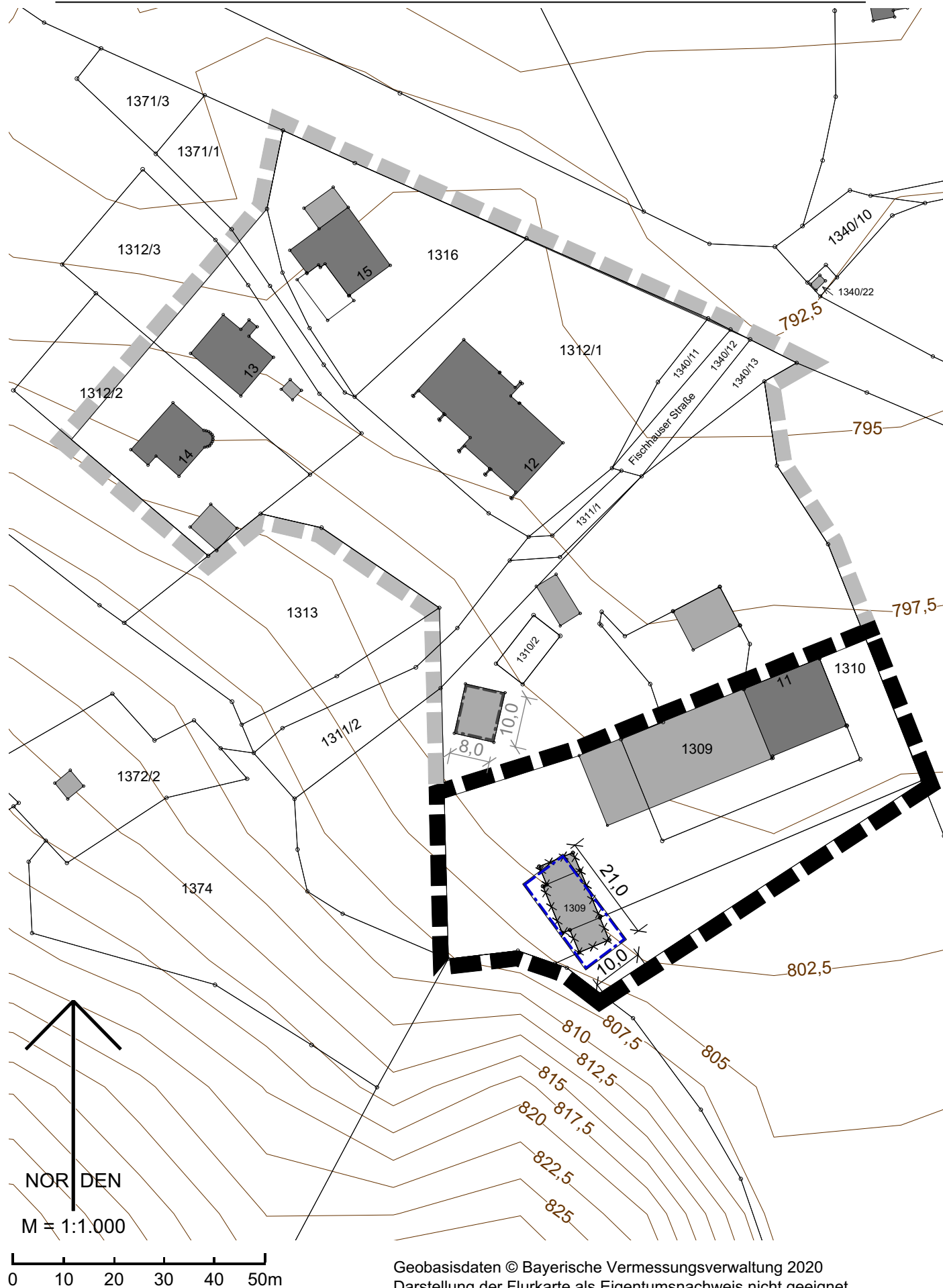
Plandatum

19.10.2021
08.06.2021 (Entwurf)

Die Gemeinde Markt Schliersee erlässt aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese

Außenbereichssatzung.





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Diese Satzung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und Satzung der Außenbereichssatzung Fischhausen i.d.F. vom 21.07.2008 sowie die 1. Änderung der Außenbereichssatzung i.d.F. vom 29.09.2009.

§ 1 Präambel

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Marktgemeinde Schliersee, Ortsteil Fischhausen, werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb der Grenzen dieser Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- § 3.1  Umgrenzung von Flächen, auf denen eine Bebauung zulässig ist. Garagen und Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen in der erforderlichen Anzahl untergebracht werden.

- § 3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,35 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- § 3.3 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.

§ 4 Grünordnung

- § 4.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen.
- § 4.2 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

§ 5 Bemaßung

- § 5.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

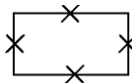
§ 6 Hinweise

§ 6.1  Geltungsbereich Außenbereichssatzung Fischhausen

§ 6.2  bestehende Grundstücksgrenze

§ 6.3 1310 Flurstücksnummer, z. B. 1310

§ 6.4  bestehende Bebauung

§ 6.5  abzubrechende Bebauung

§ 6.6  Höhenlinien, z.B. 495,5 Meter über NHN

§ 6.7 Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 6.8 Es gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 6.9 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

§ 6.10 Grünordnung
Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.

§ 6.11 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.

§ 6.12 Wasserrechtliche Belange
Das Plangebiet liegt im 60m-Bereich des Mühlgrabens (Gewässer 3. Ordnung) und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG (Wasserrechtliche Genehmigung).

§ 6.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. 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 (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs 2 WHG). Es ist dabei eigenverantwortlich zu prüfen, ob für das Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

§ 6.14 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher im Baugebiet anfallender Oberflächenwässer ist durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnen, etc.) nachzuweisen. Das Gebiet wird ausschließlich im Trennsystem entwässert. Sämtliche unverschmutzte Oberflächenwässer aus Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

§ 6.15 Wassersensibler Bereich

Auf die Lage in einem wassersensiblen Bereich wird hingewiesen. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich durch angepasste Bauweise verringert werden.

§ 6.16 Georisiken

Im westlichen Bereich des Plangebiets besteht ein Hinweis auf mögliche Hangabbrüche. Das Risiko durch flache Rutschungen soll durch eine angepasste Bauweise verringert werden.

§ 6.17 Gefährdung durch Baumwurf

Zum Schutz von Personen, die sich im Wohnbereich aufhalten, ist aufgrund der Nähe zum Wald im Bauantrag der statische Nachweis zu führen, dass das Gebäude baumfallsicher ausgebildet wird.

§ 6.18 Emissionen der Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auszugehen und ist von den Bewohnern zu dulden. Dies kann auch vor 6:00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

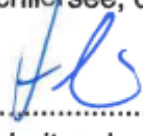
§ 6.19 Die Müllbehälter der Hinterliegergrundstücke müssen am Abholtag an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-
weis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den 02.12.2021

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Markt Schliersee, den 23.06.2026
 
.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister
Florian Reinhardt
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2021 die Änderung der Außenbereichssatzung beschlossen.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.06.2021 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2021) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08.06.2021 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2021) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2021 aufgefordert, innerhalb einer Frist von einem Monat eine Stellungnahme abzugeben.
4. Die Gemeinde Markt Schliersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2021 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Markt Schliersee, den 23.06.2026

Florian Reinthal
1. Bürgermeister

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung wurde am 23.06.26 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung 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. Die Außenbereichssatzung 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.



(Siegel)

Markt Schliersee, den 23.06.2026

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Florian Reinthaler
1. Bürgermeister