

MARKT SCHLIERSEE OBERBAYERN

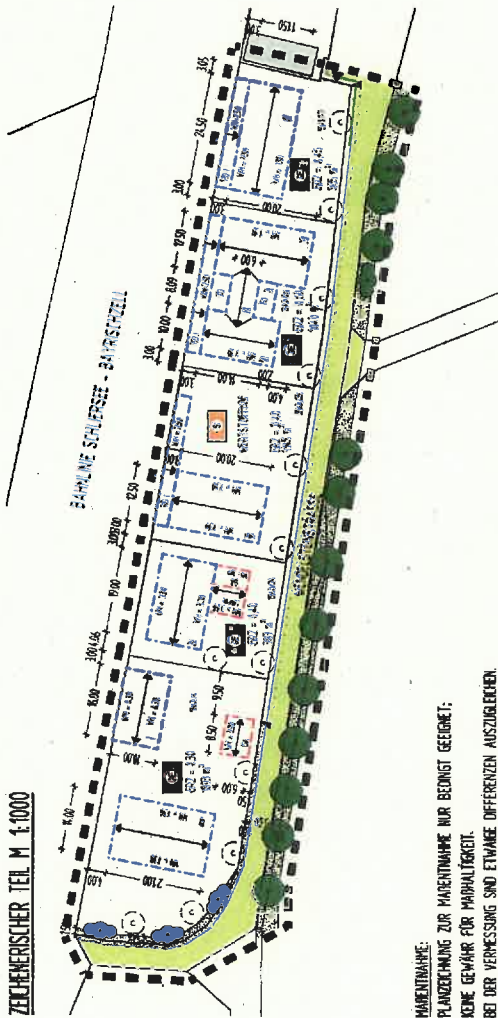
Öffentliche Bekanntmachung

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bahnhofsgelände Fischhausen“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 18.02.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (nicht maßstabsgerecht):

ZONENRECHNISCHER TEIL M 1:1000



HAUPTENTWURF:
PLANZEICHNUNG ZUR MAßENTNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET;
KEINE GEWÄHR FÜR MAßHALTIGKEIT.
BEI DER VERMESSUNG SIND ETWAS DIFFERENZEN AUSZUGLEICHEN.

Maßgebend ist die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.02.2020. Der Planentwurf für die Änderung wurde von Herrn Architekten Gerhard Krogoll ausgearbeitet und am 18.02.2020 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

Ziele und Zwecke der Planänderung:

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bahnhof Fischhausen“ ist die geplante Erweiterung der Gewerbebetriebe auf FINr. 1340/26 und FINr. 1340/17. Um der stetig wachsenden Smartino GmbH den dringend benötigten Raumbedarf zu ermöglichen ist die Erweiterung der Gewerbeflächen zwingend erforderlich. Die Smartino GmbH erstreckt sich auf die FINr. 1340/26 und FINr. 1340/17. Für die geplanten Änderungen der Baugrenzen und Erweiterung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bahnhof Fischhausen“ notwendig.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Begründung im Rathaus Schliersee, Rathausstr. 1, Zi.Nr. 17 vom 06.03.2020 bis 14.04.2020, öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Marktgemeinde

verlangert bis 20.04.2020
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 „Bahnhofsgelände Fischhausen“

Schliersee abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.rathaus.schliersee.de eingestellt.



Markt Schliersee
Dienststelle

[Signature]

Schritzenbaumer-
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 27.02.2020

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angehört am: 28.02.2020.

Abgenommen am:

Unterschrift

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43
3. ÄNDERUNG
„BAHNHOF FISCHHAUSEN“**



**MARKT
SCHLIERSEE**

TRÄGER: MARKT SCHLIERSEE
RATHAUSSTR. 1
83727 SCHLIERSEE

PLANUNG: PHILIPP KROGOLL
DIPL.ING.ARCHITEKT.
BAYRISCHZELLERSTR. 3 A
83727 SCHLIERSEE

Auslegungs - Exemplar

ausgelegt vom 06.03.20 bis 14.04.20
~~ausgelegt vom verlängert bis 20.04.20~~

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 18.02.2020
BILLIGUNGSBESCHLUSS 18.02.2020
SATZUNGSBESCHLUSS

Fassung 27.02.2020

Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen:

- 5-Bebauungsplan vor der 3. Änderung M 1:1000
- 6-Begründung

rot = Ergänzungen/Änderungen
durchgestrichen = entfällt

A. FESTSETZUNG

=====

1. Geltungsbereich:

1.1. ~~---~~ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.2. Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt bzw. Sondergebiet § 11 (sonstige Sondergebiete, hier Wertstoffhof). **Nicht zulässig sind Tankstellen.**
~~Zugelassen sind ferner~~ **Zusätzlich zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsangehörige, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.** (§ 8 (3.) 1. BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Geschößzahl: max. III Vollgeschosse
~~max. Traufhöhe~~ **Wandhöhe: max. 7,30 m**, gemessen von **OK Fertigfußboden OK Gelände** (~~tieferer Anschnitt des Geländes~~) bis OK Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.
Dabei darf der FFB Erdgeschoss max. 0.30 m über dem natürlichen Gelände im Mittel liegen.

3.2. **Berechnung GRZ: Zur Berechnung wird die Grundfläche sämtlicher auf dem Grundstück bestehenden und geplanten oberirdischen Gebäude herangezogen.**

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1. Es ist eine offene Bauweise zulässig;

4.2. ~~-----~~ Baugrenze Gebäude

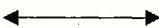
4.3. ~~-----~~ Baugrenze Garage/Nebengebäude

4.2. Innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden, soweit dies nach den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO möglich ist.

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Die Dachneigung wird auf ~~23°~~ **20°-26°**, bei **Garagen und Nebengebäuden auf 15°-26°** festgesetzt. Zugelassen sind nur Satteldächer.
Bei Nebengebäuden (in Verbindung mit Sichtschutzmauer oder Hauptgebäuden) sind **Pulldächer** möglich (Dachneigung 20-23°). **Bei Verbindungsbauten sind Flachdächer zulässig.**

5.2. Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird. Auffüllungen sind flach im Gelände verlaufend ohne Böschung anzulegen.

- 5.3. Die Dachflächen sind einheitlich mit naturroten Dachziegeln einzudecken.
- 5.4.  vorgeschriebene Firstrichtung
- 5.5. ~~Dacheinschnitte, und Gauben und sog. Quergiebel sind unzulässig; Dachflächenfenster max. 0,5 m² pro 100 m² Dachfläche; ein Dachflächenfenster darf eine Größe von 0,6 m² nicht überschreiten.~~
Quergiebel und Dachflächenfenster sind entsprechend der Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee zulässig.
- 5.6. Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit weißem Farbanstrich zu versehen, Putzmuster und Zierputze jeglicher Art sind unzulässig.
- 5.7. Die Begrenzungswände im Norden und Süden - als Rückwände von Nebengebäuden möglich - (Traufhöhe 2,50 m) sind als verputzte Mauern mit Spalier und Pflanzgliederung einheitlich auszubilden
- 5.8. Außenwandverkleidungen dürfen nur als Holzverschalung angebracht werden. Balkonbrüstungen, ~~Fenster und Außentüren~~ sind in Holz auszuführen und einfach zu gestalten, ~~sofern vom Brandschutz nicht anders gefordert.~~
Die Holzfarbe ist dunkelbraun nach Muster mit dem Landratsamt festzulegen.
- 5.9. ~~Die Nordseiten sind als geschlossene ruhige Fassaden auszubilden, Erker sind unzulässig, Balkone sind außerhalb der Baugrenzen möglich, sofern sie nicht tiefer als 1,25 m und nicht länger als 1/3 der jeweiligen Hausseite sind.~~
Balkone (auch breiter als 1/3 der Gebäudefront) über EG mit einer Auskragung bis 1,50 m werden nicht zur Grundfläche gerechnet und sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
6. öffentliche Verkehrsflächen
- Fahrbahn
 Straßenbegrenzungslinie
 Fußwege
 Sichtdreieck
7. Einfriedungen
- 7.1. ~~Zwischen den Grundstücken: grüner Maschendrahtzaun 1,5 m hoch, locker bepflanzt, oder einfacher Bretterzaun (ohne Sockel).~~
Zwischen den Grundstücken sind Maschendraht- oder Holzzäune mit einer max. Höhe von 2,0 m sind zulässig.
- 7.2. **An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. es ist ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten**
- 7.3. **Einfriedungen sind an der öffentlichen Straße mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.**
8. Stellplätze/Garagen
- ST ——— Flächen für Stellplätze ohne straßenseitige
 Abzäunung bzw. Absperrung
- GA ——— Garagen
- TG ——— Tiefgaragen

8.1. Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Lage der Stellplätze ist dabei nicht festgesetzt. Stellplätze für Angestellte dürfen hintereinander angeordnet werden.

8.2. Für einen Gewerbebetrieb zugeordnete Lagerflächen, auch innerhalb von Gebäuden ist pro 200 m² Nutzfläche abweichend von der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee/GaStellV 1 Stellplatz notwendig.

8.4. Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.

9. Grünordnung

9.1. Entlang der Westgrenze ist der vorhandene Hag - außer im Bereich der neuen Zufahrten - 1,5 m auf eigenem Grundstück zu erhalten, zu schützen und wenn nötig zu ergänzen.

9.2. ~~Vereinzelte Bäume (Ø mind. 10 cm) sind entlang der Grundstücksgrenzen und zwischen Sichtschutzmauer in lockerer Reihe zu pflanzen und bei Bauabnahme nachzuweisen. Dies gilt ebenso für die Bepflanzung der Sichtschutzmauer zum Bahngelände.~~
Pro Parzelle ist an geeignetem Standort mind. 1 Baum pro 400 m² Grundstücksfläche gemäß dem Faltblatt "Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16cm oder Heister 2xv. 150-200 cm.

9.6. ~~zu erhaltende Laubbäume~~

9.7. ~~neu zu pflanzende Laubbäume~~

9.8. ~~neu zu pflanzende Sträucher und Hag~~

10. Vermaßung

10.1. ~~Maßzahl in Meter~~

11. Immissionsschutz

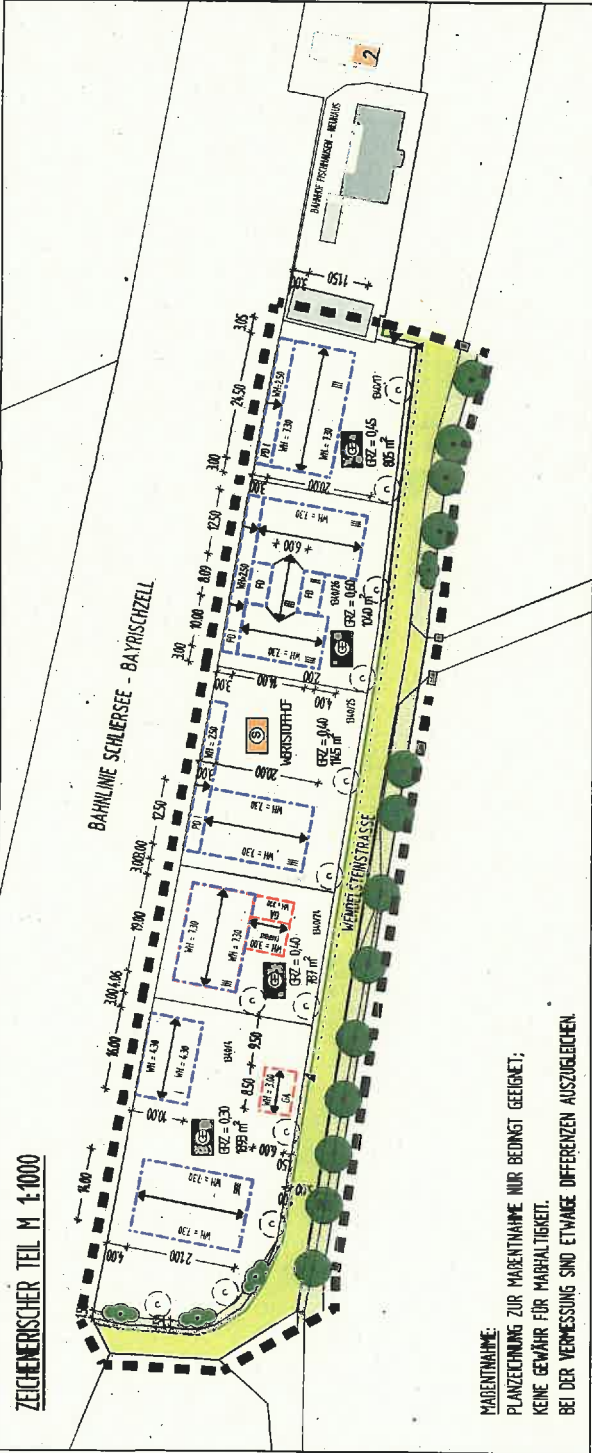
Der flächenbezogene Schalleistungspegel von 50 dB (A) pro Quadratmeter in der Nacht (22-6 Uhr) darf nicht überschritten werden.

Hinweise:

Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik) sowie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sollen gewählt werden. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

Müllsammelbehälter sind möglichst straßennah entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art und Farbgebung unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf mindestens drei Seiten einzupflanzen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 'BAHNHOF SCHLIERSEE - BAYRISCHZELL' NACH DER 3. ÄNDERUNG ZEICHENSCHERTEL IM 1:1000 ZEICHENERKLÄRUNG ENTWURF BILLIGUNGSBESCHLUSS GEMEINDERAT 18.02.2020



MÄDENTENNAHE:
 PLANZEICHNUNG ZUR MÄDENTENNAHE NUR BEDINGT GEEIGNET;
 KEINE GEWÄHR FÜR MÄHRLICHKEIT.
 BEI DER VERMESSUNG SIND ETWAS DIFFERENZEN AUSZUGLEICHEN.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GEBIETSGEBIET (S 8 BAUNVO)
 - SONSTIGE SONDERGEBIETE - WERTSTOFFHOF (S 11 BAUNVO)
- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ ZB. 0,6
 - II ZAHL DER VOLLESGESASSE ALS HÖCHSTGRENZE, ZB. III
- 3) BAUWEISE, BAUFORM, BAUGRENZE
 - BAUGRENZE
 - FRISTRICHTUNG, ZWINGEND
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEDECKUNGSLINIE
 - ZUFART
 - EINFÄHRTBEREICH
- 4)
 - 5) GRÜNFLÄCHEN
 - 6) SONSTIGE PLANZEICHEN
- 5) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - AUF PRIVATEN PARZELLEN ZU PFLANZENDER LAUBBAUM
 - BESTEHENDER LAUBBAUM ZU ERHALTEN
 - ZU PFLANZENDER LAUBBAUM
 - STRÄUCHER UND HAG ZU ERHALTEN
 - ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 6)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
 - MASSANGABE IN METERN, ZB. 12,00 M
 - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - FLURSTÜCKSNUMMER, ZB. 1340/4

TRÄGER:
 MARKT SCHLIERSEE
 RATHAUSSTR. 1
 83727 SCHLIERSEE

PLANUNG:
 PHILIPP KRUGOLL DPL./ING./LVV.
 ARCHITEKT + STADTPLANER
 BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
 83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
 TELEFON: 08926/71527
 FAX: 08926/7771
 E-MAIL: architektur@krugoll.de


Schliersee, 12.02.2020

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 20.09.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans wurde am 13.12.2011 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2012 bis 14.12.2012 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2012 bis 14.12.2012 öffentlich ausgelegt.
4. Aufgrund einer vorgebrachten Stellungnahme ist der Entwurf des Bebauungsplans nochmals geändert worden. Dieser wurde im Marktgemeinderat Schliersee am 22.01.2013 gebilligt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2013 bis 08.03.2013 beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2013 bis 15.02.2013 öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Schliersee vom 12.03.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.01.2013 als Satzung beschlossen.

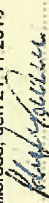
Schliersee, den 21.11.2019


Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister



8. Ausgefertigt


Schliersee, den 21.11.2019

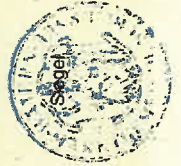

Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schliersee, den 22.11.2019


Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister



A. F E S T S E T Z U N G
=====

1. Geltungsbereich

1.1. — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.2. Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt bzw. Sondergebiet § 11 (sonstige Sondergebiete hier Recyclinghof). Zugelassen sind ferner Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter (§ 8 (3.) 1. BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

3.1. Geschosßzahl: II Vollgeschoss
max. Traufhöhe: 7,30 m, gemessen von OK Gelände (tiefster Anschnitt des Geländes) bis OK Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1. Es ist eine offene Bauweise zulässig;

4.2. — — — — — Baulinie

4.3. — — — — — Baugrenze

Innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden, soweit dies nach den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO möglich ist.

Bauliche Gestaltung

5.1 Die Dachneigung wird auf 23° festgesetzt. Zugelassen sind nur Satteldächer. Bei Nebengebäuden (in Verbindung mit Sichtschutzmauer oder Hauptgebäuden) sind Pultdächer möglich (Dachneigung 20 - 23°).

5.2. Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, daß die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird. Auffüllungen sind flach im Gelände verlaufend ohne Böschung anzulegen.

5.3. Die Dachflächen sind einheitlich mit naturroten Dachziegeln einzudecken.

5.4. —————> vorgeschriebene Firstrichtung

5.5. Dachmittels, Gauben und sog. Quergiebel sind unzulässig; Dachflächenfenster max. 0,5 m² pro 100 m² Dachfläche; ein Dachflächenfenster darf eine Größe von 0,6 m² nicht überschreiten.

5.6. Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit weißem Farbstrich zu versehen, Putzmuster und Zierputze jeglicher Art sind unzulässig.

5.7. Die Begrenzungswände im Norden und Süden - als Rückwände von Nebengebäuden möglich - (Traufhöhe 2,50 m) sind als verputzte Mauern mit Spalier und Pflanzgliederung einheitlich auszubilden.

5.8. Außenwandverkleidungen dürfen nur als Holzverschalung angebracht werden. Balkenbrüstungen, Fenster und Außentüren sind in Holz auszuführen und einfach zu gestalten.

Die Holzfarbe ist dunkelbraun nach Muster mit dem Landratsamt festzulegen.

5.9. Die Nordseiten sind als geschlossene ruhige Fassaden auszubilden, Erker sind unzulässig, Balkone sind außerhalb der Baugrenzen möglich, sofern sie nicht tiefer als 1,25 m und nicht länger als 1/3 der jeweiligen Hausseite sind.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

=====
Fahrbahn

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

~~—————~~ Fußwege

— — — — — Sichtdreiecke

7. Einfriedigungen

7.1. Zwischen den Grundstücken: grüner Maschendrahtzaun 1,5 m hoch, locker bepflanzt, oder einfacher Bretterzaun (ohne Sockel).

8. Stellplätze/Garagen

ST Flächen für Stellplätze ohne straßenseitige Abzäunung bzw. Absperrung

GA Garagen

TG Tiefgaragen

9. Grünordnung


9.1. Entlang der Westgrenze ist der vorhandene Hag - außer im Bereich der neuen Zufahrten - 1,5 m auf eigenem Grundstück zu erhalten, zu schützen und wenn nötig zu ergänzen.


9.2. Vereinzelte Bäume (φ mind. 10 cm) sind entlang der Grundstücksgrenzen und zwischen Sichtschutzmauer in lockerer Reihe zu pflanzen und bei Bauabnahme nachzuweisen. Dies gilt ebenso für die Berankung der Sichtschutzmauer zum Bahngelände.


9.3. Soweit Neupflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen erforderlich sind, ist die Gehölzliste des Landratsamtes Miesbach für die Auswahl der Gehölze bindend.

9.4. Die Größe und Artenauswahl der Gehölze wird im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens mit einem Freiflächen-gestaltungsplan festgelegt.


9.5. Das Faltblatt "Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach zu beachten.

9.6.  zu erhaltende Laubbäume

9.7.  neu zu pflanzende Laubbäume

9.8.  neu zu pflanzende Sträucher und Hag

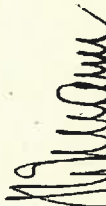
10. Vermaßung

10.1  Maßzahl in Meter

11. Immissionschutz

Der flächenbezogene Schalleistungspegel von 50 dB (A) pro Quadratmeter in der Nacht (22-6 Uhr) darf nicht über Schritten werden.

Schliersee, den. 18.7.2013


Johannes M. Wegmann
Dipl.-Ing. Architekt.

FRIEDRICH WEGMANN
DIPL.-ING. UNIV.
JOHANNES M. WEGMANN
BAYRSCHZELLER STR. 26 · 85735 SCHLIERSEE 3
Telefon 0 89 26 / 70 43-44, Telefax 70 60

Bebauungsplan Nr. 43

1. Änderung
für das Gebiet
Bahnhof Fischhausen
Markt Schliersee

Schliersee, 05.08.2009


Johannes M. Wegmann
Dipl.-Ing. Architekt

2. Änderung
für das Gebiet
Bahnhof Fischhausen
Markt Schliersee

Schliersee, 08.12.2011
geändert 22.04.2013



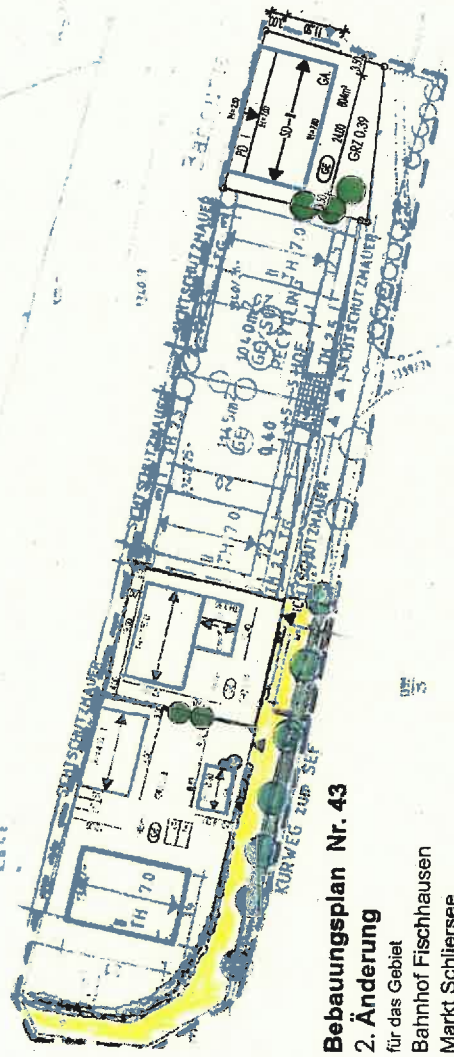
BEBAUUNGSPLAN NR.43 FÜR DAS GEBIET BAHNHOF FISCHHAUSEN MARKT SCHLIERSEE

M 1:1000
18. JULI 94

Maßstab 1:1000
Vergrößerung aus 1:

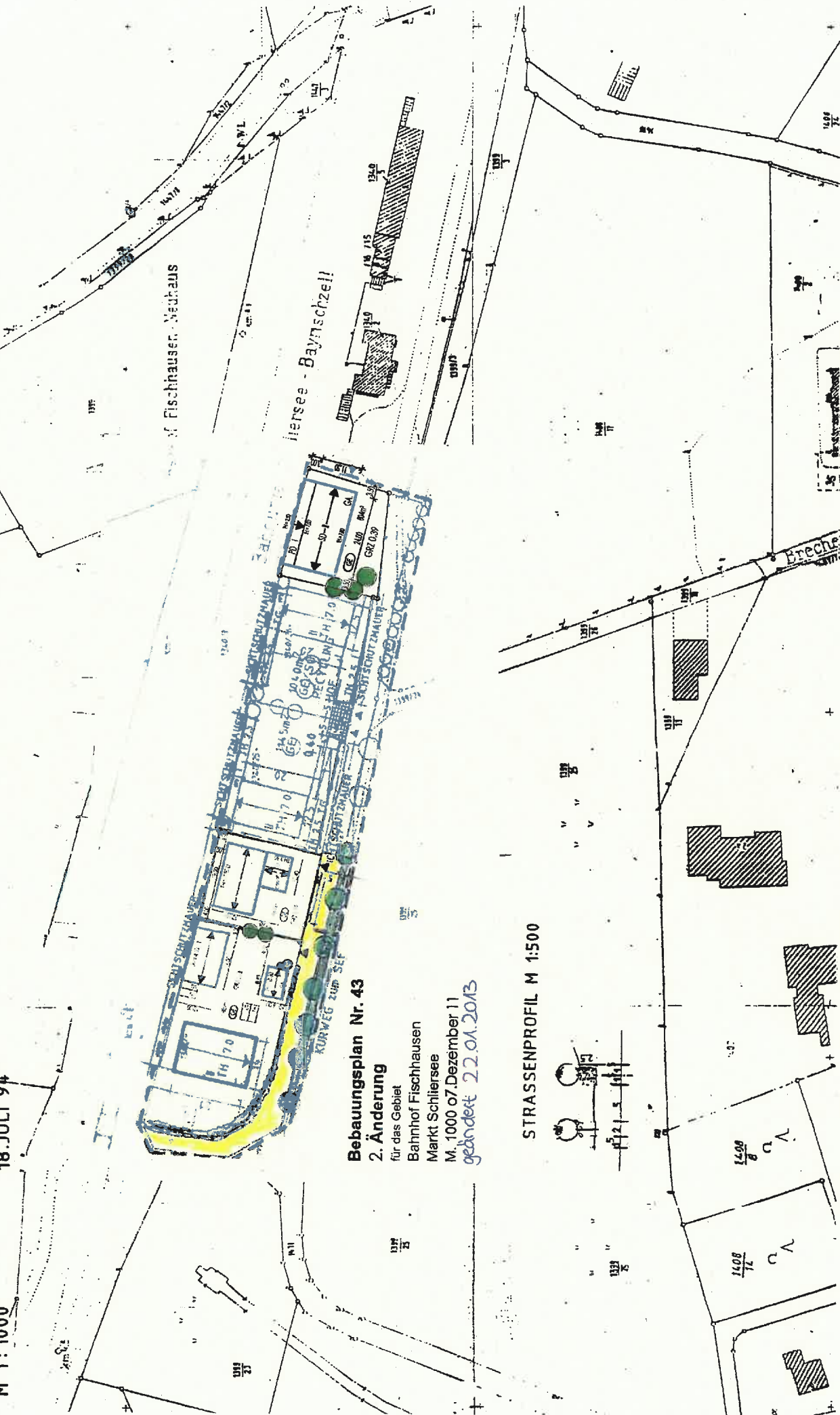
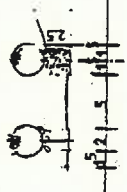
Gemarkung **Schliersee**
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasteramtswahlbezirk der des Kantons Oberrhein
Bundratswahlbezirk (Art. 11 Abs. 4 Verfassung), Verordnungen (Reguliert bzw. öffentlich
Bau- und Bauvorschriften) können durch Änderungen an Orten nicht erlaubt
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt
sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenschwellen kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder
1:2500 übertragen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet

Miesbach, den 17.07.04
Vermessungsamt Miesbach



Bebauungsplan Nr. 43
2. Änderung
für das Gebiet
Bahnhof Fischhausen
Markt Schliersee
M. 1000 o7. Dezember 11
geändert 22.01.2013

STRASSENPROFIL M 1:500



Billigungsbeschluss 18.02.2020

MARKT SCHLIERSEE

3. Änderung Bebauungsplan Nr.43 „Bahnhof Fischhausen“

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 18.02.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.43 „Bahnhof Fischhausen“ beschlossen. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Philipp Krogoll, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bahnhof Fischhausen“ ist die geplante Erweiterung der Gewerbebetriebe auf Flur Nr. 1340/26 und Flur Nr. 1340/17. Um der stetig wachsenden Smartino GmbH den dringend benötigten Raumbedarf zu ermöglichen ist die Erweiterung der Gewerbeflächen zwingend erforderlich. Die Smartino GmbH erstreckt sich auf die Flur Nr. 1340/26 und Flur Nr. 1340/17.

Für die geplanten Änderungen der Baugrenzen und Erweiterung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Bahnhof Fischhausen“ notwendig.

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung umweltschutz-relevanter Belange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung erfolgt deshalb im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich um folgende Änderungen:

1. Die Erweiterung auf Flur Nr. 1340/26 mit einem zusätzlichen Baukörper über dem genehmigten, unterirdischen Lagerraum soll ebenso wie das best. Hauptgebäude giebelständig zur Wendelsteinstraße errichtet werden.
2. Um planerisch keinen Konflikt des Verbindungsbaus mit dem Satteldach der Hauptgebäude entstehen zu lassen wird ein höhenmäßig abgesetztes Flachdach festgesetzt.
3. Die Berechnungen (GRZ), Maßlinien der Grundstücke im Geltungsbereich wurden redaktionell angepasst.
4. Der ursprünglich geplante Fußweg entlang der Wendelsteinstraße entfällt.
5. Die textlichen Festsetzungen wurden angepasst.

Von der Gemeinde wurden folgende Planungsziele vorgegeben:

- Sicherung der Entwicklung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Neuhaus
- 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.
- Die festgesetzte GRZ liegt unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.
- Zur Berechnung der GRZ wird die Grundfläche sämtlicher auf dem Grundstück bestehenden und geplanten oberirdischen Gebäude herangezogen.
- Die Einfügung der geplanten Baukörper in die umgebende, gewerbliche Bebauung wird gesichert.
- Die Erweiterung auf Flur Nr. 1340/26 mit einem zusätzlichen Baukörper über dem genehmigten, unterirdischen Lagerraum soll ebenso wie das best. Hauptgebäude giebelständig zur Wendelsteinstraße errichtet werden. Hierdurch wird die städtebauliche Ordnung des Erscheinungsbildes von der Bundesstraße im Norden und der Wendelsteinstraße im Süden gewahrt.
- Der ursprünglich geplante Fußweg entlang der Wendelsteinstraße entfällt, da eine sinnvolle Fortführung derzeit nicht möglich ist. Die in diesem Bereich ausgewiesene Grünfläche hat eine Breite von ca. 3,50 m und wäre für die spätere Planung eines Fußweges geeignet.

Allgemein:

- Zusätzlich 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.
Für einen Gewerbebetrieb zugeordnete Lagerflächen auch innerhalb von Gebäuden ist pro 200 m² Nutzfläche, abweichend von der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee/GaStellV, ein Stellplatz notwendig.
- Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.
- Die Löschwassergrundversorgung (96 cbm/pro Stunde) muss durch Oberflurhydranten gesichert sein.

Allgemein:

1. Grundlage für den zeichnerischen Teil ist RIWA GIS Autor@rqz.rivagis.de-gemeinderat

Schliersee, den

Träger: Marktgemeinde Schliersee
Rathausstr.1
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Planfertiger: Philipp Krogoll

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher: Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister
Anschrift: Rathausstr. 1, 83727 Schliersee
E-Mail-Adresse: rathaus@schliersee.de
Telefonnummer: 08026/6009-0

1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Verantwortlicher: Christine Neundlinger, Markt Schliersee
Anschrift: Rathausstr. 1, 83727 Schliersee
E-Mail-Adresse: rathaus@schliersee.de
Telefonnummer: 08026/6009-0

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bahnhofsgelände Fischhausen“.

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ § 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

4. Empfänger

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Stadt-/Marktgemeinde-/Gemeinderat und den Ortsteilräten zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

6. Betroffenenrechte

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.

