

# MARKT SCHLIERSEE

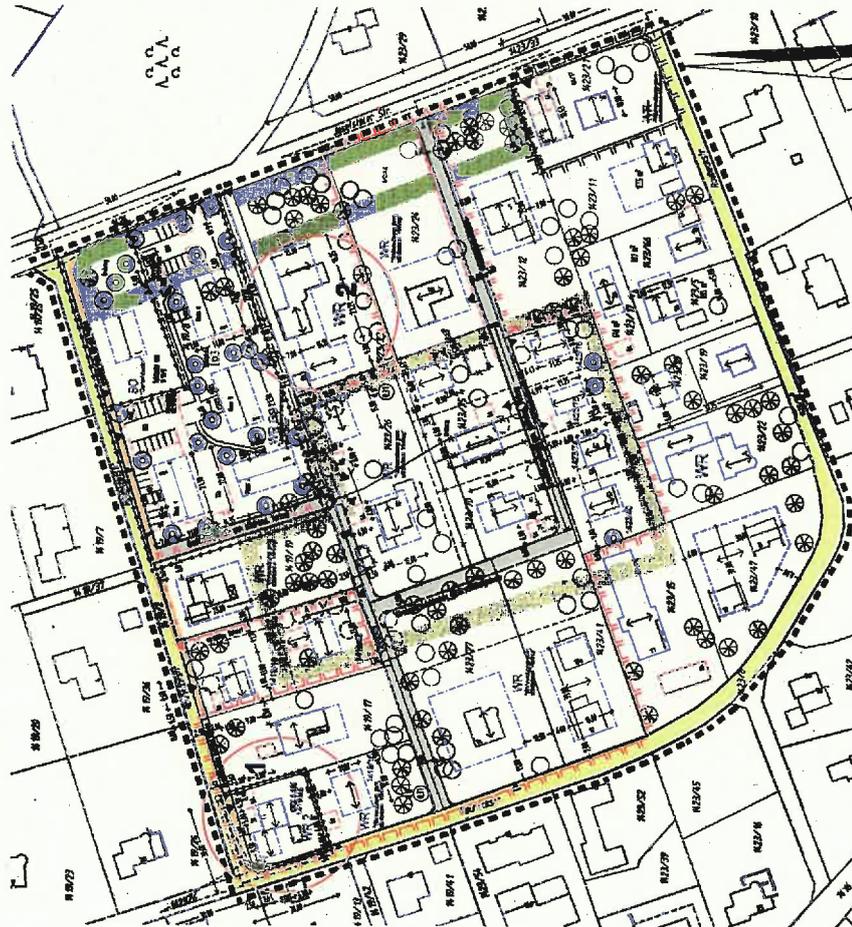
OBERBAYERN

## Öffentliche Bekanntmachung

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 17.09.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist:



Maßgebend ist die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.06.2020/geä. 22.06.2020. Der Planentwurf für die Änderung wurde von Herrn Architekten Gerhard Krogoll ausgearbeitet und am 23.06.2020 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“

## Ziele und Zwecke der Planänderung:

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ soll eine maßvolle Nachverdichtung im Änderungsbereich 1 des Plangebietes erfolgen, die dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung dient und die damit notwendige innere Erschließung gewährleistet. Um die innere Erschließungsstraße planerisch zu sichern wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Für die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke im Innenbereich des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Flächen der betroffenen Grundstücke an den Markt Schliersee abzutreten.

Darüber hinaus enthält die 7. Änderung zwei weitere Änderungsbereiche:

### Änderungsbereich 1, FINr. 1419/45

Ziel dieser Änderung ist es, eine Möglichkeit zur Deckung des Wohnbedarfs für die nachfolgende Generation auf familieneigenen Grundstücken zu schaffen und insbesondere auch ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum anzubieten.

### Änderungsbereich 2, FINr. 1423/23

Die festgesetzten Baugrenzen werden geändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Begründung im Rathaus Schliersee, Rathausstr. 1, Zi.Nr. 17 vom 24.07.2020 bis 07.09.2020, öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Marktgemeinde Schliersee abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

## Bitte beachten Sie:

Aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus ist derzeit im Rathaus nur ein stark eingeschränkter Parteiverkehr möglich. Wir bitten daher die interessierten Bürger\*innen, die Planunterlagen im Internet einzusehen unter: [www.rathaus.schliersee.de](http://www.rathaus.schliersee.de).

Sollte eine Einsichtnahme im Bauamt unbedingt erforderlich sein (z. B. weil zuhause kein Internetanschluss vorhanden ist), kann telefonisch ein Termin vereinbart werden (08026-6009-31 - bis Fr. von 8:00 – 12:00 Uhr und Di. und Do. von 13:00 – 17:00 Uhr) unter der oben angegebenen Telefonnummer erteilt.

Wir bitten um Verständnis für diese Maßnahmen.



Markt Schliersee  
Dienststelle

.....  
-Schnitzenbaumer-  
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 15.07.2020

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angehäftet am: 16.07.2020

*[Handwritten signature]*

.....  
Unterschrift

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG  
„JOSEFSTALER-/RAUHKOPF-RAUHECKSTRASSE“  
7.ÄNDERUNG**



**MARKT  
SCHLIERSEE**

TRÄGER: MARKT SCHLIERSEE  
RATHAUSSTR. 1  
83727 SCHLIERSEE

PLANUNG: GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.  
ARCHITEKT UND STADTPLANER  
BAYRISCHZELLER STR. 3A  
83727 SCHLIERSEE  
TEL: 08026/7527  
FAX:08026/7771  
E-MAIL:krogoll@online.de

**Auslegungs - Exemplar**

ausgelegt vom 24.09.20 bis 07.09.20

ausgelegt vom ..... bis .....

Änderungsbeschluss für die 7. Änderung .....

Billigungsbeschluss vom .....	gem. Fassung .....
Satzungsbeschluss vom .....	gem. Fassung .....

# Inhaltsverzeichnis:

1. Deckblatt
2. Luftbild
3. Festsetzungen durch Text
4. Zeichenerklärung
5. zeichnerischer Teil M 1:1000 nach der 7. Änderung
6. ~~Verfahrensvermerke~~
7. Anlage 1 Begründung
8. Anlage 2 zeichnerischer Teil M 1:1000 vor der 7. Änderung





## Billigungsbeschluss 23.06.2020

### Bebauungsplan Nr. 10 , „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ 7. vereinfachte Änderung

Die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen.

## Festsetzungen durch Text

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:
  - 1.1.1 Reines Wohngebiet, **WR**, nach § 3 BauNVO
  - 1.1.2 Reines Wohngebiet, Geschößwohnungsbau nach WEG, **WR GS**, nach § 3 BauNVO auf Teilfläche Flur Nr. 1419/8. Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bedingungen des städtebaulichen Vertrages zwischen Markt Schliersee und Grundstückseigner.
  - 1.1.3 Sondergebiet Gemeinbedarf , **SO**, nach § 11 BauNVO auf Teilfläche Flur Nr. 1419/8.
  - 1.1.4 Reines Wohngebiet, **WR 2** , nach § 3 BauNVO
  - 1.1.5 Reines Wohngebiet **WR „Wohnnutzung gem. städtebaul. Vertrag“**, nach § 3 BauNVO  
Zur Gewährleistung der erforderlichen Erschließung für die Nachverdichtung durch Straßengrundabtretungen und Geh- und Radwegabtretungen sind zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern/ Grundstückspartnern und dem Markt Schliersee im Vorfeld entsprechende städtebauliche Verträge zu schließen
- 1.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in dargestellten Bereichen sind zulässig.
- 1.3 Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern unterliegen nicht dieser Ausnahmebeschränkung.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als zulässige Höchstgrenze der Geschösszahl sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,35 m für Wohnhäuser, 2,75 m für Garagen, gemessen an der Außenwand vom Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Fußpfette. Dabei liegt der Erdgeschoßfußboden max. 0,30 m über dem Gelände an der Talseite oder dem von der Behörde festgesetzten Gelände.
- 2.2 Grundflächenzahl:
  - 2.2.1 Die Grundflächenzahl im WR GS und SO errechnet sich aus den festgesetzten Baugrenzen.
  - 2.2.2 Die Grundflächenzahl im WR und WR „Wohnnutzung gem. städtebaul. Vertrag“ beträgt max. 0,17. Zur Ermittlung der Grundfläche und GRZ werden die Grundflächen von Wohnhäusern und Garagen berechnet. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, incl. der abzutretenden Straßen- und Gehwegflächen.
  - 2.2.3 Die Grundflächenzahl im WR 2 beträgt max. 0,195. Zur Ermittlung der Grundfläche und GRZ werden nur die Grundflächen von Hauptgebäuden berechnet. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, incl. der abzutretenden Straßen- und Gehwegflächen. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max.0,5 überschritten werden. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,35 m werden nicht zur Grundfläche des Hauptgebäudes gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- 2.3 Geschößflächenzahl:
  - 2.3.1 Die Geschößflächenzahl im WR GS und SO errechnet sich aus den festgesetzten Baugrenzen.
  - 2.3.2 Die Geschößflächenzahl im WR und WR „Wohnnutzung gem. städtebaul. Vertrag“ beträgt max. 0,31. Die Ermittlung der Geschößfläche und GFZ ist

gemäß § 20 BauNVO vorzunehmen. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, incl. der abzutretenden Straßen- und Gehwegflächen. Im Hauptgebäude integrierte Garagen werden nicht zur Geschossfläche gerechnet.

- 2.3.3 Die Geschossflächenzahl im **WR 2 beträgt max. 0,39**. Die Ermittlung der Geschossfläche und GFZ ist gemäß § 20 BauNVO vorzunehmen. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, incl. der abzutretenden Straßen- und Gehwegflächen. Im Hauptgebäude integrierte Garagen werden nicht zur Geschossfläche gerechnet.

2.4 Schnurgerüst:

- 2.4.1 Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen. Die Einbindung der Baukörper in das Gelände ist bei der Planung zu berücksichtigen.
- 2.4.2 Im WR GS und SO weist das Grundstück in Ost-West-Richtung einen Höhenunterschied von ca. 8,0 Metern auf. Die Einbindung der Baukörper in das Gelände ist bei der Planung zu berücksichtigen.

3. BAUWEISE

- 3.1 Im WR GS sind nur Mehrfamilienhäuser mit mind. je 2 Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach WEG zulässig.
- 3.2 Im WR, **WR 2 und WR „Wohnnutzung gem. städtebaul. Vertrag“** sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.
- 3.3 Im WR GS und SO sind Grundstücksteilungen genehmigungspflichtig.
- 3.4 Es gilt offene Bauweise

4. BAULICHE GESTALTUNG

- 4.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird.
- 4.2 Die Höhe der OK des Erdgeschossbodens auf der Eingangsseite darf 0,3 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus in der Mitte des Gebäudes, nicht überschreiten.
- 4.3 Lichtgräben sowie sonstige Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind unzulässig.
- 4.4 Mauersockel sind putzbündig auszubilden und mit gleicher Farbe wie die Fassade zu streichen.
- 4.5 Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit weißem Farbanstrich zu versehen. Putzmuster und Zierputze jeglicher Art sind unzulässig.
- 4.6 Außenwandverkleidungen dürfen nur in Form senkrechter oder waagrechter Holzschalung angebracht werden.
- 4.7 Garagentore, Außentüren und Fenster sind in Holz auszuführen.
- 4.8 Die Dachneigung muss zwischen 18° und 22° liegen; es sind nur Satteldächer zugelassen.
- 4.9 Dacheindeckung nur mit naturroten Dachziegeln; Schneefang nur mit Rundholzstangen
- 4.10 vorgeschriebene Firstrichtung; die Firstrichtung muss zur Längsseite des Gebäudes parallel verlaufen.
- 4.11 Dacheinschnitte, Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zulässig.
- 4.12 Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden.
- 4.13 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass die Hauptgebäude kommun aneinander gebaut werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Dachneigung und die Dacheindeckung gleich sind und die Fassadendetails aufeinander abgestimmt werden.

- 4.14 Außentrepfen zur Erschließung des Obergeschosses sind nicht zulässig.
- 4.15 Balkone:
- 4.15.1 WR, WR 2 und WR „Wohnnutzung gem. städtebaul. Vertrag“: Je Haus ist an einer Gebäudelängsseite und an einer Gebäudegiebelseite ein Balkon über die gesamte Wandlänge mit einer maximalen Tiefe von 1,30 m zulässig, der die festgesetzten Baugrenzen überschreiten darf.
- 4.15.2 WR GS und SO: Je Haus ist an einer Gebäudelängsseite ein Balkon über die gesamte Wandlänge mit einer maximalen Tiefe von 1,30 m zulässig, der die festgesetzten Baugrenzen überschreiten darf.
- 4.16 WR GS und SO: Eingangsüberdachungen bei Haus 1 bis 4 mit einer Breite von 4,0 m und Tiefe von 1,60 m sind zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen in diesen Bereichen dürfen überschritten werden.
- 4.17 Nebenanlagen und Garagen an der Grenze müssen an der Grenze einen Dachüberstand bis 0,60 m haben. Die Außenwand muss einen Grenzabstand von 0,60 m haben.
- 4.18 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Schliersee, sofern Gestaltungsfestsetzungen hier nicht aufgeführt sind.
5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 5.1 Das Geh- und Fahrtrecht der Privatstraße wird ersetzt durch Regelung im städtebaulichen Vertrag.
- 5.2 Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke im Innenbereich des Bebauungsplanes ist mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.
6. EINFRIEDUNGEN
- 6.1 Als Einfriedungen sind sockellose Holzlattenzäune oder sogen. Weidezäune mit liegenden Brettern zulässig. Im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung können Mauern von geringer Länge errichtet werden (Tür- und Torpfeiler, Mülltonnenbox). Kabelverteilungsschränke sind auf Höhe der Einfriedungen möglichst unauffällig in die Umzäunungen einzubeziehen.
- 6.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- 6.3 Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Bepflanzung die Zaunoberkante nicht überschreiten.
7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- 7.1 Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee nachzuweisen.
- 7.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie oder der Grenze an der Straßenseite entfernt sein.  
Ausnahme: Garage im WR 2(Flur Nr.1419/45)
- 7.3 Im Bereich der Grundstückseinfahrt ist auf jedem Grundstück mindestens 1 KFZ-Stellplatz zu errichten.
- 7.4 Garage Änderungsbereich 1 Flur Nr.1419/18:  
Bis zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraßen erfolgt die Zufahrt zu dem geplanten weiteren Haus auf Flur Nr.1419/18 provisorisch von der Rauhkopfstraße aus. Die provisorische Zufahrt wird nach Bau der geplanten Erschließungsstraße rückgebaut um ein nicht gewünschtes Hammergrundstück zu vermeiden.
8. GRÜNORDNUNG
- 8.1 Neu zu pflanzende Laubbäume:  
Pflanzengröße 200 – 300 cm, Stammdurchmesser 6 – 10 cm. Für die mit einem Planzeichen bestimmten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- 8.2 Zu den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.
- 8.3 Die nach den Festsetzungen in 9.1 gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

- 8.4 Wegen der ortsplanerischen Bedeutung des Grünflächenbereiches ist bei allen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.
- 8.5 Das Merkblatt "Siedlung und Landschaft" ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes und bei künftigen Planungen Grundlage der Grünordnung

9. HINWEISE

- 9.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung:  
 Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs.2 WHG).  
 Um die Flächenversiegelung auf des unbedingt erforderliche 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 (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) bzw. 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 (TREN OG) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).  
 Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§25Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN GW) 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 NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222) zu erfolgen.
  
- 9.2 Deutsche Telekom Technik GmbH  
 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.  
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

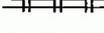
Träger: Markt Schliersee  
 Rathausstr. 1  
 83727 Schliersee

Schliersee, den .....

.....  
 1. Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt + Stadtplaner , Dipl. Ing.(Univ.)  
 Bayrischzeller Str. 3 A  
 83727 Schliersee  
 T. 08026/7527 F. 08026/7771 E. architekt@krogoll.de

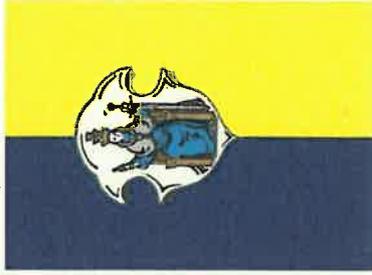
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)
  - WR GS REINES WOHNGEBIET GESCHOSSWOHNUNGSBAU (§ 3 BAUNVO)
  - SO SONDERGEBIET GEMEINBEDARF (§ 11 BAUNVO)
  - WR "Wohnnutzung gem. städtebaul. Vertrag" REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)
  - WR 2 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)
  
- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 0,17 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), Z.B. 0,17
  -  GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), Z.B. 0,31
  - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B. II
  
- 3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE
  -  BAUGRENZE
  -  FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND
  -  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
  
- 4) VERKEHRSFLÄCHEN
  -  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  -  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN/ ERSCHLIESSUNGSSTRASSE GEM. STÄDTEBAUL. VERTRAG
  -  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  -  PRIVATSTRASSE; GEH- UND FAHRTRECHT WIRD ERSETZT DURCH REGELUNG IM STÄDTEBAUL. VERTRAG
  -  GEH- UND RADWEG
  -  STELLFLÄCHE
  -  ZUFAHRT
  -  VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)
  
- 5) GRÜNFLÄCHEN
  -  ZU ERHALTENDE NADELBÄUME
  -  ZU ERHALTENDE LAUBBÄUME
  -  NEU ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, MINDESTPFLANZQUALITÄT GEM. TEXTL. FESTSETZUNGEN
  -  ZU ENTFERNENDE BÄUME
  -  GRÜNFLÄCHENBEREICH LT. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
  -  GRÜNFLÄCHENBEREICH LT. BEBAUUNGSPLAN
  
- 7) SONSTIGE PLANZEICHEN
  -  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
  -  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHER MASSES DER NUTZUNG
  -  ~~ERFÜLLT: BEREICH WOHNUNGSNUTZUNG GEM. STÄDTEBAUL. VERTRAG~~
  -  ABGRENZUNG BEREICH WOHNUNGSNUTZUNG GEM. STÄDTEBAUL. VERTRAG

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

-  FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN (SIEHE AUCH NR. IN DER BEGRÜNDUNG)
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 1423/21
-  CA. GRÖSSE DER PARZELLEN IN QM
-  BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
-  BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
-  MASSENANGABE IN METERN, Z.B. 12,0M





MARKT  
SCHLIERSEE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "JOSEFSTALER-, RAUHKOPF-, RAUHECKSTRASSE" ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 NACH DER 7. ÄNDERUNG BILLIGUNGSBESCHLUSS ENTWURF 23.06.2020

PLANNE  
GERHARD KROGGOLL, DIPL.-ING.  
ARCHIT. - STADTPLANER  
BARNSCHLIEßSTRASSE 3 A  
83777 SCHLIERSEE / NEUHUS  
TELEFON 08052/7597 FAX 08052/7771  
E-MAIL: architektur@kroggoll.de

Schliersee: 08.06.2020, gel. 22.06.2020









## Billigungsbeschluss 23.06.2020

### 7. Änderung

### Bebauungsplan Nr. 10 „Josefstaler-/ Rauhkopf-/ Rauheckstrasse“ Begründung

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom ..... die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ beschlossen. Das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept wird durch die Änderung fortgesetzt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Erweiterungen und Ergänzungen nicht verändert. Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 BauGB anzuwenden.

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 Bau GB.

Von der Marktgemeinde Schliersee wurden folgende Planungsziele vorgegeben:

- Sicherung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Neuhaus
- Vorschlag zur städtebaulichen Ordnung und ortsverträgliche Nachverdichtung des Planungsgebietes, maßstäbliche Einfügung der Baukörper in den Landschaftsraum,
- Notwendige Grundstücksabtretungen entlang der Rauhkopfstraße um eine verkehrssichere Erreichbarkeit der Grund- und Hauptschule zu gewährleisten.
- Für die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke im Innenbereich des Bebauungsplanes sind zukünftig Flächen der betroffenen Grundstücke an den Markt Schliersee abzutreten. Der Bereich der Straßengrundabtretungen wird mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.
- 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.

Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich um folgende Änderungen:

#### a) Allgemein:

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ soll eine maßvolle Nachverdichtung im Änderungsbereich 1 des Plangebietes erfolgen, die dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung dient und die damit notwendige innere Erschließung gewährleistet.

Um die innere Erschließungsstraße planerisch zu sichern wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Für die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke im Innenbereich des Bebauungsplanes sind zukünftig Flächen der betroffenen Grundstücke an den Markt Schliersee abzutreten. Die Straßengrundabtretungen sind u. a. Gegenstand städtebaulicher Verträge zwischen dem Markt Schliersee und den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern. Die neu geplanten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 sind größtenteils mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Damit wird den verkehrstechnischen Anforderungen, insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in dem Wohngebiet entsprochen. Über diese Verkehrsflächen erfolgt die zentrale Schmutzwasserbeseitigung, die für das Plangebiet zur Verfügung gestellt wird bzw. vorhanden ist.

Im Zuge der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen wurden an der Rauhkopfstraße Grundabtretungen für einen Geh- und Radweg durchgeführt um eine verkehrssichere Erreichbarkeit der Grund- und Hauptschule zu gewährleisten. Deshalb ist eine Grundabtretung auf Flur Nr. 1419/ 45 an der Rauhkopfstraße zur Realisierung des geplanten Geh- und Radweges notwendig.

Nachdem vorerst nicht mit allen im Plangebiet vorhandenen Grundstückseigentümern diesbezügliche Vereinbarungen zu erzielen sind, wird für die Grundstücke im Bereich von notwendigen Straßengrundabtretungen und Geh- und Radwegabtretungen ein „Reines Wohngebiet“ WR „Wohnnutzung gem. städtebaulichem Vertrag“ nach § 3 BauNVO festgelegt.

Weitere Bebauungsplanänderungen unter Einhaltung der städtebaulichen Vereinbarungen sind somit nicht ausgeschlossen.  
Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten wird an der bisherigen textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes (zulässig sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser) festgehalten.

**b) Änderungsbereich 1**

Die geplante Erweiterung ist für den Sohn des Grundstückseigentümers gedacht.  
Ziel dieser Änderung ist es, eine Möglichkeit zur Deckung des Wohnbedarfs für die nachfolgende Generation auf familieneigenen Grundstücken zu schaffen und insbesondere auch ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum anzubieten.

Das geplante Gebäude liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte GRZ von 0,17 wird auf eine GRZ von 0,195 überschritten. An der Nordseite des Grundstücks verläuft die Rauhkopfstraße, eine wichtige Verbindung zwischen Schule und Josefstaler Straße. Damit die Verkehrssicherheit für die Schüler verbessert wird, beabsichtigt der Markt Schliersee an der Rauhkopfstraße einen Geh- und Radweg zu errichten. Hierzu sind Grundabtretungen der anliegenden Grundstückseigentümer notwendig. Um das städtebauliche Ziel (Geh- und Radweg) zu erreichen, ist der Markt Schliersee bereit die GRZ für das Grundstück Flur Nr.1419/45 auf 0,195 anzuheben, wenn die notwendige Grundstücksabtretung auf eine Breite von 2,50 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und einer Breite von 1,50 m an der Nordwestecke des Grundstücks erfolgt.

Zur Ermittlung der Grundfläche und GRZ werden nur die Grundflächen von Hauptgebäuden berechnet. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, incl. der abzutretenden Straßen- und Gehwegflächen. Ausgewiesene Grünflächenbereiche gem. Flächennutzungsplan dürfen bei der Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ angerechnet werden.

Die Erhöhung der GRZ und GFZ ist städtebaulich vertretbar.

Diese Änderung erfolgt unter der Voraussetzungen der Erstwohnsitzbindung.

Die Empfehlung zur Bebauungsplanänderung erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 10.09.2019

**c) Änderungsbereich 2**

Die festgesetzten Baugrenzen werden geändert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Diese Änderung erfolgt unter der Voraussetzungen der Erstwohnsitzbindung.

Die Empfehlung zur Bebauungsplanänderung erfolgte in der Bauausschusssitzung vom 04.06.2019

Schliersee, den .....

.....

Träger: Marktgemeinde Schliersee  
Rathausstr.1  
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer  
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gerhard Krogoll  
Architekt und Stadtplaner, Dipl. Ing.(Univ.)  
Bayrischzeller Str. 3 A  
83 727 Schliersee  
T. 08026/7527 F. 08026/7771  
E. architekt@krogoll.de

## **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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“.

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](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de).