

# MARKT SCHLIERSEE OBERBAYERN

## Öffentliche Bekanntmachung

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Perfallstraße / Kurweg“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 19.05.2020 die 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

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

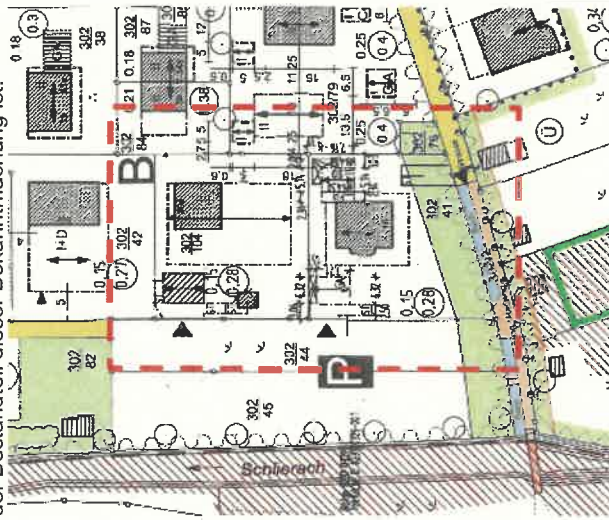


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches  
-- rot -- ohne Maßstab!

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag der Grundstückseigentümer Flur Nr. 302/41, Kurweg 18 in 83727 Schliersee. Beabsichtigt ist ein Anbau an das best. Wohnhaus um für die Familie generationenübergreifend Wohnen zu ermöglichen. Die bestehende Garage soll abgebrochen werden, da die Bausubstanz durch die Überschwemmungen der letzten Jahre stark gelitten hat. An Stelle der Garage soll ein hochwasserangepasster Anbau erfolgen. An der Perfallstraße, der nord-/westlichen Grundstücksgrenze soll ersatzweise eine durchströmbarere Garage errichtet werden. Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Marktgemeinde gebracht werden. Im Rahmen der beantragten Änderung soll auch für das nördliche Grundstück Flur Nr. 302/104 das Maß der baulichen Nutzung und Lage und Größe des Baufensers angepasst werden. In den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Bebauungsdichte dieser Grundstücke zum Ortsrand hin deutlich reduziert. Die Festsetzung der neuen GRZ und GFZ in diesem Bereich berücksichtigt dies weiterhin und die Bebauungsdichte bleibt zum Ortsrand abfallend.

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 24 „Perfallstraße/Kurweg“

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

In öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderats vom 27. Juli 2021 wurde die vorgestellte Entwurfsplanung einschließlich der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des weiteren Verfahrens beauftragt.

Der Bebauungsplanentwurf und die städtebauliche Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.07.2021, ausgearbeitet durch Herrn Gerhard Krogoll, Architekt und Stadtplaner, Bayrischzeller Str. 3a, 83727 Schliersee liegen zu den allgemeinen Geschäftszeiten in der Zeit von

**12.08.2021 bis einschließlic 17.09.2021**

Im Rathaus der Marktgemeinde Schliersee, Bauverwaltung, Rathausplatz 1, 83727 Schliersee, II. Stock, Zimmer 17, öffentlich aus. Gesonderte Termine außerhalb der Geschäftszeiten können vereinbart werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift (Zimmer 17) vorgebracht werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zudem auf der Internetseite des Marktes Schliersee ([www.rathaus.schliersee.de](http://www.rathaus.schliersee.de)) unter der Rubrik Marktverwaltung / Bekanntmachungen / Bauleitplanung Auslegungsverfahren veröffentlicht.

Hinweis:

Gemäß § 2 Abs. 1 PlanSiG wird darauf hingewiesen, dass der Anschlag an der Amtstafel und die Veröffentlichung des Inhalts in der Bekanntmachung auf der Homepage des Marktes Schliersee die Auslegung und öffentliche Einsichtnahme ersetzt.

Des Weiteren finden Sie die Unterlagen auf einem zentralen Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern unter folgendem Link

[www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de)

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Perfallstraße / Kurweg“ unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Schliersee den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Perfallstraße / Kurweg“ nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.



Markt Schliersee  
Dienststelle  
*Schliersee*  
-Schmitzerbauer-  
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 04.08.2021

Ortstüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angehäftet am: 05.08.2021

Abgenommen am: .....

Unterschrift .....

Unterschrift

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24  
PERFALLSTRASSE / KURWEG  
8. 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 12.08.21 bis 17.09.21

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

## Inhaltsverzeichnis:

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

### Anlagen:

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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 Geltungsbereich

1.1  Grenze Des Räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Teilbereich - A -

1.3  Teilbereich - B -

## 2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Teilbereich - A - ist das Bauland nach § 9 BauGB in Verbindung mit § II BauNVO als Sondergebiet Fremdenverkehr mit nachstehender Zweckbestimmung und Nutzungsbeschränkung festgesetzt: Im Sondergebiet Fremdenverkehr sind nur dem Fremdenverkehr dienende Einrichtungen, wie Gasthäuser und Pensionen zulässig. Beherbergungsbetriebe müssen eine, an übliches Urlaubsverhalten orientierte, ständig wechselnde Belegung haben.

2.2 Im Teilbereich - B - ist das Bauland nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,

2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen siehe Pkt.2.5.

2.4 Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern unterliegen nicht dieser Ausnahmebeschränkung.

2.5 Auf den Grundstücken Flurnummern 302/46 bis 302/49 ist die Errichtung eines Nebengebäudes erlaubt. Dieses Nebengebäude darf weder der Wohnnutzung noch einer Wochenend- oder Ferienhausnutzung dienen. Dabei darf eine Nutzfläche auf Flurnummern 302/46 bis 302/48 von insgesamt 25 qm, auf Flurnummer 302/49 von insgesamt 50 qm nicht überschritten werden. Diese Gebäude dürfen Kanal- und Wasseranschluss aufweisen. Es ist nicht gestattet, PKW-Stellplätze auf diesen Grundstücken zu errichten. Die Gebäude sind parallel zum Kurweg in einem Abstand von 4,0 m zu errichten.

Auf dem Grundstück Flurnr. 302/79 ist pro Haus ein Nebengebäude mit maximal 25 qm erlaubt, um eine Unterkellerung zu vermeiden. Werden Keller errichtet, entfällt die Genehmigung für Nebengebäude.

Für nicht unterkellerte Neubauten sind erdgeschossige Nebenanlagen, an das Hauptgebäude angebaut, bis zu 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

2.6 Der auf dem Grundstück Flurnr. 302/79 verlaufende Schmutzwasser-Ortskanal ist durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern. Zwischen dem Kanal und dem Gebäude ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Ausnahme: Der Carport kann über dem Kanal errichtet werden, wenn die Fundamente 1,0 m Abstand von dem Kanal einhalten und der Boden aus aufnehmbarem Belag besteht.

## 3.0 Mass der baulichen Nutzung




3.1 Geschoszahl: z.B. II als Höchstwert


3.2 Max. seittl. Wandhöhe WH : 6.0 m gem. 3.4


3.3 Ausnahmen: Bei den Grundstücken Flurnr. 302/5 + bei 302/70 = 4,85 m; bei Flurnr. 302/64 = 7,0 m; bei Flurnr. 302/79 = 6,35 m; bei Flurnr. 302/46, 302/47, 302/48, 302/49 = 3,00 m, oder entsprechende Eintragung im zeichnerischen Teil.

3.4 Ermittlung der Wandhöhe: Die zulässige seittl. Wandhöhe (WH) wird gemessen von HHW, Meldestufe 4, 778,31 über NN (778,06 + 25 cm Sicherheitmaß) OK Rohdecke im EG bis OK Pfette über Außenwand an der Traufseite.




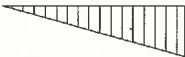
Diese festgesetzte Regel der Ermittlung der max. Traufhöhe gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Abweichend davon ist die Höhenlage von offenen Carports auf Höhe des best. Geländes festzulegen

- 3.5 0,15 Grundflächenzahl: z.B. 0.15 als Höchstwert
- 3.6 0,28 Geschossflächenzahl: z.B. 0.28 als Höchstwert
- 3.7 Die Nutzungsziffern (Grund- und Geschossflächenzahl) im Teilbereich - A - beziehen sich auf die gemäß Ziffer 4.3 dargestellten Bauflächen.  
Die Nutzungsziffern (Grund- und Geschossflächenzahl) im Teilbereich - B - beziehen sich jeweils auf die Gesamtgrundstücksflächen.
- 3.8 Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, inkl. der abzutretenden Strassen- und Gehwegflächen.
- 3.9 Die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen erfolgt nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.
- 4.0 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen
- 4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.
- 4.2  Baugrenze  
Innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden, soweit dies nach den Abstands-Regelungen der jeweils gültigen Abstandsflächensatzung des Marktes Schliersee möglich ist. Bei zusammengebauten Gebäuden, z.B. Carport oder Garagen als Verbindungsbau, genügt zusätzlich als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe zwischen den Gebäuden, mindestens jedoch 3 m je Gebäude.
- 4.3  Bauflächenbegrenzung lt. Flächennutzungsplan
- 4.4  sonstige Grünflächen lt. Flächennutzungsplan, private Flächen
- 4.5 Undurchströmbare Einfriedungen und Carports sind ausnahmsweise zulässig, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.
- 4.6 Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung des Marktes Schliersee.
- 4.7 Bei Grenzgaragen bleibt bei einer Dachneigung bis 23° die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt.  
Die max. seitl. Wandhöhe(natürliches Gelände bis Schnittpunkt der Dachhaut an der Traufe) beträgt 3,00 m.
- 5.0 Bauliche Gestaltung
- 5.1.1 Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags 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.
- 5.1.2 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee. Der Stellplatznachweis ist im Bauantragsverfahren mit einzureichen.
- 5.2 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu planen und auszuführen, daß die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird.  
Auffüllungen sind flach im Gelände verlaufend, ohne Böschungen, anzulegen.
- 5.3 Mauersockel sind putzbündig auszubilden und mit gleicher Farbe wie die Fassaden zu streichen.
- 5.4 Die Dachneigung wird auf 20 - 23 Grad festgesetzt. Sie ist im Einzelfall der Dachneigung der umliegenden Gebäude anzugleichen. Zugelassen sind nur Satteldächer. An das Hauptgebäude angebaute, erdgeschossige Nebenanlagen sind als Pultdach zulässig.
- 5.5 Die Dachflächen sind einheitlich mit naturrotem Dachziegel oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Schneefänge mit Rundholzstangen.

- 5.6  vorgeschriebene Firstrichtung
- 5.7 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster maximal 0.6 qm pro 100 qm Dachfläche sind gestattet.
- 5.8 Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit weißem Farbanstrich zu versehen. Putzmuster und Zierputze jeglicher Art sind unzulässig.
- 5.9 Außenwandverkleidungen dürfen nur in Form senkrechter Holzschalung angebracht werden. Diese sind mit mittel- bis dunkelbraunem Holzschutzmittel zu streichen oder natur zu belassen.
- 5.10 Garagentore, Außentüren und Fenster sind in Holz auszuführen und wie unter Ziff. 5.9 aufgeführt zu behandeln.
- 5.11 Balkonbrüstungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden und sind farblich wie unter Ziff. 5.9 aufgeführt zu behandeln.
- 5.12 Im Geltungsbereich des Überschwemmungsgebiets gelten folgende Festsetzungen:
- 5.12.1 Gebäude sind zur Sicherung vor eindringendem Wasser mit der Rohdecke im EG 25 cm über den Wasserstand von 778,06 m ü. NN hinaus hochwasserangepasst und wasserdicht zu errichten (ggf. Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- 5.12.2 Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.
- 5.12.3 Neue Heizölverbrauchsanlagen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig.
- 5.12.4 Für die Errichtung von Einzelbauvorhaben im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind nach §78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmte Voraussetzungen erforderlich, die in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen sind. Insbesondere ist Retentionsraum, der über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus verloren geht, auszugleichen.
- 5.12.5 Auffüllungen der Grundstücke über die vorhandene Geländeoberfläche hinaus können den Hochwasserabfluss verändern. Auffüllungen sind deshalb zu unterlassen bzw. hydraulisch nachzurechnen. Um den Retentionsausgleich nachzuweisen sind aufgeständerte Terrassen und Eingangspodeste in Holz oder holzartigem Material zulässig, Sie sind umlaufend zu bepflanzen.
- 5.12.6 Zur evtl. notwendigen Niederschlagswasserbewirtschaftung kann das Gelände zur Flächenversickerung mit kiesigem Material aufgefüllt werden. Die Höhe der Kiesschicht richtet sich nach den Richtlinien der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Arbeitsblatt DWA-A 138.

- 5.13  erdgeschossige Nebenanlagen gem. Pkt 2.5(Pulldach)

## 6.0 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1  Fahrbahn
- 6.2  Fussweg / Radweg
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4  Sichtdreieck

## 7.0 Einfriedungen

7.1 Im Teilbereich - A - sind Einfriedungen, maximal 1.0 m hoch, in folgenden Formen zulässig:




- a) grüner Maschendrahtzaun mit lockerer Bepflanzung
- b) Staketenzaun
- c) Bretterzaun mit 2 oder 3 waagrecht liegenden Brettern

Im Teilbereich - B - sind Einfriedungen wie im Teilbereich - A -, jedoch mit einer Höhe bis zu 1.20 m zulässig.

7.2 Im Zusammenhang mit der Einfahrtgestaltung sind Mauern von geringer Länge zulässig (Tür- und Tor-Pfeiler, Mülltonnenbox), Kabelverteilerschränke sind auf Höhe der Einfriedungen möglichst unauffällig in die Umzäunung einzubeziehen.

7.3 Im Bereich der Sichtdreiecke darf eine Bepflanzung eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten.






## 8.0 Garagen-Stellplätze

- 8.1  Garage
- 8.2  Carport
- 8.3  Stellplatz

## 9.0 Antennenanlagen

9.1 Für jedes Haus darf nur eine Antenne errichtet werden.

## 10.0 Grünordnung

- 10.1  zu erhaltender Baum- und Strauchbestand
- 10.2  neu zu pflanzende Laub- oder Obstbäume bzw. Sträucher  
Die Bepflanzung ist unter Zugrundelegung des Merkblattes "Hinweise zur Grünordnung" des Lanratsamtes Miesbach durchzuführen.  
Stammstärke der Laubbäume mindestens 12 - 14 cm
- 10.3  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Hier: Schützenswerte Streuwiese mit bes. ökolog. Funktion für den Naturhaushalt (Bundesnaturschutzgesetz und Bayrisches Naturschutzgesetz)
- 10.4  Kartierte Biotope
- 10.5  Überschwemmungsgebiet


## 11.0 Vermessung


11.1 \* — 10 — \* Maßzahl

## HINWEISE

a  bestehende Grundstücksgrenzen

b  Flurstücknummern

c  bestehende Bebauung

d  Abbruch

e Das Bebauungsplangebiet liegt fast vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für die Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebiet gilt:

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen

(<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-undleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet.

Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturmflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Für die hochwassersichere

Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Die Beurteilung von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen im Bauverfahren obliegt wasserwirtschaftlich der fachkundigen Stelle am Landratsamt Miesbach (5.2.5.2.2. VVWas). Die entsprechenden Nachweise und Berechnungen hat der Bauherr im Verfahren zur Erteilung der nötigen Ausnahmegenehmigung zu führen bzw. die wasserwirtschaftliche Unschädlichkeit zu belegen. Die Geländegestaltung der Außenanlagen ist so zu planen, dass keine Beeinträchtigungen durch Oberflächenwasser für die angrenzenden Grundstücke entstehen.

Auf das wasserrechtliche Genehmigungserfordernis im Freistellungsverfahren wird hingewiesen.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Fachbereich 32 hinsichtlich

§ 78 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten und im Rahmen der Einzelbauvorhaben sicher zu stellen.

f Niederschlagswasserbewirtschaftung

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 das 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 (TRENOW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOW) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

g Deutsche Telekom

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.

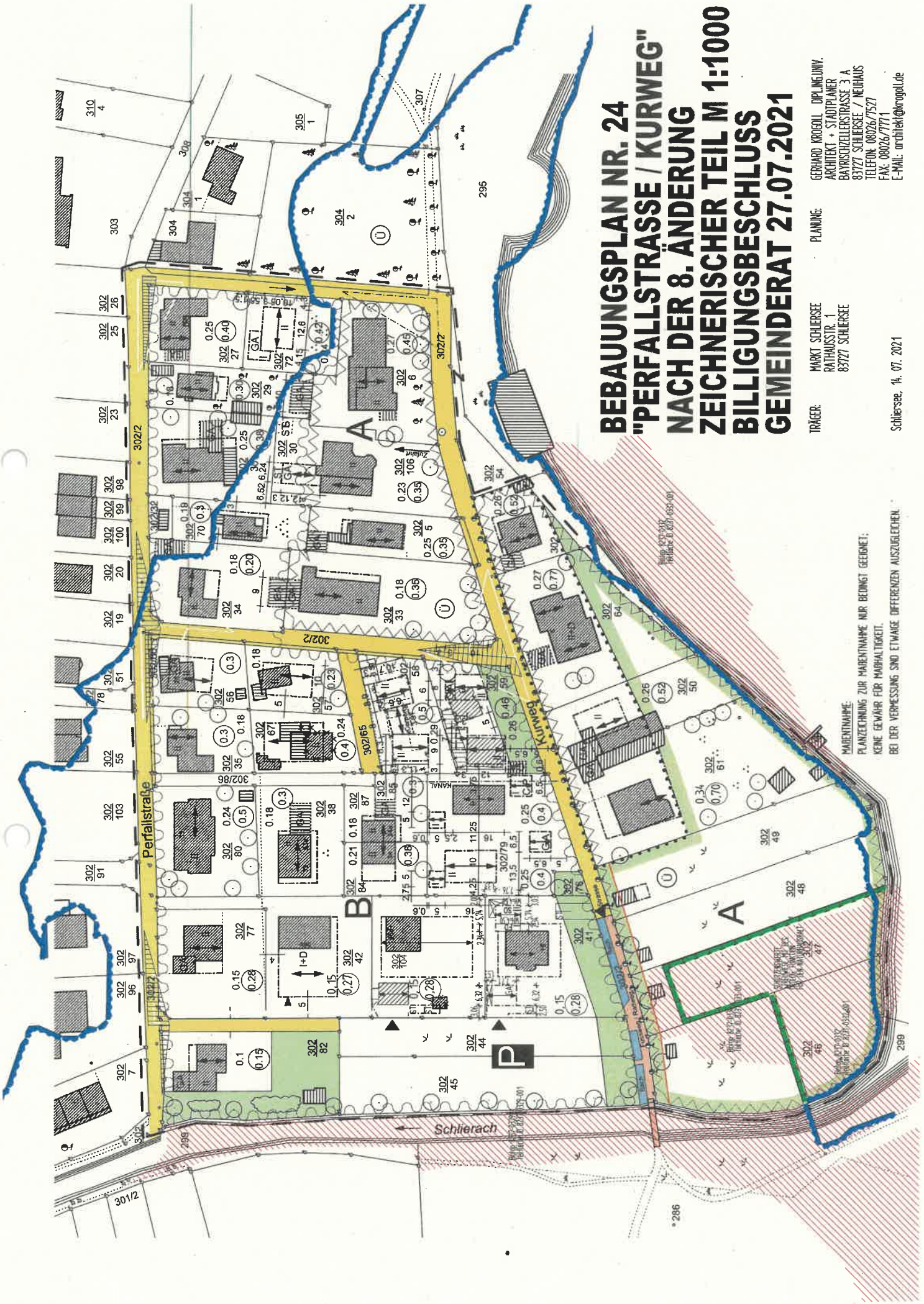
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

h Massentnahme:

Planzeichen zur Massentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.





**BEBAUUNGSPLAN NR. 24  
 "PERFALLSTRASSE / KURWEG"  
 NACH DER 8. ÄNDERUNG  
 ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000  
 BILLIGUNGSBESCHLUSS  
 GEMEINDERAT 27.07.2021**

TRÄGER: MARKT SCHIERSEE  
 RATHAUSSTR. 1  
 83727 SCHIERSEE

PLANUNG: GERHARD KROGOL DPLING./UVV.  
 ARCHITEKT + STADTPLANER  
 BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A  
 83727 SCHIERSEE / NEUHAUS  
 TELEFON 08026/7527  
 FAX 08026/7771  
 E-MAIL: architektur@krogol.de

Schiersee, 14. 07. 2021

MAIENTNAMME:  
 PLANZEICHNUNG ZUR MAIENTNAMME NUR BEDINGT GEEIGNET;  
 KEINE GEWAHR FÜR MAIRHALTIGKEIT.  
 BEI DER VERMESSUNG SIND ETWAIGE DIFFERENZEN AUSZUGLEICHEN.

# Markt Schliersee

## 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24- Perfallstraße-Kurweg

Billigungsbeschluss 27.07.2021

### Begründung:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom ..... die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24- Perfallstraße-Kurweg beschlossen.

#### Anlass:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist ein Antrag der Grundstückseigentümer Flur Nr. 302/41, Kurweg 18 in 83727 Schliersee. Beabsichtigt ist ein Anbau an das best. Wohnhaus um für die Familie generationenübergreifend Wohnen zu ermöglichen.

Die bestehende Garage soll abgebrochen werden, da die Bausubstanz durch die Überschwemmungen der letzten Jahre stark gelitten hat. An Stelle der Garage soll ein hochwasserangepasster Anbau erfolgen. An der Perfallstraße, der nord-/westlichen Grundstücksgrenze soll ersatzweise eine durchströmbare Garage errichtet werden.

Im Beschluss des Bauausschusses vom 26.11.2019 wird die Änderung des Bebauungsplanes empfohlen.

#### Verfahrensart:

Durch die 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept wird fortgesetzt.

Das Verfahren gem. § 13 a BauGB wird angewendet.

#### Planungsziele:

- Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplannerischen Zielen der Marktgemeinde gebracht werden.
- Im Rahmen der beantragten Änderung soll auch für das nördliche Grundstück Flur Nr. 302/104 das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.
- Die Bebauungsplanänderung erfolgt unter der Bedingung, dass zu Lasten des zusätzlichen Baurechts eine Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek und Ankaufsrecht bestellt wird. Dies betrifft die beiden westlichen Grundstücke Flur Nr. 302/41 und 302/104. Die Sicherung ist vor Bekanntmachung des Bebauungsplans einzutragen.
- Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die beiden westlichen Grundstücke Flur Nr. 302/41 und 302/104. In den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Bebauungsdichte der drei o.g. Grundstücke zum Ortsrand hin deutlich reduziert. Die Festsetzung der neuen GRZ und GFZ in diesem Bereich berücksichtigt dies weiterhin und die Bebauungsdichte ist zum Ortsrand hin abfallend.
- Einhaltung der Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung des Marktes Schliersee.
- Durch die Verlegung der Garage auf Flur Nr. 302/41 an die Perfallstraße verliert die Marktgemeinde 1 Stellplatz am anschließenden öffentl. Parkplatz. Dafür ist dem Markt Schliersee je Grundstück/Bauparzelle 1 Stellplatz im Wert von ..... € abzulösen. Für die Zufahrt auf die betroffenen Grundstücke ist jeweils ein Geh- und Fahrrecht einzutragen.
- Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Schlierach“ vom 22.06.2016.  
Die textlichen Festsetzungen der Risiken für den Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Überschwemmungsgebiets wurden in der 7. Änderung bereits aufgenommen.  
*Folgende Festsetzungen und Hinweise zum Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz wurden u.a. in der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr.24 Perfallstraße-Kurweg aufgenommen:*
  - *Darstellung des Überschwemmungsgebiets als zeichnerische Anlage,*
  - *In den textlichen Festsetzungen für Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebiets gilt:*
    - *Gebäude sind zur Sicherung vor eindringendem Wasser 25cm über den Wasserstand von 778,06 m ü. NN hinaus hochwasserangepasst und wasserdicht zu errichten (ggf. Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).*

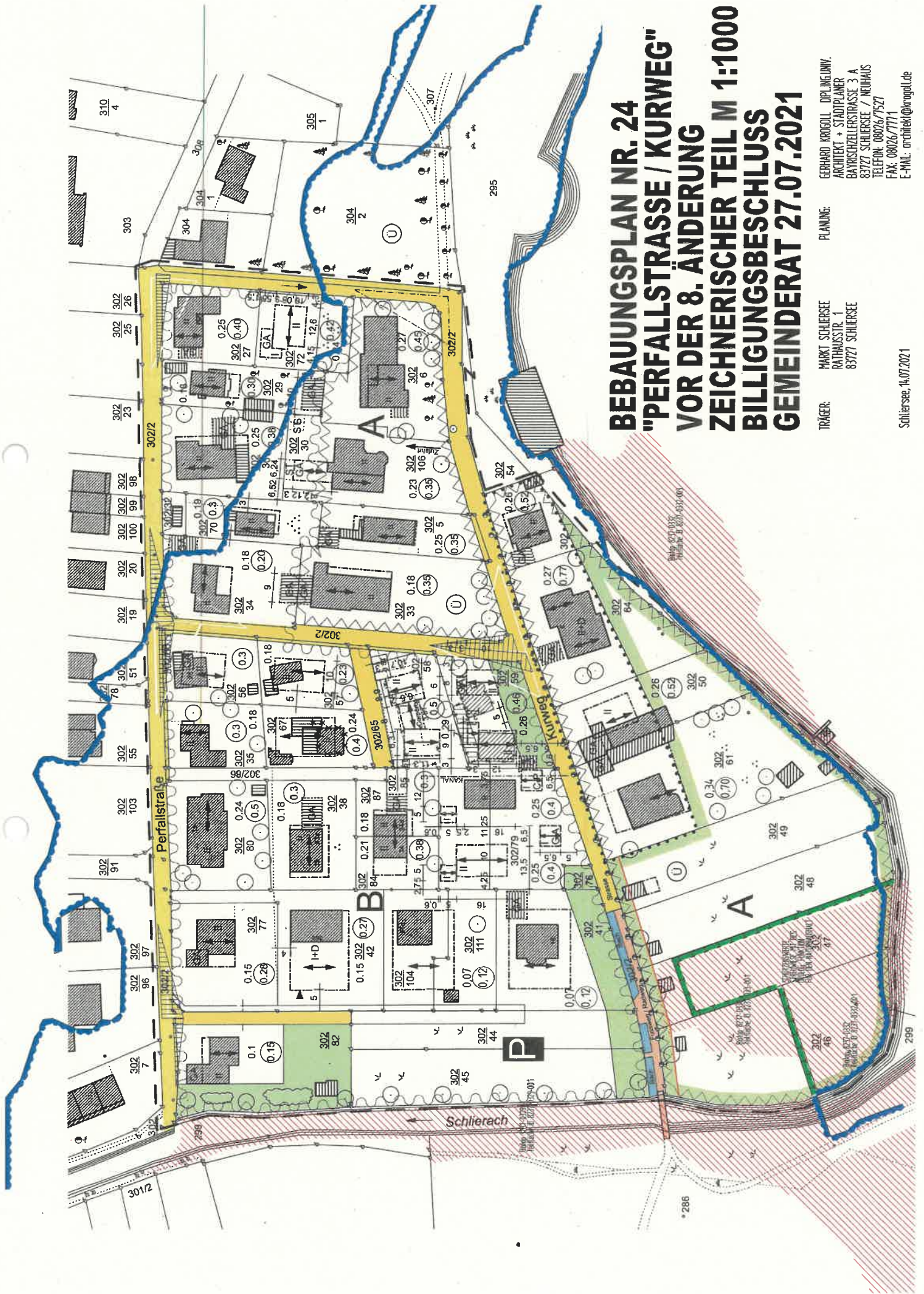
- Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.
- Neue Heizölverbrauchsanlagen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig.
- Für die Errichtung von Einzelbauvorhaben im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind nach §78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmte Voraussetzungen erforderlich, die in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen sind. Insbesondere ist Retentionsraum, der über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus verloren geht, auszugleichen.
- Auffüllungen der Grundstücke über die vorhandene Geländeoberfläche hinaus können den Hochwasserabfluss verändern. Auffüllungen sind deshalb zu unterlassen bzw. hydraulisch nachzurechnen. Um den Retentionsausgleich nachzuweisen sind aufgeständerte Terrassen und Eingangspodeste in Holz oder holzartigem Material zulässig, Sie sind umlaufend zu bepflanzen.“
- **Allgemein Grenzgaragen:**  
Um Satteldächer mit mittigem First zu ermöglichen, bleibt bei Grenzgaragen bei einer Dachneigung bis 23° die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt. Die max. seittl. Wandhöhe(natürliches Gelände bis Schnittpunkt der Dachhaut an der Traufe) beträgt 3,00 m.
- **Hinweise:**
- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-undleitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturzflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.
- Die Beurteilung von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen im Bauverfahren obliegt wasserwirtschaftlich der fachkundigen Stelle am Landratsamt Miesbach (5.2.5.2.2. VVWas). Die entsprechenden Nachweise und Berechnungen hat der Bauherr im Verfahren zur Erteilung der nötigen Ausnahmegenehmigung zu führen bzw. die wasserwirtschaftliche Unschädlichkeit zu belegen.
- Die Geländegestaltung der Außenanlagen ist so zu planen, dass keine Beeinträchtigungen durch Oberflächenwasser für die angrenzenden Grundstücke entstehen.
- Auf das wasserrechtliche Genehmigungserfordernis im Freistellungsverfahren wird hingewiesen. Die Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Fachbereich 32 hinsichtlich § 78 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten und im Rahmen der Einzelbauvorhaben sicher zu stellen.
- Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden aufgenommen.

Träger: Markt Schliersee  
Rathausstr. 1  
83727Schliersee

Schliersee, den .....

.....  
1. Bürgermeister  
Franz Schnitzenbaumer

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



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24  
 "PERFALLSTRASSE / KURWEG"  
 VOR DER 8. ÄNDERUNG  
 ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000  
 BILLIGUNGSBESCHLUSS  
 GEMEINDERAT 27.07.2021**

PLANNING:  
 GERHARD KROGGOL DPLINGENI.V.  
 ARCHITEKT + STADTPLANER  
 BAYRISCHERSTRASSE 3 A  
 83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS  
 TELEFON: 08026/7527  
 FAX: 08026/7771  
 E-MAIL: architektur@krogg.de

TRÄGER:  
 MARKT SCHLIERSEE  
 RATHAUSSTR. 1  
 83727 SCHLIERSEE

Schliersee, 14.07.2021

## 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: Maximilian Nuss, actago GmbH  
Anschrift: Straubinger Str. 7, 94405 Landau a. d. Isar  
E-Mail-Adresse: datenschutz@actago.de  
Telefonnummer: 09951 / 99 990-20

## 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Perfallstraße / Kurweg“.

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).