

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
„JOSEFSTALER-/RAUHKOPF-RAUHECKSTRASSE“
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:architekt@krogoll.de

Änderungsbeschluss für die 8. Änderung
Billigungsbeschluss 22.03.2022
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis:

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

Billigungsbeschluss 22.03.2022

Bebauungsplan Nr. 10 , „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ 8. vereinfachte Änderung

Die textlichen Festsetzungen der 8. vereinfachten Änderung ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen.

Die Änderungen der 8. Änderungen sind in roter Schrift dargestellt.

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/(). 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 3 . nach § 3 BauNVO**
 - 1.1.6 **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 Wandhöhe/Zahl der Vollgeschosse:
Als zulässige Höchstgrenze der Geschosshöhe 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 Fußplatte. 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 **Hauptgebäuden Wohnhäusern und Garagen** berechnet. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, incl. der abzutretenden Straßen- und Gehwegflächen. **Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,35 m, Terrassen bis 15 m² Grundfläche und Dachüberstände werden nicht zur Grundfläche des Hauptgebäudes gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, sowie der vorgen. Balkone, Terrassen und Dachüberstände bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max.0,5 überschritten werden.**
 - 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. **Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,35 m, Terrassen bis 15 m² Grundfläche und Dachüberstände werden nicht zur Grundfläche des Hauptgebäudes gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, sowie der vorgen. Balkone, Terrassen**

und Dachüberstände bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max.0,5 überschritten werden.

- 2.2.4 Die Grundflächenzahl im WR 3(Änderungsbereich 2) beträgt max. 0,190. 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. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskrugung bis 1,35 m, Terrassen bis 15 m² Grundfläche und Dachüberstände werden nicht zur Grundfläche des Hauptgebäudes gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, sowie der vorgeg. Balkone, Terrassen und Dachüberstände bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max.0,5 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl:

- 2.3.1 Die Geschossflächenzahl im WR GS und SO errechnet sich aus den festgesetzten Baugrenzen.
- 2.3.2 Die Geschossflächenzahl im WR und WR „Wohnnutzung gem. städtebaul. Vertrag“ beträgt max. 0,34. Die Ermittlung der Geschossfläche und GFZ ist gemäß § 20 BauNVO vorzunehmen. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 Treppenräume 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.
- 2.3.4 Die Geschossflächenzahl im WR 3 beträgt max. 0,38. Die Ermittlung der Geschossfläche und GFZ ist gemäß § 20 BauNVO vorzunehmen. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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, WR 3 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 Außentreppen zur Erschließung des Obergeschosses sind nicht zulässig.
- 4.15 Balkone:
- 4.15.1 WR, WR 2, **WR 3** 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 1,35 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 von mind. 0,40 m haben. Die Außenwand muss einen Grenzabstand von mind. 0,40 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 Fahrrecht 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 auf Flur Nr.1419/45 **und Flur Nr. 1419/16 wenn ein automatisches Garagentor mit Fernbedienung eingebaut wird.**

- 7.3 Im Bereich der Grundstückseinfahrt ist auf jedem Grundstück mindestens 1 KFZ-Stellplatz zu errichten.
- 7.4 Garage Flur Nr.1419/48:
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 ortsplannerischen 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 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 (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.

- 9.3 Freiwillige Feuerwehr Schliersee
Rund um die geplanten Gebäude soll die Möglichkeit des Anleiterns tragbarer Leitern gegeben sein (befestigte Wege). Eine entsprechend befestigte Zufahrt für Löschfahrzeuge, sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) hergestellt werden. Die einschlägigen brandschutzrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sind einzuhalten.
- 9.4 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Bestehende Flurnummern können in Größe und Bezeichnung geändert worden sein.

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)
 WR 3 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)
- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,17 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), Z.B. 0,17
 (0,31) 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
 [] STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 [] STRASSENVERKEHRSLÄCHEN/ERSCHLIESSUNGSSTRASSE GEM. STÄDTEBAUL. VERTRAG
 [] STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 [] PRIVATSTRASSE: GEH- UND FAHRTRECHT WIRD ERSETZT DURCH REGELUNG IM STÄDTEBAUL. VERTRAG
 [] GEH- UND RADWEG
 ST 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 FÜR BAUANTRÄGE IN DIESEM BEREICH IST EIN QUALIFIZIERTER FREIPLÄNENPLAN VORZULEGEN.
 [] GRÜNFLÄCHENBEREICH LT. BEBAUUNGS- UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR BAUANTRÄGE IN DIESEM BEREICH IST EIN QUALIFIZIERTER FREIPLÄNENPLAN VORZULEGEN.

7) SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- - - - - ÄNDERUNGSBEREICH 1 + 2 DER 8. ÄNDERUNG
- ● ● ● ● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG
- — — — — ABGRENZUNG BEREICH WOHNUNGSNUTZUNG GEM. STÄDTEBAUL. VERTRAG

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- 1-2 FORTLAUFENDE NUMMIERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN (SIEHE AUCH NR. IN DER BEGRÜNDUNG)
 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

- — — — — AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 1423/21 FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 1423/21
- 199 m² CA. GRÖSSE DER PARZELLEN IN QM
- [] BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
- [] BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- 12,00 → MASSANGABE IN METERN, Z.B. 12,00 M



MARKT
SCHLIERSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "JOSEFSTALER-, RAUHKOPF-, RAUHECKSTRASSE" ZEICHNERISCHER TEIL M-1:1000 Maßstab siehe Kopfzeile NACH DER 8. ÄNDERUNG BILLIGUNGSBESCHLUSS 22.03.2022

PLANUNG
GERHARD KROGOLL, OPLINGUNY,
ARCHITECT + STADTPLANER
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON: 0822-7527 FAX: 0822-7771
E-MAIL: architektur@krogoll.de

Schliersee, 15. 03. 2022, GEZ. 15.06.2022 ohne Bereich 3



Billigungsbeschluss 22.03.2022

8. Änderung

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

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ beschlossen. Das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept wird durch die Änderung fortgesetzt. Es ergaben 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.

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,
- 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ soll eine maßvolle Nachverdichtung im Änderungsbereich 2 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.
- 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.

- Um dem ständig wachsenden Bedarf an Stellplätzen und Garagen, sowie der vom Markt Schliersee beschlossenen Stellplatzsatzung gerecht zu werden wird zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche und GRZ nur noch die Fläche der Hauptgebäude berechnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen, sowie Balkone, Terrassen und Dachüberstände bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max.0,5 überschritten werden.
- Die zulässige GRZ beträgt im WR weiterhin 0,17 ohne der bisherigen Anrechnung der Grundflächen für Garagen.
- Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Standorte zulässig.

b) Änderungsbereich 1

Der bisher festgesetzte Standort für eine Garage soll geändert werden. Es ist eine Doppelgarage mit Geräteraum geplant. Die Zufahrt erfolgt über die bisherige provisorische Zufahrt zu Flur Nr. 1419/48. Die Änderung erfolgt unter der Voraussetzung der dinglichen Sicherung des Rückbaus der bestehenden Zufahrt zum Anwesen FINr. 1419/48, Rauhkopfstraße 7a im weiteren Verlauf, sobald die südlich dieses Grundstücks festgesetzte Erschließungsstraße erstellt ist. Die Empfehlung zur Bebauungsplanänderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2022

c) Änderungsbereich 2 (WR 3)

Auf dem Grundstück ist bisher ein Baufenster mit 14,00 m x 11,00 m (154 m²) und ein Garagenbaufenster mit 6,00 m x 6,00 m vorhanden (GRZ 0,168). Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Erschließungsstraße durch das Gebiet geplant. Jegliche weitere Erteilung von Baurecht sollte von einer Straßengrundabtretung mit einer hälftigen Straßenbreite von 2,50 m abhängig gemacht werden. Die Bebauungsplanänderung erfolgt unter der Bedingung, dass die Straßengrundabtretung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt sowie für das gesamte Grundstück eine Dienstbarkeitsbestellung Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek. Die geplanten Gebäude liegen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte GRZ von 0,17 wird auf eine GRZ von 0,19 angehoben. Um das städtebauliche Ziel der inneren Erschließungsstraße zu erreichen, ist der Markt Schliersee bereit die GRZ für das Grundstück Flur Nr.1419/16 auf 0,190 anzuheben, wenn die notwendige Grundstücksabtretung auf eine Breite von 2,50 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt. Ferner wird die Grundstücksfläche während der Bauzeit der Sporthalle dem Markt Schliersee als Lagerplatz zur Verfügung gestellt. 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 Voraussetzung der Erstwohnsitzbindung.

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



MARKT
SCHLIERSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "JOSEFSTALER-, RAUHKOPF-, RAUHECKSTRASSE" ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 – Maßstab siehe Kopfzeile VOR DER 8. ÄNDERUNG BILLIGUNGSBESCHLUSS 22.03.2022

PLANUNG: GERHARD KROGOLL, DIPL.-INGUNIV.,
ARCHITEKT + STADTPLÄNER
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEHRHAUS
TELEFON: 08036/7757 FAX: 08036/7771
E-MAIL: architektur@krogoll.de

Schliersee, 15.03.2022



