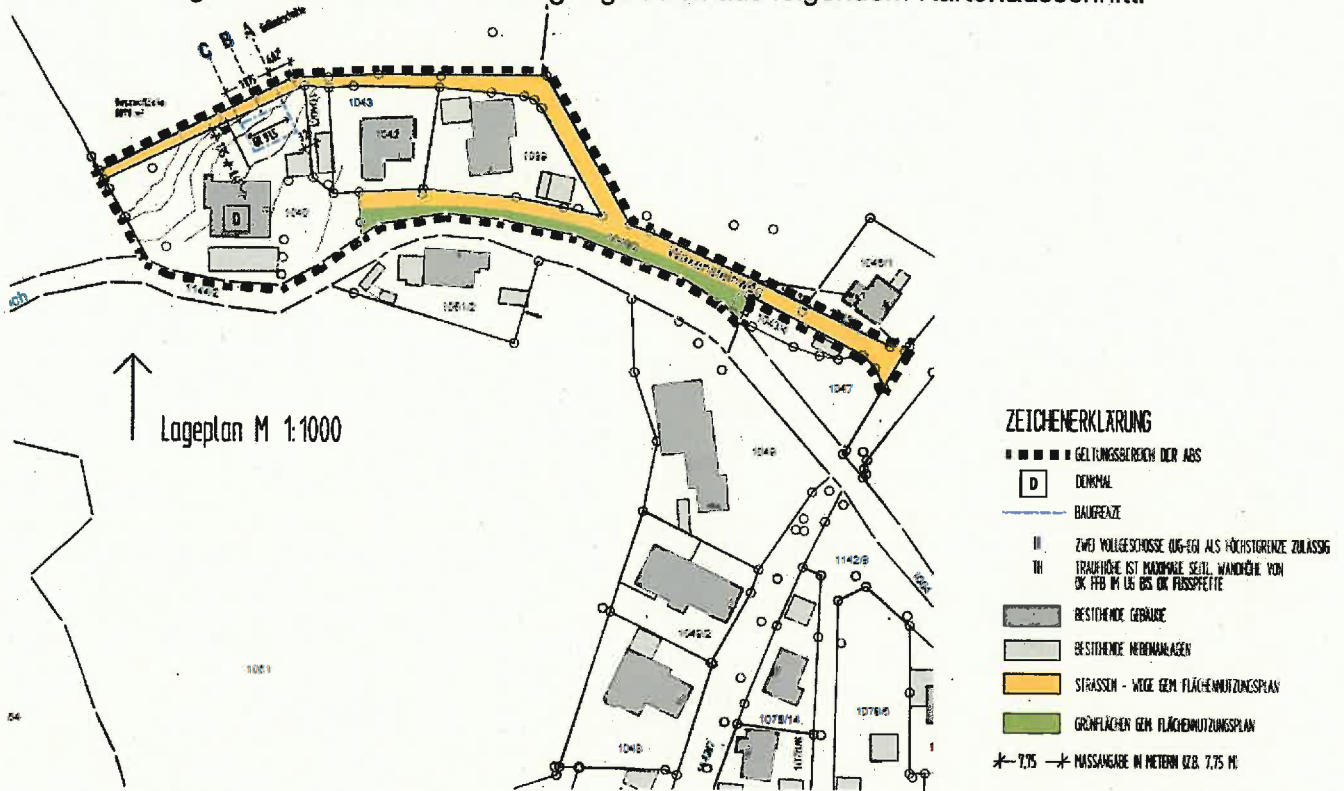


Bekanntmachung

über die Auslegung des Planentwurfes für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Waxenstein“ (Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB)

Der Marktgemeinderat Schliersee hat am 02.07.2019 beschlossen, eine Außenbereichssatzung im Hinblick auf die Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1040, Waxenstein 2 aufzustellen.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Der Planentwurf für die Außenbereichssatzung ist vom **Architekturbüro Gerhard Krogoll** ausgearbeitet worden. Der Planentwurf einschließlich Begründung wurde am 19.11.2019 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

Der Entwurf mit Begründung liegt in der Zeit vom **30.04.2020 bis 15.06.2020** im Rathaus, 83727 Schliersee, Rathausstraße 1, Bauamt Zimmer 17 öffentlich aus. Während der Auslegefrist können Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können.



Markt Schliersee

[Handwritten Signature]
-Schnitzenbaumer-
Erster Bürgermeister
(Unterschrift/Dienstbezeichnung)

Schliersee, den 22.04.2020
Ort, Datum

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angeheftet am: 23.04.2020

[Handwritten Signature]
Unterschrift

Abgenommen am:

Unterschrift

**Außenbereichssatzung „Waxenstein“ der
Marktgemeinde Schliersee
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**



**MARKT
SCHLIERSEE**

Auslegungs-Exemplar

TRÄGER: MARKT SCHLIERSEE
RATHAUSSTR. 1
83727 SCHLIERSEE

ausgelegt vom 30.04.20 bis 15.06.20

ausgelegt vom bis

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

Aufstellungsbeschluss vom 02.07.2019
Billigungsbeschluss vom gem. Fassung vom
Satzungsbeschluss vom gem. Fassung vom

Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Luftbild
- 3-Begründung
- 4-Satzung
- 5-zeichnerischer M 1:1000
-



Markt Schliersee

Begründung

zur Außenbereichssatzung „Waxenstein“ gemäß § 35 Abs.6 BauGB

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke FINr. 1039, 1040, 1040/2 (Straße), 1040/3, 1043 und 1042 mit insgesamt ca. 0,5070 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

Anlass und Bedarf für die Aufstellung:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 02.07.2019 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für das Gebiet um Flur Nr. 1040 am Waxensteinweg 2 gemäß BauGB § 35 Abs. 6 beschlossen.

Anlass für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist die beabsichtigte zusätzliche Bebauung des Grundstücks Flur Nr. 1040 Waxensteinweg 2 mit einem Einfamilienhaus.

Das auf Flur Nr. 1040 bestehende Wohnhaus ist das unter Denkmalschutz stehende ehem. „Sägmüller-Wohnhaus“, ein schlichter biedermeierlicher Putzbau mit Zeltdach. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss würde massive bauliche Änderungen, u.a. Belichtung, erfordern, die die Denkmaleigenschaft gefährden würden und von der Denkmalschutzbehörde bisher negativ beurteilt wurde. Ziel dieser Satzung ist es, eine Möglichkeit zur Deckung des Wohnbedarfs für die nachfolgende Generation auf familieneigenen Grundstücken zu schaffen und um insbesondere auch ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum anzubieten.

Im Bereich Waxenstein ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Lage und Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt am Waxensteinweg, Ortsteil Breitenbach. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 5.068 m². Der Geltungsbereich wird im Süden durch den Breitenbach, im Norden durch Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung begrenzt.

Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schliersee als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Gestaltung Außenanlagen:

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost.

Bei allen Bauanträgen sind Geländeschnitte und ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich um die harmonische Einbindung ins Gelände zu gewährleisten.

Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Sämtliche Leitungen zur Ver- und Entsorgung wie z.B. Leitungen zur Strom-, Abwasser- und Wasserversorgung sind über das eigene Grundstück Flur Nr. 377/3 an die bestehenden Netze anzuschließen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist zu prüfen.

Notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Verursacher zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit dem Markt Schliersee zu regeln.

Planungsziele:

- Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung durch Schließung von Baulücken.
- Es wird eine Ortsrandbebauung zugelassen, die planungsrechtlich, naturschutzfachlich und baugestalterisch verträglich ist.
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll gewahrt werden.
- Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils soll durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert werden.
- Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügt und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslöst und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird (§ 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB).

- Die Außenbereichssatzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung einer Lücke.
- Die Außenbereichssatzung begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.
- Für die Bearbeitung der Satzung wurde ein Höhenaufmaß gefertigt um die Einfügung des Baukörpers in das Gelände zu gewährleisten.
- Um die verträgliche Lage zum Denkmal und dem Hanggelände festzusetzen wurden Höhe, Größe und Lage des zusätzlichen Gebäudes in der Satzung festgesetzt.
- Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze regelt die Satzung die Tiefe der Abstandsfläche.

Sicherung:

Zu Lasten des geänderten Baugrundstücks , FINr. 1040 ist ein Ankaufsrecht, sowie eine Dienstbarkeit Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek zu bestellen.

Schliersee , den

Träger: Markt Schliersee
Rathausstr. 1
83727 Schliersee

.....
Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Planung: Gerhard Krogoll Dipl. Ing.(Univ.)
Architekt und Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3 A
83727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771 E. krogoll@online.de

Außenbereichssatzung „Waxenstein“ der Marktgemeinde Schliersee

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 11. 19

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Marktgemeinde Schliersee folgende Außenbereichssatzung:

Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke FINr. 1039, 1040, 1040/2 (Straße), 1040/3, 1043 und 1042 mit insgesamt ca. 0,5070 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil M 1:1000 i.d.F. v. und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Satzung ist eine Begründung i.d.F. v. begefügt.

§ 3

Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Markt Schliersee vereinbar.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4

Zulässigkeitsbestimmungen

- Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.
- Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz

- Auf dem Grundstück FINr. 1040 der Gemarkung Schliersee ist die Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 2 Wohnungen innerhalb der im beiliegenden Lageplan/zeichnerischer Teil eingezeichneten Baugrenzen möglich.
- Es ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoss zu errichten.
- Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen von OK FFB im UG bis OK Fußpfette über der Außenwand an der Traufseite außen wird für das Wohnhaus auf maximal 5,30 m festgesetzt. Die Oberkante Fußpfette stellt das Auflager für die Sparren als Unterkonstruktion für die Dachhaut und Wärmedämmung dar.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens im UG darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder dem vom LRA Miesbach festgesetzten Gelände an der Talseite liegen.
- Der beiliegende Querschnitt mit Höhenkoten ist maßgebend für die Lage des Gebäudes im Gelände.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den eingezeichneten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche gebildet. Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die überbaubare Gebäudefläche ohne Terrassen und Balkone.
- Festlegung der Gebäude im Gelände:
Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.
- Es gilt die Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in der jeweils geltenden Fassung.
Sind Festsetzungen im Widerspruch zur Satzung, so gelten die Festsetzungen der Satzung.
- Stellplätze:
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee. Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 3

Grünordnung:

Das Merkblatt „Siedlung und Landschaft“ ist als Anlage Bestandteil der Satzung und bei künftigen Planungen Grundlage der Grünordnung.

§ 4

Textliche Hinweise:

Maßentnahme:

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

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

Bei allen Bauanträgen sind Geländeschnitte und ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich um die harmonische Einbindung ins Gelände zu gewährleisten.

Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik) sollen gewählt werden.

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der OARS 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.

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 (§25 Abs.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.

Im Falle einer Erlaubnispflicht ist durch den Bauherrn rechtzeitig ein Antrag unter Beifügung der Unterlagen nach WPBV beim Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222) zu stellen.

Ansonsten 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.

§ 5

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer 1. Bürgermeister

AUSSENBEREICHSSATZUNG "WAXENSTEIN" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG ZEICHNERISCHER TEIL M 1 : 1000 / 1:200 ENTWURF BILLIGUNGSBESCHLUSS GEMEINDERAT

19.11.19

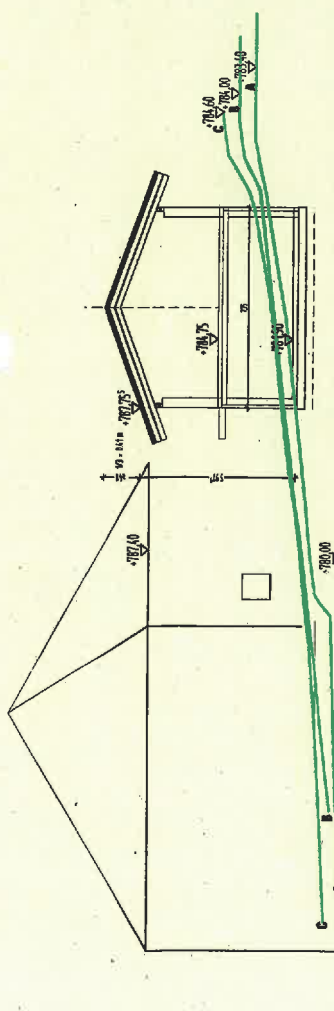
TRÄGER
MARKT SCHLIERSEE
RATHAUSSTR. 1
83727 SCHLIERSEE

PLÄNNE
GERHARD KROGGIL DPL.INGENIEUR
ARCHITEKT + STADTPLANER
BAYRSCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON 08026/7527
FAX 08026/7771
E-MAIL: architekt@kroggill.de

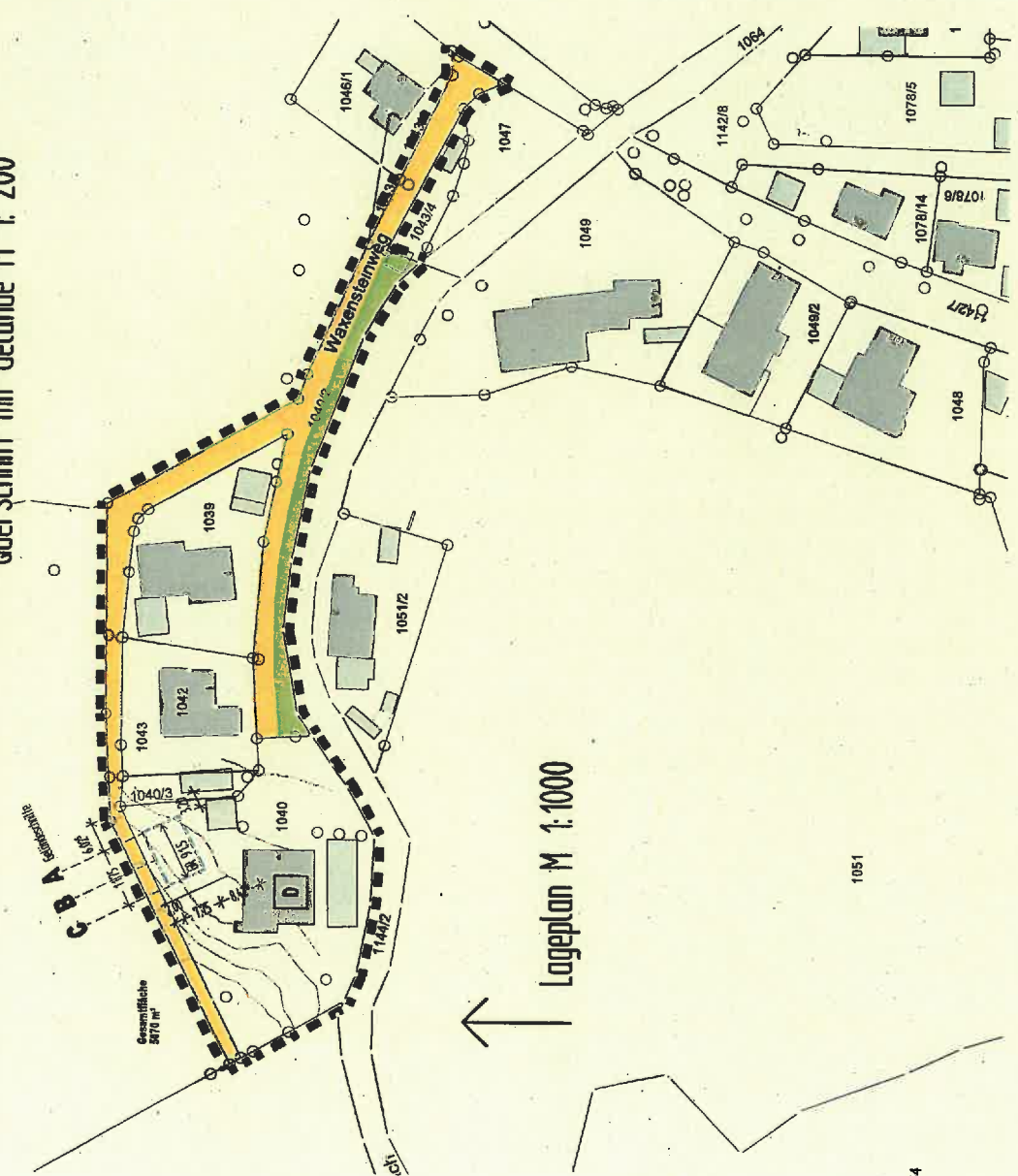
Schliersee, 11.11.2019

ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICH DER ABS
- D DENKMAL
- - - - - BAUGRENZE
- II ZWEIFLÜGELIGE 106-EGE ALS HÖHSTRENZE ZULASSE
- III TRAUFRÄHRE IST HANDBAUWEISE SIEH WANDHÖHE VON OK FFB IM 106 BIS OK FISSPREITTE
- BEISTEHENDE GEBÄUDE
- BEISTEHENDE NERVENANLAGEN
- STRASSEN - WEGE GEM. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- GRÜNFLÄCHEN GEM. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- *-7,75 * MASSANGABE IN METERN (Z.B. 7,75 M)



Querschnitt mit Gelände M 1: 200



Lageplan M 1: 1000

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 Außenbereichssatzung „Waxenstein“.

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.