

MARKT SCHLIERSEE

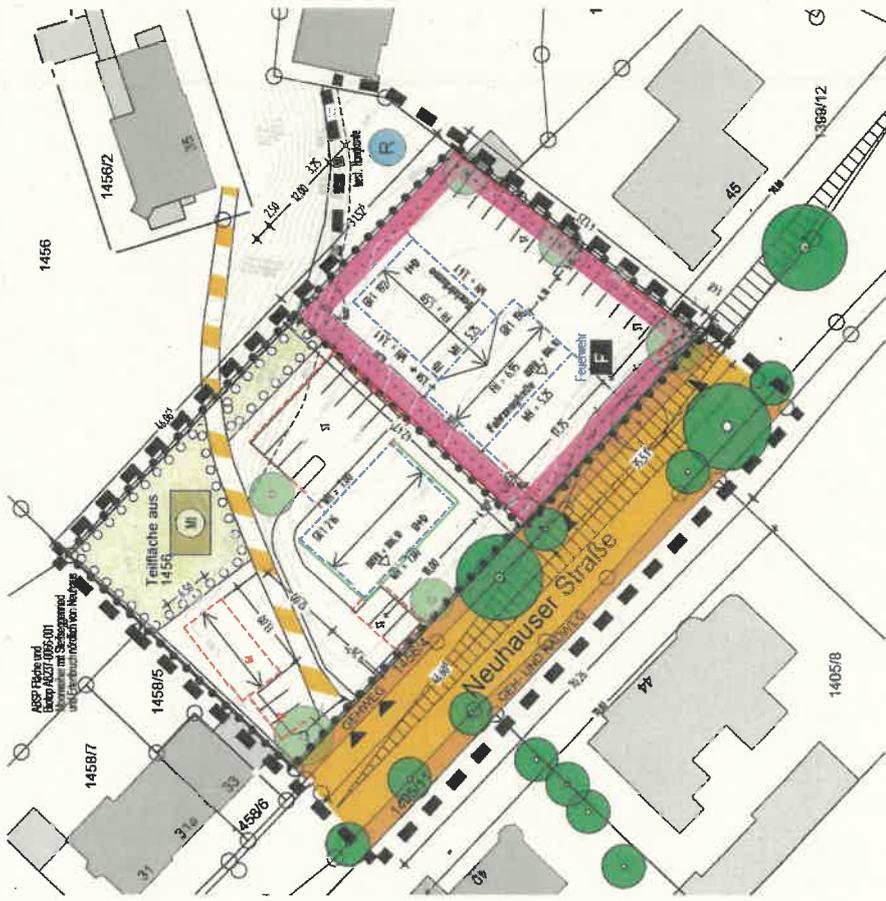
OBERBAYERN

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77/2 „Neuhauser Straße - Feuerwehr“ mit integrierter Grünordnung:

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77/2 „Neuhauser Straße - Feuerwehr“ gebilligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt der Bestandteil der Bekanntmachung ist. Er umfasst eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 1456, Gemarkung Schliersee.



Ziel des Bebauungsplans:

- Um den abwehrenden Brandschutz im Ortsteil Spitzing und die ausreichende Hilfsfrist im Brandfall zu gewährleisten ist die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dringend notwendig.
- Sicherung der baulichen Entwicklung im zentralen Bereich des Ortsteils Neuhaus
- Verlegung der bestehenden Bushaltestelle Richtung Bahnhof.
- Maßstäbliche Einfügung der Baukörper in den Landschaftsraum,

Ziele der Grünordnung:

- Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestandes an der Neuhauser Straße
- Sicherung einer Grünzone mit Gehölzbestand im Norden
- Eingrünung des Baugebietes mit standortgerechten Bäumen
- Begrenzung der Versiegelung auf das niedrigste Maß

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung nebst sämtlicher Anlagen in der Fassung vom 10.10.2021ausgearbeitet durch den Architekten Gerhard Krogoll sowie die integrierte Grünordnung der Scheile-Heyse Landschaftsarchitektur PartGmbH liegen nunmehr zu den allgemeinen Geschäftszeiten (Mo.-Fr. 08.00-12.00 Uhr und Di., Do. 13.00-17.00 Uhr) in der Zeit vom

06.11.2021 bis 06.12.2021

im Rathaus der Marktgemeinde Schliersee, 83727 Schliersee, Rathausstraße 1, Bauverwaltung, 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 auszuführenden Unterlagen sind zudem auf der Internetseite des Marktes Schliersee (www.rathaus.schliersee.de) unter der Rubrik Marktverwaltung / Bekanntmachungen / Bauleitplanung Auslegungsverfahren veröffentlicht. 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

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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.

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
[Signature]
-Schnitzbaumer-
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 28.10.2021

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Abgeheftet am: 29.10.2021

BEBAUUNGSPLAN NR. 77/2 „ NEUHAUSER STRASSE - FEUERWEHR“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



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

Auslegungs - Exemplar

ausgelegt vom 06.11.21 bis 06.12.21

ausgelegt vom bis

SHELLE HEYSE BEHR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PARTG MBB
HIRNSBERG 34
83093 BAD ENDORF
TEL: 08053/518
FAX:08053/1047
E-MAIL:landschaftsarchitekt@schelle-heyse.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BILLIGUNGSBESCHLUSS
SATZUNGSBESCHLUSS

Fassung 10.10.2021

**Bebauungsplan Nr. 77/2 „ Neuhauser Straße - Feuerwehr“ mit integriertem
Grünordnungsplan
Festsetzungen durch Text**

Billigungsbeschluss
Gemeinderat 27.07.2021

1. Bebauung

1.1. Art der baulichen Nutzung:

1.1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die
überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8
bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Durch den übergreifenden Gebietsbezug ist eine Durchmischung der Nutzung im
festgesetzten Mischgebiet nicht gefordert.

1.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der
Feuerwehr, insbesondere der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser
nutzungsräumlich und funktional zugeordnet sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

1.2.1. Allgemein :

- 1.2.1.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch Festsetzung der maximal
zulässigen Grundfläche (GR1) sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.
- 1.2.1.2. Die maximal zulässige Größe der Baukörper für Gebäude und Garagen ergibt
sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen
Grundfläche (GR1).
- 1.2.1.3. Durch die Festsetzung von maximal zulässiger seittl. Wandhöhe, maximal
zulässige Zahl der Vollgeschosse, sowie Dachform und Dachneigung, wird
auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan verzichtet
- 1.2.1.4. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis
1,50 m, sowie erdgeschossige Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe bis
2,00 m werden nicht zur Grundfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen
überschreiten.
- 1.2.1.5. Die Grundflächen (GR2) von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, Terrassen,
Zufahrten, Zuwege, Eingangsüberdachungen, Außentreppen dürfen die
zulässige GR (GR1) überschreiten, maximal bis zu der angegebenen Gesamt-
Grundflächenzahl (GR1 + GR2).
- 1.2.1.6. Die zulässige maximale seittl. Wandhöhe der Hauptgebäude und Garagen
wird gemessen von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der
Dachhaut an der Traufseite.
- 1.2.1.7. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m über
dem festgesetzten Maß OK FFB im EG = 806,10 ü. NN.
- 1.2.1.8. Gartengerätehäuser nach § 14 BauNVO sind ausnahmsweise außerhalb der

Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer max. Fläche von 12 m² je geplanter Bau-Parzelle zulässig, mit einer maximalen Einzelfläche von 3,0 x 4,0 m und einer max. Firsthöhe von 3,00 m, wenn dies städtebaulich begründet ist.
Sie sind ausschließlich in Holzbauweise mit Satteldach und mittigem First auszuführen. Die Lage wird durch den Bauausschuss des Marktes Schliersee festgelegt.

1.2.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

GR1 maximal 216 m²
Die zulässige Grundfläche (GR1) entspricht einer GRZ von 0,19
Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GR1 + GR2) beträgt maximal 0,58
Zahl der Vollgeschosse: max. II
Seitliche Wandhöhe Wohn- und Geschäftshaus maximal 7,00 Meter
Seitliche Wandhöhe Garagen maximal 3,30 Meter

1.2.3. Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

GR1 (Fahrzeughalle) maximal 196 m²
GR1 (Sozialräume) maximal 192 m²
Die zulässige, gesamte Grundfläche (GR1) entspricht einer GRZ von 0,275
Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GR1 + GR2) beträgt maximal 0,77
Zahl der Vollgeschosse: max. I
Seitliche Wandhöhe Fahrzeughalle maximal 5,25 Meter
Firsthöhe Fahrzeughalle maximal 6,95 Meter
Seitliche Wandhöhe Sozialräume maximal 3,41 Meter
Firsthöhe Sozialräume maximal 5,59 Meter

1.3. Bauweise, Baugestaltung:

Allgemein:

- 1.3.1. Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- 1.3.2. Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 1.3.3. Es gilt offene Bauweise.
- 1.3.4. Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über abweichende Maße der der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee“ einzuhalten.
- 1.3.5. Dachgestaltung:
 - Gemeinbedarfsfläche: Zulässige Dachneigung max. 20°
 - Mischgebiet: Zulässige Dachneigung: 18°-26°
 - Dachform: Satteldach mit mittigem First, Flachdach in der Gemeinbedarfsfläche als Verbindung zwischen Fahrzeughalle und Sozialräume mit einer maximalen Breite von 3,50 m
 - Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:
 - Hauptgebäude: Am Giebel 1,2 m, an der Traufe 0,8 m.
 - Nebengebäude: Am Giebel 0,4 m, an der Traufe 0,3 m.
 - Garagen müssen einen Dachüberstand wie Nebengebäude haben. Die Außenwand muss einen Grenzabstand von mind. 0,5 m haben. Ausnahme bei gemeinsamer Grenzgarage
 - Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand (Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
 - Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
 - Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel.

- 1.3.6 Außentreppe: Das Kellergeschoss kann zusätzlich über eine Außentreppe erschlossen werden. Die Fläche hierfür darf die zulässigen Baugrenzen überschreiten.
Die geplanten Außentreppe sind durch geeignete Maßnahmen hochwassersicher auszubilden(z.B. Ausbildung von wasserdichten Kellern, Höhenlage der Anfangsstufe, etc.) Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.

1.4. Einfriedungen:

- Einfriedungen dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ab OK Gelände errichtet werden.
- Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
 - Zäune aus Naturholz
 - Mit Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune,
 - Hecken aus Laubgehölzen
- Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
- Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,1 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen).
- Einfriedungen an der öffentlichen Straße sind mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen (Räumschneeablagerung).
- Bei Ein- und Ausfahrten sind Zäune nach den Vorgaben der Sichtdreiecke entsprechend weit zurück zu versetzen oder in ihrer Höhe auf max. 0,8m zu beschränken

1.5. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

- 1.5.1. Die Anzahl, Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung. Falls sich bei der Stellplatzberechnung Nachkomma-Stellen ergeben muss auf eine ganze Zahl aufgerundet werden.
- 1.5.2. Parkflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Bei der Ausführung sind die Empfehlungen des Bodengutachtens zu berücksichtigen.
- 1.5.3. Als Wegedecken für Fußwege und Beläge in privaten Grünflächen außerhalb von Terrassenflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig
- 1.5.4. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.
- 1.5.5. Folgender Hinweis im Bodengutachten ist zu berücksichtigen:
Die Oberfläche der Kiesstraße wird leicht nachbesserbar ausgebildet und 1,5 Jahre = eine Winter- und eine Sommerperiode genutzt. Nach 1,5 Jahren werden die Setzungen soweit abgeklungen sein, dass die endgültige Fahrbahndecke aufgebracht werden kann.

1.6. Grünordnung

- 1.6.1. Schutz von Baumbestand: Die als zu erhaltend gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend der in der Grünordnung festgesetzten Artenliste vorzunehmen. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen
- 1.6.2. Für Baumstandorte in befestigten Flächen ist ein durchwurzelbarer, gut belüfteter Bereich von 9m² und 1,5m Tiefe zu schaffen. Ragt der Wurzelraum in befestigte

Bereiche, ist ein überbaubares Pflanzsubstrat einzubauen und für eine ausreichende Belüftung des Pflanzstandortes zu sorgen. Die Baumstandorte sind gegenüber Bodenverdichtung (Baumscheibe) und physischen Verletzungen (Anfahrtschutz) zu schützen.

- 1.6.3.** Baumstandorte sind so zu wählen, dass im Umkreis bis 2,5m von der Stammmitte keine Sparten verlaufen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.
- 1.6.4.** Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

Sind Bäume oder Sträucher erstmalig anzupflanzen oder nachzupflanzen, so sind in Übereinstimmung mit der Liste „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ ausschließlich folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Larix decidua (Lärche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm

- 1.6.5.** Unterbaute Flächen über Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von Gebäuden, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 60 cm gewährleistet ist. Bei einer Flankendämmung bis zu 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude, darf die Überdeckung im Mittel auf 45 cm reduziert werden. Abweichend ist im Bereich von Terrassen keine Mindestüberdeckung erforderlich.
- 1.6.6.** Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: Der gekennzeichnete Bereich ist als Grün- und Böschungsbereich zu sichern. Innerhalb dieser Flächen sind die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu nutzen. Natürlicher Unterwuchs ist zu erhalten und zu fördern. Bauliche Anlagen und jegliche Art von Geländemodellierung, Flächenversiegelungen, Ablagerungen, Einfriedungen und intensiven gärtnerischen Nutzung sind auf diesen Flächen unzulässig. Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Vegetation und zur Naturverjüngung zugunsten von Laubgehölzen sind in regelmäßigen Intervallen von 3-5 Jahren durchzuführen. Der Rückschnitt einzelner Gehölze ist nur zur Sicherung der angrenzenden Bebauung zulässig.

1.7. Artenschutz:

(1) Vermeidungsmaßnahmen:

Um die Beeinträchtigungen und Störungen der vorhandenen Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) zu minimieren, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten. Die Beleuchtung des angrenzenden Waldes ist unzulässig
- Es sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichteter frei strahlendem Beleuchtungsbereich und UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LEDs unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen) für die Außenbeleuchtung zulässig.
- Glasflächen ab einer Größe von 6 m² müssen vogelschlagsicher ausgeführt werden

(2) Ersatzmaßnahmen:

Als Ausgleich und Ersatz der entfallenden Baumstrukturen werden die folgenden künstlichen Nisthilfen festgelegt:

10 Fledermauskästen (5 Fledermaushöhlen und 5 Fledermausflachkästen:

Sommerkästen): Einflugspalten: 1,5-3,5cm

5 Fledermauswinterhöhlen: Einflugspalten: 1,5-3,5cm

2 Nistkästen für Stare

2 Nistkästen für Meisen

2 Nistkästen Schnäpper

2 Nistkästen für Gartenrotschwanz

2 Nistkästen für Spechte

Die Kästen müssen im Umkreis von maximal 200m um den Eingriffsbereich, wenn möglich direkt angrenzend an Bäumen in einer Mindesthöhe von 4m angebracht werden. Ausrichtung: West bis Ost. Fledermauskästen sind nah beieinander in Gruppen zu mind. 4 Kästen anzubringen.

(3) Die fachgerechte Umsetzung hat mit einer ökologische Baubegleitung zu erfolgen und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach abzustimmen.

1.8. Werbeanlagen:

Es gilt die Satzung des Marktes Schliersee über die Gestaltung von Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung.

Für Werbeanlagen ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen.

1.9. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Löschwasserbedarf soll durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW errechnet und sichergestellt werden.

Der „allgemeine Brandschutz/Grundschutz“ aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung von > 800 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden ist gewährleistet. Technische

Voraussetzungen wie z.B. Löschwasserhydranten sind im Umkreis (Radius) von 100 m

vorhanden. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz und eine Risikoabschätzung sind im Rahmen eines Brandschutzgutachtens zu beurteilen.

Sofern im Einzelfall im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens festgestellt wird, dass wegen erhöhter Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte auf eigene Rechnung Sorge zu tragen.

Brandschutz:

Der notwendige Brandschutz und in diesem Zusammenhang auch die

Feuerwehraufstellflächen sind dem Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Maßentnahme:

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

Textliche Hinweise:

1. Das Schallschutzgutachten ist zu beachten und ist Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Das Bodengutachten ist zu beachten und ist Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens SKM_C750i21070115560 sind zu beachten und bei Ausführung der Bauvorhaben auszuführen.
4. Die eingezeichneten Höhenlinien entsprechen dem Zustand vor Erstellung des Bebauungsplans. Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.

5. Falls keine Genehmigungsfreistellung erteilt wird, ist vor Baubeginn eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen. Die Höhenlage ist durch ein verbindliches Höhenaufmaß mit Geländeschnitten festzusetzen.
6. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwasserwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik) sollen gewählt werden.
7. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.
8. 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.
9. Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 BayDSchG archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben sind. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
11. Im Rahmen der Eingabeplanung ist bei allen Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
12. Telekom: Die Hinweise und Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind an die Vorhabensträger als Träger der Erschließung weiterzuleiten.

13. Versickerung

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

Gemäß Baugrundgutachten sind die angetroffenen Böden aufgrund ihrer schluffigen Zusammensetzung als nahezu undurchlässig zu bewerten und eignen sich nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Bauanträge ist die Niederschlagswasserbeseitigung zu klären. Evtl. ist die ausgewiesene Retentions-, Sickerfläche mit einem Notüberlauf in die Straßenentwässerung zu gewährleisten.

14. Artenschutz:

Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Unter Berücksichtigung von Fledermausvorkommen sind die Rodungen auf die Zeit nach der Fortpflanzungsphase und noch vor Inanspruchnahme von Winterquartieren durchzuführen. Demnach ergibt sich ein Rodungszeitraum zwischen dem 1. und 30. Oktober.

15. Bodenschutz :

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen:

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET

(§ 6 BAUNVO)



FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 BAUGB ABS. 1 NR. 5)



FEUERWEHR

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR 216 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN
IN M², Z.B. 216 M²

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B. II

3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE



OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN



L_r, VERKEHR, N > 50 dB(A)

4) VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



GEH- UND RADWEG



PRIVATWEG

ST

STELLPLATZ



ZUFAHRT



EINFAHRTBEREICH



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
(SICHTDREIECK)

5) GRÜNFLÄCHEN



Bestehender Laubbaum zu erhalten



Retentionsmulde



Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
von Gewässern

6) SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BE-
BAUUNGSPLANS

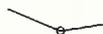


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER
UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG



MASSANGABE IN METERN, Z.B. 12,00 M

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

1079/2

FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 1079/2

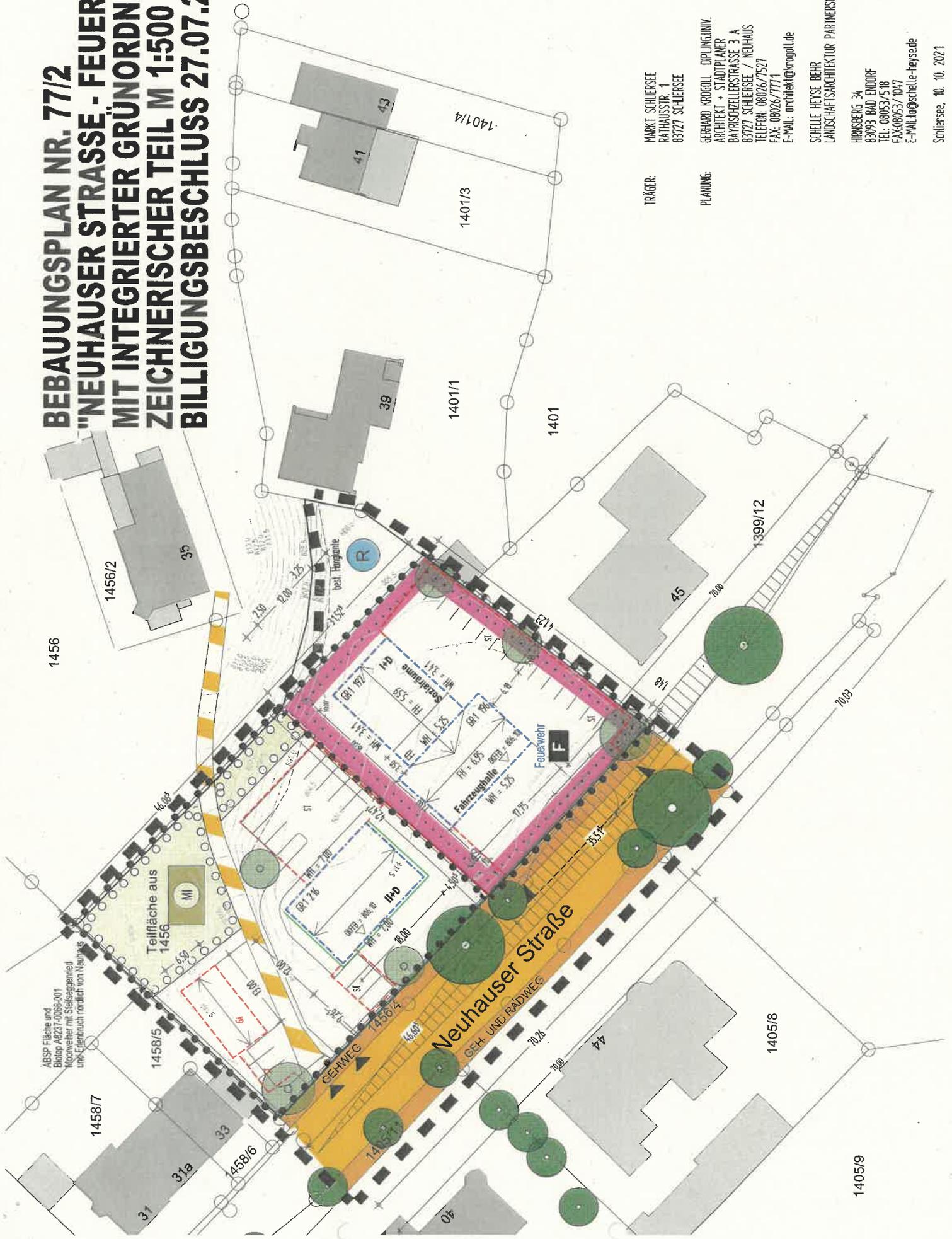


BESTEHENDE HÖHENLINIE VOR DURCHFÜHRUNG VON BAUVORHABEN



Vorgeschlagene Baumstandorte

**BEBAUUNGSPLAN NR. 77/2
 "NEUHAUSER STRASSE - FEUERWEHR"
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 ZEICHNERISCHER TEIL M 1:500
 BILLIGUNGSBESCHLUSS 27.07.2021**



TRÄGER:
 MARKT SCHLIERSEE
 RATHAUSSTR. 1
 83727 SCHLIERSEE

PLANUNG:
 GERHARD KROGGILL DIPL.INGENI.
 ARCHITEKT + STADTPLANER
 BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
 83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
 TELEFON: 08026/7527
 FAX: 08026/7771
 E-MAIL: architek@kroggill.de

SCHELLE HEYSE BEHR
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PARTNERSCHAFT MBB
 HIRNSBERG 34
 83093 BAD ENDOORF
 TEL: 08053/518
 FAX: 08053/1047
 E-MAIL: toschelle@heyse.de

Schliersee, 10. 10. 2021