

MARKT SCHLIERSEE

OBERBAYERN

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Dümbach“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 19.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Lageplan der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.09.2019. Der Planentwurf für die Änderung wurde von Herrn Architekten Gerhard Krogoll ausgearbeitet und am 17.09.2019 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

Ziele der Planung:

- + die Sicherung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Neuhaus
- + Vorschlag zur städtebaulichen Ordnung und ortsverträglichen Nachverdichtung des Planungsgebiets
- + das Einfügen der Baukörper in den Landschaftsraum
- + Festlegung der Bauweise und Baugestaltung in den textlichen Festsetzungen.

Ziele der Grünordnung sind die Sicherung einer von Bebauung freizuhaltenen Grünzone von 20 m südlich des Dümbachs als faktische Baugrenze analog zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- / Josefstaler Str.“ und

- + Erhalt der prägenden Hangkante und des Gehölzbestandes des Dümbachs
- + Erhalt der bestehenden Laub- und Nadelbäume unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen
- + Lockere und großzügige Durchgrünung des Baugebiets mit Großbäumen
- + Eingrünung des Baugebiets mit Sträuchern, standortgerechten Bäumen und extensiv genutzten Gartenflächen zur Wahrung des Gebietscharakters gemäß des Biotyps Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Begründung im Rathaus Schliersee, Rathausstr. 1, Zi.Nr. 17 vom 26.09.2019 bis 31.10.2019, öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Marktgemeinde Schliersee abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.rathaus.schliersee.de eingestellt.



Markt Schliersee
Dienststelle

.....
-Schnitzenbaumer-
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 18.09.2019

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angehäftet am: 19.09.2019

Abgenommen am:

.....
Unterschrift

**BEBAUUNGSPLAN NR. 82
„DÜRNBACH“
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:krogoll@online.de

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BILLIGUNGSBESCHLUSS
SATZUNGSBESCHLUSS

Fassung 17.09.2019

Auslegungs - Exemplar

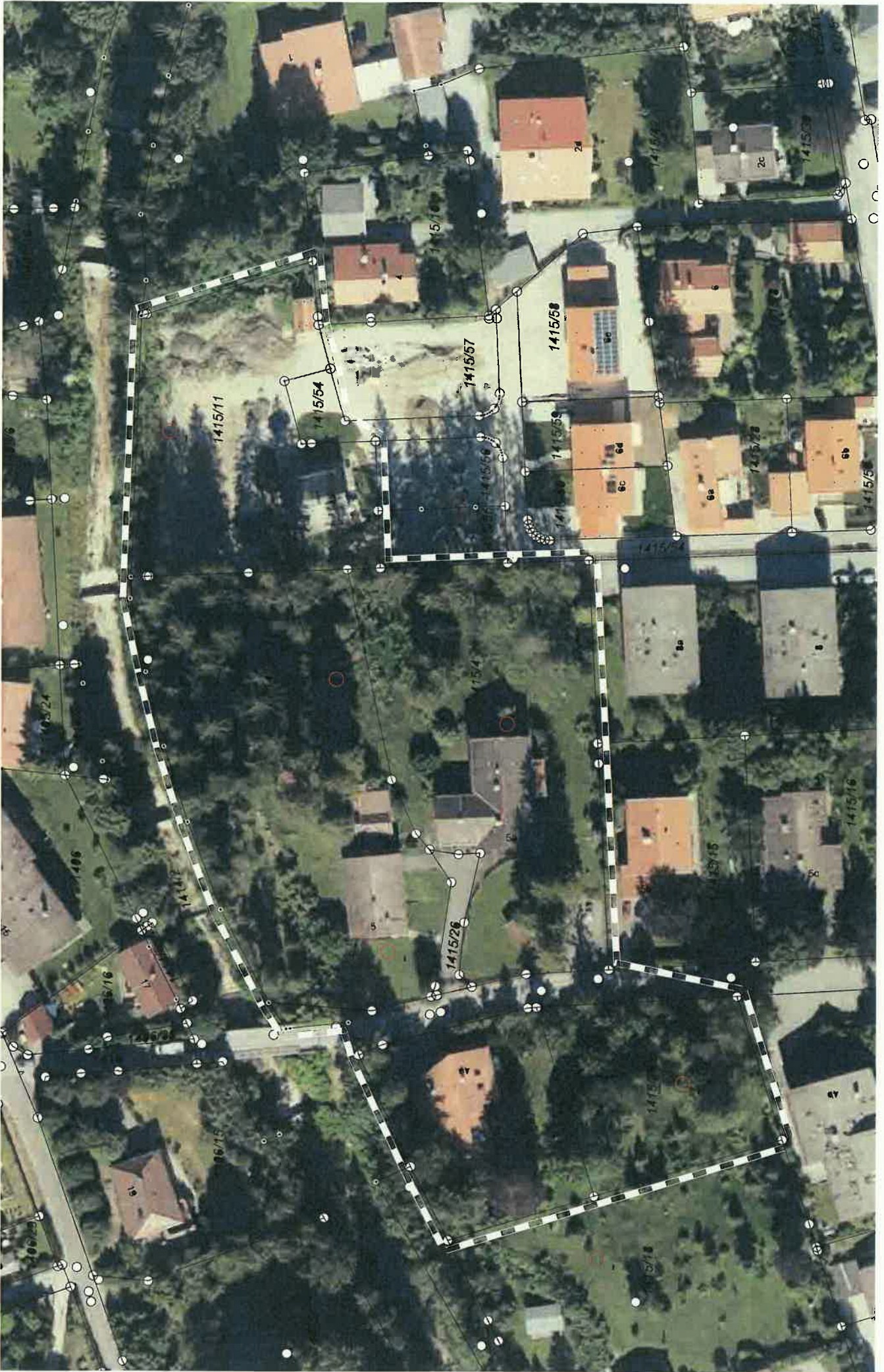
ausgelegt vom 26.09.19 bis 31.10.19

ausgelegt vom bis

Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Luftbild
- 3-Begründung
- 4-Festsetzungen durch Text
- 5-Zeichenerklärung
- 6-A1 3 DH 10/14 zeichnerischer Teil M 1:1000
- 7-A2 2 DH 10/16+Gar. zeichnerischer Teil M 1:1000
- 8-A3 2 DH 10/16 zeichnerischer Teil M 1:1000
- 9-Grünzone gem. FNP
- 10-Flächenermittlung Wohnbaugrundstücke
- 11- Querschnitt
- —Verfahrensvermerke

ARCHITEKTURBÜRO GERHARD KROGOLL DIPL. ING. UNIV.83727 SCHLIERSEE - BAYRISCHZELLERSTR. 3A 05.09.2019
Schliersee Bebauungsplan 82 Dürnbach Entwurf 2019-07-30
Luftbild GIS M=1:1000



Billigungsbeschluss 17.09.2019

MARKT SCHLIERSEE

Bebauungsplan Nr.82 „Dürnbach“ mit integrierter Grünordnung Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Dürnbach“ mit integrierter Grünordnung beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen, welche am in Kraft trat.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gerhard Krogoll, 83727 Schliersee und Schelle-Heysel Landschaftsarchitektur PartGmbH, 83093 Bad Endorf sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Gebiet teilweise als allgemeines Wohngebiet und sonstige Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen

Zur Bebauung der Grundstücke wurden von Eigentümern verschiedenen Anträge gestellt. Daraufhin wurde vom Marktgemeinderat beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen, damit die gemeindlichen Planungsziele erfüllt werden.

Von der Gemeinde wurden folgende Planungsziele vorgegeben:

Ziele des Bebauungsplanes:

- Sicherung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Neuhaus
- Vorschlag zur städtebaulichen Ordnung und ortsverträgliche Verdichtung des Planungsgebietes,
 - Maßstäbliche Einfügung der Baukörper in den Landschaftsraum,
- Bauweise und Baugestaltung werden in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Ferner gilt die jeweils 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.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.

Ziele der Grünordnung:

Sicherung einer von Bebauung freizuhaltenen Grünzone von 20m südlich des Dürnbachs als faktische Baugrenze südlich des Dürnbachs analog zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- / Josefstalerstrasse“

- Erhalt der prägenden Hangkante und des Gehölzbestandes zum Dürnbach
- Erhalt der bestehenden Laub- und Nadelbäume unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen
- Lockere und großzügige Durchgrünung des Baugebietes mit Großbäumen
- Eingrünung des Baugebietes mit Sträuchern, standortgerechten Bäumen und extensiv genutzten Gartenflächen zur Wahrung des Gebietscharakters gemäß des Biotoptyps Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

Regionalplan

Im Regionalplan 17 Oberland sind folgende relevante Ziele dargestellt:

- Schliersee Unterzentrum in der Nähe zu den Mittelzentren Hausham und Miesbach
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie Alpengebiet

Weiterhin sind keine relevanten Vorgaben im Regionalplan dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schliersee vom xy.xy.xy sieht für das Plangebiet, „Grünfläche“ vor. Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung entspricht somit nicht oder nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bebauungspläne

Entsprechend dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- Josefstalerstraße“ wurde die Darstellung der Grünzone am Dürnbach im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend weitergeführt.

Satzungen und Verordnungen

Lage und Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Neuhaus und wird im Norden begrenzt durch den Dürnbach. Die Umgebung ist geprägt durch eine gemischte Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf Flur Nr.1415/27, Flur Nr.1415/61, Flur Nr.1415/20, Flur Nr.1415/26, Flur Nr.1415/13, Flur Nr.1415/4, Flur Nr.1415/54 und Flur Nr.1415/11.

In dem ursprünglichen Geltungsbereich war auch die Flur Nr.1415/18 integriert. Dieses Grundstück wurde nach dem Vorentwurf wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die Erschließung nicht gesichert werden konnte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,679 ha.

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird in 3 Gebiete unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt:

1. WR 1: „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO, ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.
2. WR 2: „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO, ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
3. WR 3: „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO, ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung:

Um eine städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet zu erreichen ist die Festsetzung von engen Baugrenzen und die max. Grundfläche (GR) für Wohngebäude notwendig.

Mögliche Grundstücksteilungen sind im zeichnerischen Teil nicht berücksichtigt. Dadurch ergeben sich bei der Durchführung der Baumaßnahmen unterschiedliche Grundstücksgrößen. Um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten wird eine zulässige maximale Grundfläche pro Parzelle für die geplanten Wohnhäuser festgelegt. Die festgesetzte maximale Grundfläche pro Wohnhaus sichert hiermit eine ortsplanerisch gewünschte GRZ. Um eine mit der umgebenden Bebauung vergleichbare Dichte zu ermitteln wird die Grundfläche sämtlicher auf dem Grundstück bestehenden und geplanten oberirdischen Gebäude herangezogen. Dies ergibt GRZ 1. Die Grundfläche von Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwege, Eingangsüberdachungen, Außentreppen wird ergibt incl. Grundflächen von GRZ 1 die Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) und darf maximal 0,62 betragen. Dachüberstände, Balkone, Erker, untergeordnete Bauteile und unterirdische Gebäudeteile z.B. Tiefgaragen, werden nicht mitgerechnet. Bei der Berechnung der Grundstücksfläche sind die festgesetzten Grünflächen nicht mitgerechnet.

Die so ermittelte GRZ 1 und GRZ 2 gilt als Summenmaß für die „Reinen Wohngebiete“

1. im WR1 gilt eine GRZ 1 von 0,265 und eine GRZ 2 von 0,500
2. im WR2 gilt eine GRZ 1 von 0,275 und eine GRZ 2 von 0,650
3. im WR3 gilt eine GRZ 1 von 0,245 und eine GRZ 2 von 0,500

1. WR 1: Für das bestehende und bestandsgeschützte Gebäude werden Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt. Für das freie Grundstück existiert ein genehmigter Vorbescheid für 4 Einfamilienhäuser mit Garagen. Zur Sicherung der Bebauung mit Einfamilienhäusern wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die zulässige maximale seitl. Wandhöhe nach BayBO (Oberkante best. Gelände bis Schnittpunkt Fassade/Dachhaut) beträgt 6,00 m. Durch die relativ dichte Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern und steigendes Gelände von der Waldschmidtstraße aus wird die seitl. Wandhöhe mit 6,0 m festgesetzt. Damit fügen sich die Häuser in die umgebende Bebauung ein (z.B. EFH E).
2. WR 2: Die vorgeschlagene Bebauung erfolgt mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Durch die unterschiedlichen, zulässigen Gebäudebreiten in Süd-Nordrichtung erfolgt eine Höhenabstufung der Firsthöhen in Richtung Dürnbach mit der ausgewiesenen Grünzone. Der Abstand der Einfamilienhäuser zur Geländekante zum Dürnbach ist ausreichend festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser, sowie teilweise für die Doppelhäuser sind in einer Tiefgarage nachzuweisen mit der TG-Zufahrt in unmittelbarer Nähe an der Waldschmidtstraße. Die zulässige maximale seitl. Wandhöhe der Hauptgebäude nach Gestaltungssatzung beträgt 6,35 m.
3. WR 3: Für das EFH 5 besteht bereits eine Baugenehmigung. Im Bebauungsplanverfahren wird die Lage des Baukörpers in Absprache mit dem Eigentümer etwas verschoben, so dass sich für die Einfamilienhäuser entlang des Dürnbachs eine geordnete Baulinie ergibt. Wenn das Baurecht für das EFH 4 ausgeübt wird ist der Abbruch des bestehenden, südlichen, bestehenden Wohnhauses notwendig. Die zulässige maximale seitl. Wandhöhe der Hauptgebäude nach Gestaltungssatzung beträgt 6,35 m.

Scoping:

Um frühzeitig Informationen von beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über deren Planungen und sonstigen Maßnahmen zu erhalten, wurden Scoping-Termine im Planungsgebiet durchgeführt und der Vorentwurf übermittelt. Beteiligt waren u.a. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Amt für Wasserrecht LRA Miesbach, Untere Naturschutzbehörde und Bauleitplanung LRA Miesbach.

Topographie, Natur- und Landschaftsbild:

Das Gelände fällt in West-Ost-Richtung in einer Höhe von ca. 820 m bis 810 m ü. NN.

Das Gebiet befindet sich im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Symanck, s. FisNatur) sowie im Florenggebiet Moränengürtel (M) (s. Botanischer Informationsknoten Bayern) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 8237 (Miesbach), ca. 300 m südlich beginnt das TK-Blatt 8337 (Josefsthal) und damit die alpine biogeographische Region.

Im Geltungsbereich besteht lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und einem ehem. Kinderheim auf großzügigen Grundstücken mit stellenweisem Gehölzbestand. Die Umgebung ist geprägt durch eine gemischte Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Dürnbach, ein Wildbach, welcher aus westlicher Richtung kommend den Ort durchfließt und östlich von Neuhaus in die Aurach mündet. Der Dürnbach wird von der Brücke Waldschmidtstraße überquert.

Eine besondere Prägung erhält das Gebiet durch die Hangkante zum Dürnbach im WR 2, die von einer Bebauung nicht beeinträchtigt werden soll und als 20m breite Grünzone über den Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- / Josefstalerstrasse“ im Osten fortgeführt wird. Die Häuser werden dazu so abgerückt, dass die Hangkante noch ablesbar bleibt und auch nicht von der Bautätigkeit (Baugrube) beeinflusst wird. Dazu ist ein ausreichender Abstand von min 3m zur Hangkante vorzusehen. Die Zone zwischen Bachbett und Hangkante ist von dauerhafter Bebauung freizuhalten und wird als Grünfläche zur Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes mit Naturverjüngung festgesetzt.

Verkehr:

Die überörtliche Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die Bundesstraße 307 gegeben. Die Grundstückszufahrt erfolgt für das WR1 und WR2 von der Waldschmidtstraße, für das WR3 von der Grünseestraße über eine innere, private Erschließungsstraße.

Es ist geplant, die innere Erschließung über Privatwege durchzuführen. Eine zusätzliche Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen wird vom Markt Schliersee nicht angestrebt.

Im WR 2 ist eine Tiefgarage geplant, die an die Doppel- und Mehrfamilienhäuser angeschlossen ist. Hierdurch wird die oberirdische Belastung mit Stellplätzen und Garagen eingeschränkt. Die Tiefgaragenfläche wird bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.

Ver- und Entsorgung:

- Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet.
- Unbelastete Niederschlagswässer der Dach - und Hofflächen sind, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind derzeit gewährleistet durch Anschlüsse an die bestehenden Netze.
- Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Vorhabensträger/Bauherrn zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit dem Markt Schliersee zu regeln.
- Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Marktgemeinde Schliersee ist die Entnahme von Löschwassermengen > 96 m³/h für mindestens 2 Stunden möglich. **Verwaltung Prüfen!**
- Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein, ist die Kostenverteilung durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde und dem Verursacher zu regeln.

Einfriedungen

Um gerade im ländlichen Raum die Lebensräume von Kleinsäugetieren nicht zu zerschneiden, sind alle Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm herzustellen. Festsetzungen zur Höhe von max. 1,20m und Material (Naturholz) sowie Hinterpflanzung dienen der Wahrung eines einheitlichen und ländlich geprägten Ortsbildes.

Mit der Rücksetzung von Einfriedungen um 0,5m von öffentlichen Straßenflächen wird den Erfordernissen der Winterräumung nachgekommen.

Grünordnung:

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Von einem Umweltbericht sowie von der Anwendung der Eingriffsregelung wird demnach abgesehen.

Die Grünordnung umfasst zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Umsetzung der genannten grünordnerischen Ziele, insbesondere:

- zeichnerische Darstellung von zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern
- textliche Festsetzungen zu standortgerechten Artenauswahl und Qualität der Bepflanzung
- zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schutz von Baumbestand
- zeichnerische Darstellung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung (südliche Ortsrandeingrünung)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Grünzone am Dürnbach)
- Textliche Festsetzungen zu Einfriedungen
- Textliche Festsetzungen zur Begrünung unterbauter Flächen (Tiefgarage)
- Textliche Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen und Gestaltung von Verkehrsflächen bzw. Stellplätzen

Baum- und Strauchpflanzungen

Bepflanzungen, insbesondere Bäume und Sträucher, bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen sowie Hecken sind Bestandteile der Eingrünung und schaffen eine hohe Strukturvielfalt sowie bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie haben vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen. Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den Baugrundstücken sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit wie möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten nach Artenliste zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall mindestens gleichwertig und entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit wird sichergestellt, dass die Grünqualität

dauerhaft aufrechterhalten wird. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, sind in der Festsetzung eine Mindestpflanzqualität, sowie die Artenliste festgelegt, welche in dem Planungsgebiet Verwendung finden muss. Die Pflanzungen haben in der Herbstperiode nach der Baufertigstellung der einzelnen Gebäude zu erfolgen. Bestehende Bäume oder Sträucher, sowie die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes bzw. Strauches mit einer mindestens gleichwertigen Ersatzpflanzung aus der Artenliste, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

Die Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung (südliche Ortsrandeingrünung) soll die Realisierung einer wirksamen Eingrünung des neuen Baugebietes sichern und gemäß des Biotoptyps Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte neue Lebensräume schaffen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Grünzone am Dürnbach):

Der Dürnbach mit Uferbereichen übernimmt eine Vernetzungs- bzw. Verbindungsfunktion. Um diese Funktion weiterhin zu erhalten, wird ein ca. 20 Meter breiter Schutzstreifen ab Uferlinie, welcher von Bebauung freizuhalten ist, als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Eine besondere Prägung erhält das Gebiet durch die Hangkante zum Dürnbach. Die natürliche Hangkante zum Bachbett hin sollte von einer Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Kompensation:

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Etztalstraße 28, 82335 Berg erarbeitet (Datum: 25.06.2018).

Die vorliegende Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den Gebäudeabriss auf Fl.Nr. 1415/4 sowie bei Baum-Fällungen im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommen kann. Daher wurde folgende Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB Miesbach durchgeführt:

1. Um einen Verstoß gegen Schädigungs- und Störungsverbot auszuschließen, sollte in der Brutsaison vor der geplanten Fällung an vier Terminen (Februar/März, April, Mai, Juni) eine Brutvogelkartierung durchgeführt werden. Zusätzlich sollte bei der Höhlenkartierung im Winter auf überwinternde Waldohreulen geachtet werden.
2. Untersuchung des Gebäudes auf Fl.Nr. 1415/4 und ggf. des Baumbestandes auf geeignete Höhlen oder Spalten während der Fortpflanzungszeit zwischen Mai und August 2019) auf Fledermäuse.

Entsprechend wurde ein Ergebnisbericht zur Fledermaus- und Baumhöhlen-Kartierung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Dürnbach“, Markt Schliersee von Büro Steil Landschaftsplanung (Datum: 6.8.2019) erstellt.

Daraus lässt sich entnehmen, dass Quartiere von Fledermäusen im Zuge der Begehungen am Gebäude nicht festgestellt werden konnten. Sommerquartiere kann man sicher ausschließen. Hinweise auf eine Nutzung als Winterquartier gibt es nicht. Daher ist im Hinblick auf Fledermäuse bei einem Abbruch der Gebäude nicht von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszugehen. Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) werden für nicht erforderlich gehalten.

Nach Rücksprache mit Herrn Faas, LRA Miesbach kann auf die Herbstbegehung aufgrund der geringen Aktivität im Plangebiet verzichtet werden.

Im Geltungsbereich wurde die gewöhnliche Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) nachgewiesen, die nach BNatSchG besonders geschützt ist. Um die im Plangebiet nachgewiesenen Weinbergschnecken zu schützen, wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Vorfeld der Maßnahme daher alle sichtbaren Tiere abgesammelt und auf eine geeignete Fläche verbracht werden müssen.

Neben den prüfungsrelevanten Arten wurden zwei besonders geschützte Orchidee-Arten nachgewiesen, die ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen sind. Im Geltungsbereich vorkommende Orchideen-Arten sind besonders geschützt und unterliegen damit ebenfalls dem Tötungs- und Schädigungsverbot. Um hinsichtlich dieser Arten nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verstoßen, wird darauf hingewiesen, dass die Exemplare während der Bauzeit mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen bzw. im Vorfeld der Baumaßnahmen fachgerecht an geeigneten Standort umzusiedeln sind.

Vegetation / Fauna

Bei der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass z.T. schützenswerte Artengesellschaften vorhanden sind (Magerrasen, Baumbestand mit Charakter Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte), die typisch für die vormalige Waldweidehaltung im Bereich Neuhaus sind. Allerdings lässt sich kein rechtlich relevanter Bestand von nach §30 schützenswerten Flächen nachweisen.

Der vorhandene Baumbestand (Charakter Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte) besteht mehrheitlich aus ausgewachsenen Fichten im Norden und stellenweise Kiefern Lärchen im Südosten des Grundstückes. Die Kiefern sind typisch für das vorgenannte Magerrasen-Habitat. Im Bereich entlang des Dürnbachs findet eine natürliche Verjüngung mit Laubbäumen statt. Da die Fichten eine Bedrohung durch Windwurf für die künftige Bebauung darstellen, wurde sich darauf verständigt die natürliche Verjüngung mit Laubholz zu forcieren und den Fichtenbestand mit Windwurfbedrohung zu fällen. Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen werden im Bebauungsplan festgesetzt.



■ Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte (Tab. *1;*2;*3;*4)

■ Magerrasen (Tab. *5)

Luftbild-Nr.	Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte	Luftbild-Nr.	Wärmeliebende Wälder und Gebüsche
Bereich *1 mit	<i>Sorbus aria</i>	Bereiche *2,3 u.4 mit	<i>Corylus avellana</i>
	<i>Polygonatum odoratum</i>		<i>Brachypodium pinnatum</i>
	<i>Phyteuma orbiculare</i>		<i>Melampyrum sylvaticum</i>
	<i>Cephalanthera div. spec.</i>		<i>Polygonatum odoratum</i>
	<i>Sesleria albicans</i>		<i>Sesleria albicans</i>
	<i>Brachypodium pinnatum</i>	Bereich *2 zus mit	<i>Deschampsia flexuosa</i>
	<i>Corylus avellana</i>		<i>Solidago virgaurea</i>
	<i>Listera ovata</i>	Bereich *4 zus mit	<i>Carex pulicaris</i>
	<i>Dactylorhiza maculata</i>	Bereich *4 zus mit	<i>Campanula scheuchzeri</i>
	<i>Trifolium medium</i>		
	<i>Carex flacca</i>	Luftbild-Nr.	Magerrasen
	<i>Campanula trachelium</i>	Bereich *5 mit	<i>Thymus pulegioides</i>
	<i>Melampyrum sylvaticum</i>		<i>Veronica officinalis</i>
	<i>Frenanthes purpurea</i>		<i>Polygala vulgaris</i>
	<i>Melica nutans</i>		<i>Leoniodon hispidus</i>
	<i>Apocynum foetida</i>		<i>Plantago media</i>
	<i>Pityteuma spicatum</i>		<i>Alchemilla aqq.</i>
	<i>Pimpinella major</i>		<i>Galium thollugo</i>
	<i>Astrantia major</i>		<i>Medicago lupulina</i>
	<i>Knautia dipsacifolia</i>		<i>Potentilla reptans</i>
	<i>Juniperus communis</i>		<i>Euphrasia rostkoviana</i>
			<i>Lotus corniculatus</i>
			<i>Fragaria vesca</i>

Abb. 1: Vegetationsbestand, Bestandsaufnahme von B. Krogoll am 30.6.2019, ohne Maßstab

Schutzgebiete und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet selbst und dessen direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. Außerhalb des Siedlungsbereiches Neuhaus sind jedoch flächendeckend landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete dargestellt.

Der Dürbach mit Uferbereichen übernimmt eine Vernetzungs- bzw. Verbindungsfunktion. Um diese Funktion weiterhin zu erhalten, wird ein 20 Meter breiter Schutzstreifen ab Uferlinie, welcher von Bebauung freizuhalten ist sowie als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Erholung und Freizeit

Der Ort Schliersee-Neuhaus liegt in der für den Tourismus bedeutenden Region Schliersee – Tegernsee. Im Regionalplan ist der Bereich Teil des Regionalen Fremdenverkehrsgebietes 7 Schliersee- und Leitzachgebiet.

Die Waldschmidtstraße ist Teil des örtlichen Wanderwegenetzes. Eine besondere Eigenart und Schönheit bzw. Bedeutung der Erholungsfunktion besteht in diesem Bereich nicht.

Klimaschutz:

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden Rahmenbedingungen geschaffen, um Vorkommnisse im Rahmen des Klimawandels (z.B. Starkregenereignisse) zu berücksichtigen. Dies sind unter anderem:

Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mindestens 25 cm über Oberkante der nächsten angrenzenden Straße, wasserdicht zu errichtende Keller, Schutz vor nachteiligen Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen oder Sicherstellung, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist zudem eine umfangreiche Grünausstattung, vor allem mit Bäumen, festgesetzt. Dies führt mittelbar zu einer verbesserten (klein-)klimatischen Entwicklung.

Vorbeugender Hochwasserschutz:

- Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Dürbach an. Beim Dürbach handelt es sich im fraglichen Abschnitt um einen ausgebauten Wildbach in der Unterhaltungslast des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Das Überschwemmungsgebiet des Dürbachs wurde mit Bekanntmachung des Landratsamtes Miesbach vom 23.02.2016 vorläufig gesichert und bekanntgemacht.

- Die Vorgaben zur Bebauungsplanung (§ 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG-) erlangen allerdings hier unabhängig von der Frage, inwieweit der BPlan den gesicherten Überschwemmungsbereich überhaupt tangiert, keine Geltung, weil die Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche nicht erfasst wird.
- Die Freihaltung eines Grünstreifens zum Gewässer von ca. 20 Metern wird begrüßt, der zur Unterhaltung nötige Abstand der Gebäude ist in jedem Fall gewährleistet.

Allgemeine wasserrechtliche Anforderungen:

- Die im 60m-Bereich des Dürnbachs zu errichtenden Anlagen unterliegen der formalen Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Der Antrag ist vom Bauherren rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren beim zuständigen Fachbereich 32 zu stellen. Sollte im Freistellungsverfahren genehmigt werden, hat der Bauherr dafür gleichwohl Sorge zu tragen.
- Soweit durch den Tiefgaragenbau Grundwasserbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 2 WHG verwirklicht würden, ist rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Gestattung zu stellen. Die nötigen Erkenntnisse darüber hat sich der Bauherr rechtzeitig ggf. über Bodenuntersuchungen zu verschaffen.

Versickerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst dezentral und vor Ort zu versickern. Aus diesem Grund ist im Planungsgebiet, soweit möglich, unverschmutztes Niederschlagswasser, ortsnah auf den Baugrundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine Flächenversickerung jedoch nicht möglich, so ist eine entsprechend der Festsetzung technische Lösung dafür zu finden.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Private Erschließungs- und Parkflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

Bau- und Bodendenkmäler:

Im Planungsgebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Altlasten, Bodenschutz:

Der Marktgemeinde Schliersee liegen keine Hinweise oder Kenntnisse über Altlasten oder Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Sollten dennoch Altlastenverdachtsflächen oder auffällige Veränderungen des Bodens zu Tage treten, besteht gem. Art. 1 BayBodSchG Mitteilungspflicht an das Landratsamt.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung werden im WR2 alternative Bebauungsmöglichkeiten der Doppelhausbebauung vorgeschlagen. Die Bebauung im WR1 und WR3 ist durch bereits erteilte Genehmigungen vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes bewirkt im Wesentlichen:

- Verdichtung der Bebauung im Bereich Dürnbach/Waldschmidtstraße
- Schaffung neuen Wohnraumes in Schliersee-Neuhaus in Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilienhäusern
- Schaffung einer Spielfläche in Schliersee-Neuhaus
- Verminderung der vorhandenen schützenswerten Baum- und Strauchbestände bzw. des Magerrasenbestandes
- Verminderung bisher gärtnerisch genutzter Flächen
- Erhöhung der versiegelten bzw. überbauten Fläche
- Sicherung einer von Bebauung freizuhaltenden Grünzone entlang des Dürnbaches

Kosten und Finanzierung:

Der Marktgemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes. Sie wird die Kosten aus dem Gemeindehaushalt finanzieren.

Die Marktgemeinde wird für die neu erschlossenen Bauflächen Erschließungsbeiträge gem. BauGB und der Erschließungssatzungen der Marktgemeinde Schliersee erheben.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Marktgemeinde Schliersee.

Anlagen zur Begründung:

- Lageplan mit Ermittlung der GRZ der umgebenden Bebauung.

- Ermittlung der zur GRZ anrechenbaren Grundstücksfläche nach Abzug von ausgewiesenen Grünbereichen.
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Etztalstraße 28, 82335 Berg, vom 25.06.2018
- Ergebnisbericht zur Fledermaus- und Baumhöhlen-Kartierung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Dürnbach“, Markt Schliersee), Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Etztalstraße 28, 82335 Berg, vom 6.8.2019

| Schliersee, den

Träger: Marktgemeinde Schliersee
Rathausstr. 1
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

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

Bebauungsplan Nr. 82 „Dürnbach“

Festsetzungen durch Text

Entwurf Billigungsbeschluss

Gemeinderat 17.09.2019

1. Bebauung

1.1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

- 1.1.1. Reines Wohngebiet 1 WR1 nach § 3 BAUNVO, ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 1.1.2. Reines Wohngebiet 2 WR2 nach § 3 BAUNVO, ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- 1.1.3. Reines Wohngebiet 3 WR3 nach § 3 BAUNVO, ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

1.2.1. Berechnung Grundflächenzahl :

- 1.2.1.1. Berechnung GRZ 1: Zur Berechnung wird die Grundfläche sämtlicher auf dem Grundstück bestehenden und geplanten oberirdischen Gebäude herangezogen.
- 1.2.1.2. Berechnung GRZ 2: Die Grundfläche von Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwege, Eingangsüberdachungen, Außentreppe darf die zulässige GRZ 1 bis zu einer Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) von 0,6 überschreiten. Dachüberstände, Balkone, Erker, untergeordnete Bauteile und unterirdische Gebäudeteile z.B. Tiefgaragen, werden nicht mitgerechnet.

1.2.2. Reines Wohngebiet 1 :

- 1.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den eingezeichneten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche gebildet. Die festgesetzten Grünflächen dürfen bei der Grundstücksfläche nicht angerechnet werden.

GRZ 1 max.	0,265
GRZ 2 max.	0,500
GFZ max.	0,430
- 1.2.2.2. Die maximal zulässige Größe der Baukörper für Wohnhäuser und Garagen ergibt sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche für Wohnhäuser.
- 1.2.2.3. Notwendige Zufahrten, Zuwege, Eingangsüberdachungen und Terrassen sind außerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig.
- 1.2.2.4. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Im Hauptgebäude integrierte Garagen werden nicht zur Geschossfläche gerechnet.
- 1.2.2.5. Unterirdische Gebäudeteile z.B. TG bleiben bei der GRZ- Berechnung unberücksichtigt.
- 1.2.2.6. Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens Sechs Fünftel der Breite betragen.
- 1.2.2.7. GR 96 zulässige Grundfläche in m², z.B. 96 m²
- 1.2.2.8. Zahl der Vollgeschosse: II
- 1.2.2.9. Seitliche Wandhöhe Hauptgebäude maximal 5,55 Meter
- 1.2.2.10. Seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter

- 1.2.2.11. Als seitliche Wandhöhe gilt gem. Ortssatzung das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis Oberkante Fußpfette an der Traufseite außen. Die Oberkante Fußpfette stellt das Auflager für die Sparren als Unterkonstruktion für die Dachhaut und Wärmedämmung dar. Weitere konstruktive Maßnahmen zur Erhöhung der seith. Wandhöhe sind unzulässig.
- 1.2.2.12. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen. Bei geneigten Grundstücken, bei denen das Geländeniveau im Bereich des künftigen Gebäudes bis max 1,0 m differiert, ist die Höhenlage von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf die gemittelte Geländehöhe zu legen.
- 1.2.2.13. Notwendige Zufahrten, Zuwege und Terrassen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Siehe auch 1.4.3
- 1.2.2.14. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront) über EG, mit einer Auskragung bis 1,35 m werden nicht zur Grund- und Geschoßfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten. Zur Fassadengliederung ist an einer Gebäudeseite mind. ein Balkon zu errichten.
- 1.2.2.15. Die Lage der Garagen kann nach Genehmigung durch die Marktgemeinde Schliersee verändert werden. Hierzu ist keine Bebauungsplanänderung notwendig.
- 1.2.2.16. Gartengerätehäuser nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen 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. Sie sind ausschließlich in Holzbauweise mit Satteldach und mittigem First auszuführen. Hierfür ist ein Bauantrag erforderlich. Die Lage wird durch den Bauausschuss des Marktes Schliersee festgelegt.
- 1.2.2.17. Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.
- 1.2.2.18. Die maximal zulässige Größe der Baukörper ergibt sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen geben nur einen Richtwert für die Überbauung des gesamten Planungsbereiches
- 1.2.2.19. Unterirdische Gebäudeteile bleiben bei der GRZ- Berechnung unberücksichtigt.
- 1.2.2.20. Die Lage der Hauptgebäude darf geringfügig verändert werden.

1.2.3. Reines Wohngebiet 2:

- 1.2.3.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den eingezeichneten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche gebildet. Die festgesetzten Grünflächen dürfen bei der Grundstücksfläche nicht angerechnet werden.

GRZ 1 max.	0,275
GRZ 2 max.	0,650
GFZ max.	0,460
- 1.2.3.2. Die maximal zulässige Größe der Baukörper für Wohnhäuser und Garagen ergibt sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche für Wohnhäuser.
- 1.2.3.3. Notwendige Zufahrten, Zuwege, Eingangsüberdachungen und Terrassen sind außerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig.
- 1.2.3.4. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Im Hauptgebäude integrierte Garagen werden nicht zur Geschoßfläche gerechnet.
- 1.2.3.5. Unterirdische Gebäudeteile z.B. TG bleiben bei der GRZ- Berechnung unberücksichtigt.
- 1.2.3.6. Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens Sechs Fünftel der Breite betragen.
- 1.2.3.7. Zahl der Vollgeschosse: II

- 1.2.3.8. Seitliche Wandhöhe Hauptgebäude maximal 6,35 Meter
- 1.2.3.9. seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter
- 1.2.3.10. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis Oberkante Fußpfette an der Traufseite außen. Die Oberkante Fußpfette stellt das Auflager für die Sparren als Unterkonstruktion für die Dachhaut und Wärmedämmung dar. Weitere konstruktive Maßnahmen zur Erhöhung der seitl. Wandhöhe sind unzulässig.
- 1.2.3.11. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen. Bei geneigten Grundstücken, bei denen das Geländeniveau im Bereich des künftigen Gebäudes bis max 1,0 m differiert, ist die Höhenlage von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf die gemittelte Geländehöhe zu legen.
- 1.2.3.12. Notwendige Zufahrten, Zuwege und Terrassen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Siehe auch 1.4.3
- 1.2.3.13. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront) über EG, mit einer Auskrugung bis 1,35 m werden nicht zur Grund- und Geschoßfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten. Zur Fassadengliederung ist an einer Gebäudeseite mind. ein Balkon zu errichten.
- 1.2.3.14. Die Lage der Garagen kann nach Genehmigung durch die Marktgemeinde Schliersee verändert werden. Hierzu ist keine Bebauungsplanänderung notwendig.
- 1.2.3.15. Gartengerätehäuser nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen 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. Sie sind ausschließlich in Holzbauweise mit Satteldach und mittigem First auszuführen. Hierfür ist ein Bauantrag erforderlich. Die Lage wird durch den Bauausschuss des Marktes Schliersee festgelegt.
- 1.2.3.16. Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.
- 1.2.3.17. Die maximal zulässige Größe der Baukörper ergibt sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen geben nur einen Richtwert für die Überbauung des gesamten Planungsbereiches
- 1.2.3.18. Tiefgaragen, Tiefgaragenabfahrten, Müll-/Fahrradhäuser und Kellergebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Lage, Größe und Schnitt der notwendigen Tiefgaragen wird im Rahmen der Objektplanung festgelegt. Für die Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.
- 1.2.3.19. Unterirdische Gebäudeteile z.B. TG bleiben bei der GRZ- Berechnung unberücksichtigt.
- 1.2.3.20. Die Lage der Hauptgebäude darf geringfügig verändert werden.

1.2.4. Reines Wohngebiet 3 :

- 1.2.4.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den eingezeichneten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche gebildet. Die festgesetzten Grünflächen dürfen bei der Grundstücksfläche nicht angerechnet werden.

GRZ 1 max.	0,245
GRZ 2 max.	0,500
GFZ max.	0,360
- 1.2.4.2. Die maximal zulässige Größe der Baukörper für Wohnhäuser und Garagen ergibt sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche für Wohnhäuser.
- 1.2.4.3. Notwendige Zufahrten, Zuwege, Eingangsüberdachungen und Terrassen sind außerhalb der festgesetzten Grenzen zulässig.
- 1.2.4.4. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Im Hauptgebäude integrierte Garagen werden nicht zur Geschoßfläche gerechnet.

- 1.2.4.5. Unterirdische Gebäudeteile z.B. TG bleiben bei der GRZ- Berechnung unberücksichtigt.
- 1.2.4.6. Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens Sechs Fünftel der Breite betragen.
- 1.2.4.7. Zahl der Vollgeschosse: II
- 1.2.4.8. Seitliche Wandhöhe Hauptgebäude maximal 6,35 Meter.
- 1.2.4.9. seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter
- 1.2.4.10. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis Oberkante Fußpfette an der Traufseite außen. Die Oberkante Fußpfette stellt das Auflager für die Sparren als Unterkonstruktion für die Dachhaut und Wärmedämmung dar. Weitere konstruktive Maßnahmen zur Erhöhung der seitl. Wandhöhe sind unzulässig.
- 1.2.4.11. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen. Bei geneigten Grundstücken, bei denen das Geländeniveau im Bereich des künftigen Gebäudes bis max 1,0 m differiert, ist die Höhenlage von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf die gemittelte Geländehöhe zu legen.
- 1.2.4.12. Notwendige Zufahrten, Zuwege und Terrassen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Siehe auch 1.4.3
- 1.2.4.13. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront) über EG, mit einer Auskragung bis 1,35 m werden nicht zur Grund- und Geschoßfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten. Zur Fassadengliederung ist an einer Gebäudeseite mind. ein Balkon zu errichten.
- 1.2.4.14. Die Lage der Garagen kann nach Genehmigung durch die Marktgemeinde Schliersee verändert werden. Hierzu ist keine Bebauungsplanänderung notwendig.
- 1.2.4.15. Gartengerätehäuser nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen 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. Sie sind ausschließlich in Holzbauweise mit Satteldach und mittigem First auszuführen. Hierfür ist ein Bauantrag erforderlich. Die Lage wird durch den Bauausschuss des Marktes Schliersee festgelegt.
- 1.2.4.16. Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.
- 1.2.4.17. Die maximal zulässige Größe der Baukörper ergibt sich ausschließlich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen geben nur einen Richtwert für die Überbauung des gesamten Planungsbereiches
- 1.2.4.18. Tiefgaragen, Tiefgaragenabfahrten, Müll-/Fahrradhäuser und Kellergebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 1.2.4.19. Unterirdische Gebäudeteile z.B. TG bleiben bei der GRZ- Berechnung unberücksichtigt.
- 1.2.4.20. Die Lage der Hauptgebäude darf geringfügig verändert werden.

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 nach BAYBO auf den einzelnen Grundstückspartzellen sind einzuhalten.

- 1.3.5 Um die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten dürfen die Gebäude geringfügig verschoben werden.
- 1.3.9 Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.
- 1.3.10 Verhältnis Länge, Breite :
Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens Sechs Fünftel der Breite betragen.
- 1.3.12 Dachgestaltung:
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 0,6 m, an der Traufe 0,4 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, Quergiebel, Querbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
 - Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel.
- 1.3.13 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, wobei die Hecken, entlang von Straßen, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
 - 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

- 1.4.1 Die Anzahl, Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung. Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten Flächen angeordnet werden.
- 1.4.2 Falls sich bei der Stellplatzberechnung Nachkomma-Stellen ergeben muss auf eine ganze Zahl aufgerundet werden.
- 1.4.3 Parkflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge).

- 1.4.4 Als Wegedecken für Fußwege und Beläge in privaten Grünflächen außerhalb von Terrassenflächen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig
- 1.4.5 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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 sämtlichen Bauarbeiten (auch Oberbodeneintrag und Baustelleneinrichtung) 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. Dabei ist die DIN 18920 ist zu beachten. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume sind zu unterlassen.

1.6.2. Pflanzpflicht

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Abweichungen bis max. 5 m sind zulässig. Abweichungen von der Plandarstellung sind zum Schutz unterirdischer oder oberirdischer Leitungstrassen zulässig. Baumpflanzungen dürfen den Bau und die Unterhaltung von Kabeltrassen und der Stahldruckrohrleitung nicht behindern.

Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzend festgesetzten 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 Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

1.6.3. Straßenbegleitende Pflanzungen

Das Lichtraumprofil von Bäumen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitiges Aufasten sicherzustellen.

1.6.4. Artenliste

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

Baumarten I. Wuchsklasse:

Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm

Abies alba (Weiß-Tanne)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Buche)

Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)

Larix decidua (Lärche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Linde)

Baumarten II. Wuchsklasse:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm oder

Heister 2xv. 150-200 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria (Mehlbeere)
Salix caprea (Sal-Weide)

Straucharten:

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100 cm - 150 cm:

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)

Berberis vulgaris (Berberitze)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Rosa spec (Wildrosen)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Salix purpurea (Purpur Weide)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

1.6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung:

3m Grünstreifen mit dem Entwicklungsziel: Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte - Komplex aus Bäumen, Sträuchern und artenreicher Krautschicht.

Eingriffe in die bestehende Geländeform, Ablagerungen
Sowie eine intensive Gartennutzung sind unzulässig.

Pflegemaßnahmen zur Förderung zugunsten des Entwicklungsziels sind:

- Mahd der Krautschicht 1-2 mal im Jahr.
- Rückschnitt einzelner Gehölze bei Überschreitung der vorgesehenen Bereiche/Grundstücksgrenzen und zur Sicherung der angrenzenden Bebauung.

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

Der Bereich zwischen der bestehenden Böschungskante und Dürnbach ist als Grün- und Überschwemmungsbereich zu sichern.

Unzulässig sind:

- Bebauungen jeglicher Art
- Eingriffe in den Vegetationsbestand
- Eingriffe in die Geländeform, insbesondere in die bestehenden Böschungskante
- Ablagerungen
- intensive Gartennutzung.

Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Vegetation und zur Naturverjüngung zugunsten von Laubgehölzen sind in regelmäßigen Intervallen von 3-5 Jahren durchzuführen..

Rückschnitt einzelner Gehölze sind nur zur Sicherung der angrenzenden Bebauung zulässig.

1.6.7. Flächen die von Bebauung frei zu halten sind

Der Bereich südlich des Dürnbachs ist mit einer Breite von 20 m ab der nördlichen Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten und als Grünzone zu erhalten.

1.6.8. Begrünung unterbauter Flächen

Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen ist eine Mindestüberdeckung von 1m vorzusehen.

1.6.9. Geländemodellierung

- Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- Stützmauern sind nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- Soweit zur Gestaltung der privaten Freiflächen erforderlich, sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Abböschungen bis zu einem Steigungsverhältnis von 1:3 und einer Höhendifferenz von 50 cm zum Urgelände zugelassen.

1.6 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Löschwasserbedarf soll durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW erstellt werden. Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen. Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Bedingungen auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. Von der Markgemeinde Schliersee ist die Entnahme von Löschwassermengen > 96 m³/h für mindestens 2 Stunden möglich. **Prüfen!** Sollten größere Löschwassermengen z.B. durch höhere Brandlasten, notwendig werden, sind die erforderlichen Löschwassermengen von den jeweiligen Vorhabensträgern selbst und auf eigene Kosten zu erbringen.

1.7 Brandschutz:

Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.

1.10 Maßentnahme:

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

Textliche Hinweise:

1. Die eingezeichneten Höhenlinien entsprechen dem Zustand vor Erstellung des Bebauungsplans. Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeangepassungen darzustellen.
2. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwasserwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik) sollen gewählt werden.
3. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.
4. 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.
5. Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig.

7. 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.
8. Im Rahmen der Eingabeplanung ist bei allen Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
9. Telekom: Die Hinweise und Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind an die Vorhabensträger als Träger der Erschließung weiterzuleiten.

10. 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.

11. Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße/Privatweg liegen.

Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Schutz vor wild abfließendem Wasser:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Bäume Maßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

12. Vor Baubeginn ist ein Bodengutachten vorzulegen. In diesem Gutachten ist vor allem nachzuweisen, dass durch neue Unterkellerungen und Tiefgaragen die

**Grundwasserströme, Schichtenwasser usw. keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebäude haben.
Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie Drainagen, wasserdichte Bauweise usw. zu verhindern und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.**

13. Hinweise zum Artenschutz





- Im Geltungsbereich vorkommende Orchideen-Arten sind besonders geschützt und unterliegen damit ebenfalls dem Tötungs- und Schädigungsverbot. Um hinsichtlich dieser Arten nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verstoßen, sind die Exemplare während der Bauzeit mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen bzw. im Vorfeld der Baumaßnahmen fachgerecht an geeigneten Standort umzusiedeln.
- Im Geltungsbereich wurde die Gewöhnliche Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) nachgewiesen, die nach BNatSchG besonders geschützt ist. Bei Baumaßnahmen müssen im Vorfeld der Maßnahme daher alle sichtbaren Tiere abgesammelt und auf eine geeignete Fläche verbracht werden.
- Um einen Verstoß gegen Schädigungs- und Störungsverbot auszuschließen, sollte in der Brutsaison vor der geplanten Baumfällung an vier Terminen (Februar/März, April, Mai, Juni) eine Brutvogelkartierung durchgeführt werden. Zusätzlich sollte bei der Höhlenkartierung im Winter auf überwinternde Waldohreulen geachtet werden.

14. Hinweise zum 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.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN





1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
-  SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO)
-  NAHWÄRMEVERSORGUNG AUF BASIS ERNEUERBARER ENERGIEN








2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,23 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), Z.B. 0,23
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), Z.B. 0,35
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B. II











3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE

- o OFFENE BAUWEISE
-  BAUGRENZE
-  BAUGRENZE FÜR BEST. GEBÄUDE
-  FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STÉLLPLÄTZE, NEBENGEBAUDE UND GARAGEN




4) VERKEHRSFLÄCHEN

-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
-  STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
-  GEH- UND RADWEG
-  PRIVATWEG
- ST STELLPLATZ
-  ZUFAHRT
-  EINFABRTBEREICH FÜR TG
-  VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)





5) GRÜNFLÄCHEN

-  Bestehender Nadelbaum zu erhalten
-  Bestehender Laubbaum zu erhalten
-  Bestehender Baum entfällt
-  Bäume zu pflanzen 1. Ordnung
-  Bäume zu pflanzen 2. Ordnung
-  Strauchgruppe zu pflanzen
-  Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
-  Flächen die von Bebauung frei zu halten sind
-  Halbüffentliche Grünflächen mit Fußwegeverbindungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung

6) SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHER MASSES DER NUTZUNG
-  MASSANGABE IN METERN, Z.B. 12,00 M

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- 1079/2 FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 1079/2
- EFH 1 FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER VORGESCHLAGENEN WOHNHÄUSER

ARCHITEKTURBÜRO GERHARD KROGOLL DIPL. ING. UNIV.83727 SCHLIERSEE - BAYRISCHZELLERSTR. 3A 12.09.2019
 Schliersee Bebauungsplan 82 Dürnbach Entwurf 2019-07-30
 2019-08-24 Entwurf A3-2 DH zeichn. Teil Bpl. 82 Dürnbach M=1:1000



MARKT SCHLIERSEE
 RATHAUSSTR. 1
 83727 SCHLIERSEE

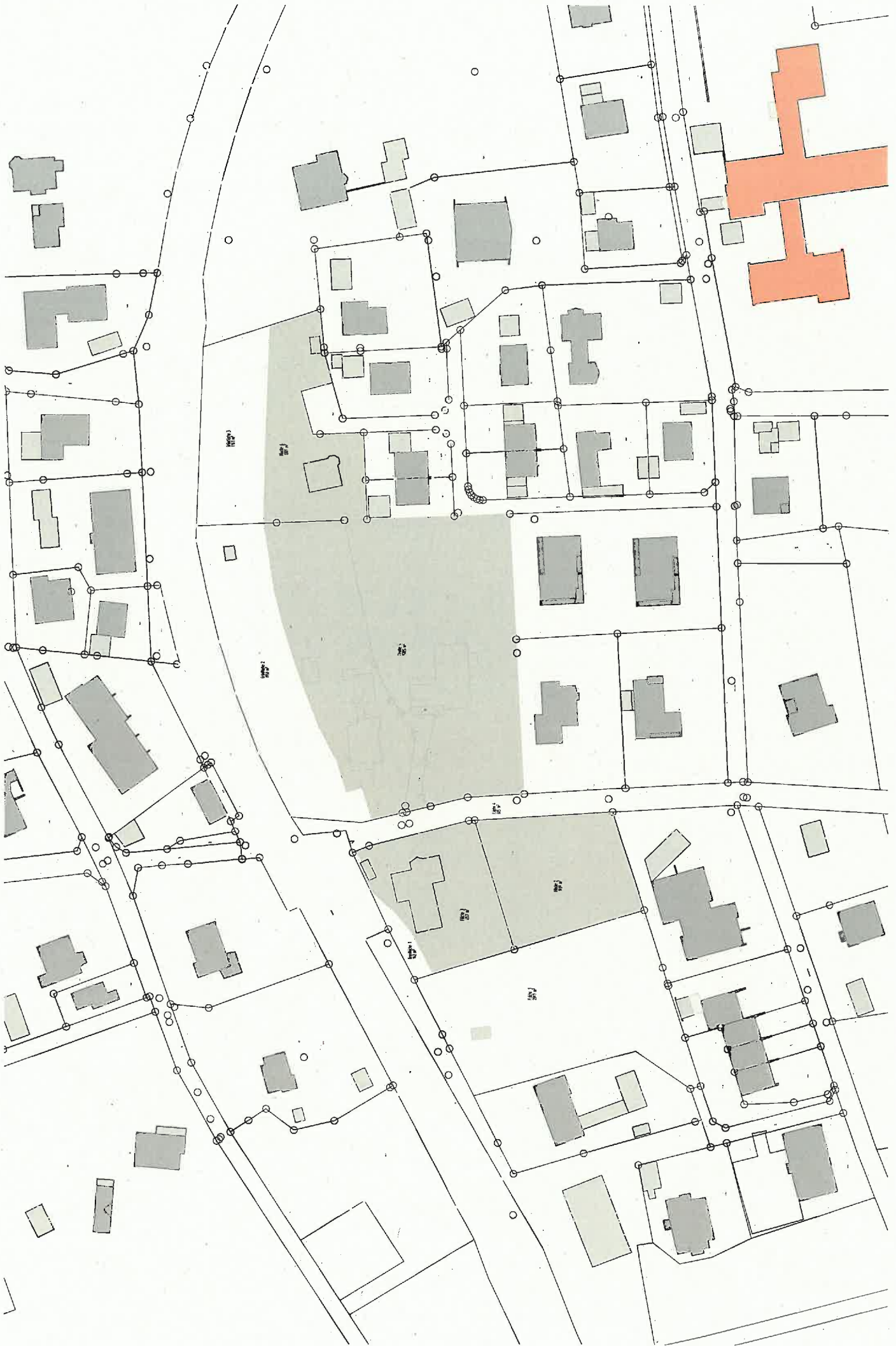
GERHARD KROGOLL OPL.ING.UNIV.
 ARCHITEKT + STADTPLANER
 BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
 83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
 TELEFON: 08026/7527
 FAX: 08026/7771
 E-MAIL: architekt@krogoll.de

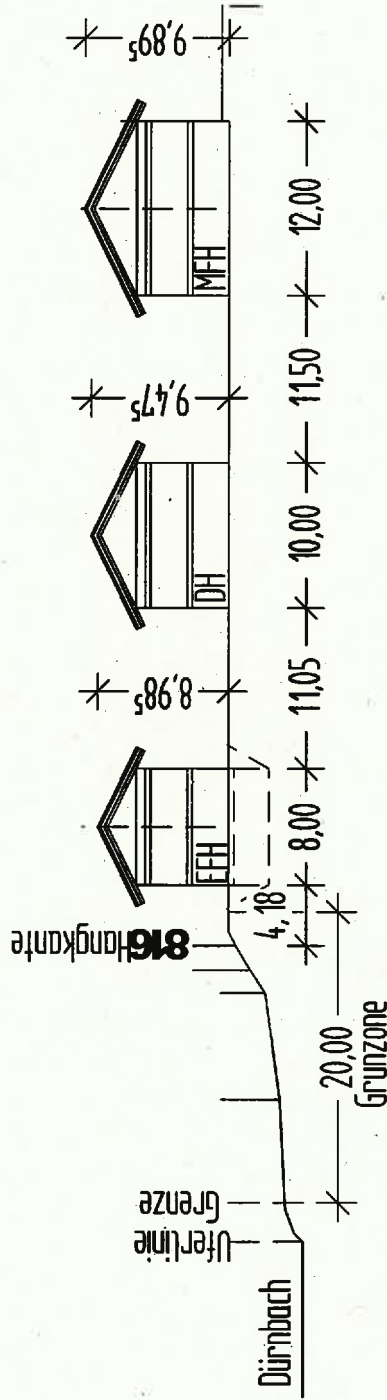
SCHELLE HEYSE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PARTG MBH
 HIRSENBERG 34
 83093 BAD ENDORF
 TEL. 08053/518
 FAX 08053/1047
 E-MAIL: landschaftsarchitektur@schelle-heyse.de

Schliersee, 24.08. 2019 gei. nach Bauausschuss 12.09.2019

**BEBAUUNGSPLAN NR. 82
 "DÜRNBACH"
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000
 ENTWURF BILLIGUNGSBESCHLUSS
 ALTERNATIVE 3
 2 DH 16,0 M
 GEMEINDERAT 17.09.2019
 M 1 : 1000**

ARCHITEKTURBÜRO GERHARD KROGOLL DIPL. ING. UNIV.63727 SCHLIERSEE - BAYRISCHZELLERSTR. 3A 25.08.2019
Schliersee Bebauungsplan 82 Dürnbach Entwurf 2019-07-30
Flächenermittlung Wohnbaugrundstücke M=1 : 1000





QUERSCHNITT

