Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 51

Markus Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum

2. Änderung

Maßstab 1:2000

Schliersee, den 28.06.2022

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Johannes Wegmann Bayrischzeller Straße 2B, 83727 Schliersee Fon: 80826 9280-10, Fax: 80826 9280-20 info@architekt-wegmann.de

<u>Verfahrensvermerke</u> :				
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gem. §13 BauGB wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 I.V.m.§13 Abs. 3 BauGB).				
Die öffentliche Auslegung des von Marktgemeinderat am gebilligten Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§3 Abs. 2 I.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).				
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).				
Schliersee, den				
Franz Schnitzenbaumer Erster Bürgermeiste				
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplansänderung in der Fassung vom in Kraft (§10 Abs. 1 BauGB).				
Schliersee, den				

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Baulichen Nutzung
- 1.1.1 Das Gebiet des Gesamten Geltungsbereiches wird als Sondergebiet Markus Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum nach §11 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Zulässig sind alle Vorhaben, die dem Zweck eines Freilichtmuseums dienen. Dazu gehören auch untergeordnete Übernachtungsmöglichkeiten in einem historischen Gebäude mit ständig wechselnder Belegung im Baufeld Nr. 1 für max. 25 Personen.
- 1.1.3 Zulässig ist die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Veranstaltungssaal, sowie das Ausweisen von Aufenthaltsräumen für das Aufsichtspersonal.
- 1.1.4 Zulässig ist eine dem Museumszweck dienende Wohnnutzung im Baufeld Nr. 1 als Betriebsleiter- / Personalwohnung mit max. 85m² Wohnfläche.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die zu errichtenden Gebäude dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen festgelegten Geländebereichen erstellt werden.
 Die ortsgenaue Situierung, sowie die Höhenbindung der Gebäude im Gelände hat im Einvernehmen mit der unteren Baubehörde und der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- 1.2.2 Flächen nach Art. 13 d. BayNatSchG dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Vorausgesetzt, dass Beeinträchtigungen der jeweiligen Standortbedingungen ausgeglichen werden können, sind Ausnahmen (Erlaubnisvorbehalt durch die untere Naturschutzbehörde) möglich.

1.3 Grünordnung

- 1.3.1 Grundlage der Grünordnung ist der Grünordnungsplan mit Erläuterungen, der Anlage des Bebauungsplans Nr. 51 ist.
- 1.3.2 Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich sind gemäß den Erläuterungen zum Grünordnungsplan zu pflegen und zu schützen.
- 1.3.3 Festgesetzte und andere Neupflanzungen sind in Zeitpunkt, Ausführung und Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 1.3.4 Wege- und Straßenaufbauten sind als Wasserdurchlässige Befestigungen zu erstellen.

2.0 <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>

- 2.1 Ausnahmen von den Abstandsflächen:
 - Ausnahmsweise können Abstandsflächen, die geringer sind als die nach Satzung der Gemeinde geforderten, zwischen den Gebäuden zugelassen werden, wenn denkmalspflegerische Belange dies erfordern und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist. Zu eventuell tangierten Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten.
- 2.2 Wegen des baugeschichtlichen Alleinstellungsmerkmals des Freilichtmuseums findet die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in der jeweils geltenden Fassung im Ausstellungsbereich Museum keine Anwendung.

3.0 Festsetzungen durch Planzeichen

2 1	Cropzo	مامم دضر بصانم	han Calti	un auch araiaha
3.1	Grenze	aes raurriic	nen Gent	unasbereichs.

3.2 Baugrenze mit Baufeld-Nummer



3.3 Wege



3.4 Parkplatz (ruhender Verkehr)



3.5 Bepflanzung



4.0 Hinweise

4.1 Bestehende Grundstücksgrenze

4.2 flurstücksnummer

4.3 Bestehende Gebäude

4.4 Wasserfläche

4.5 Mögliche Kfz-Stellplatzeinteilung

4.6 Biotop-Nr. / -Fläche

4.7 zulässige Grundfläche Nutzungsschablone max. Wandhöhe Nutzung

4.8 Höhenlinien

Begründung

Der Marktgemeinderat Schliersee hat am 19.07.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Markus Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum" beschlossen.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 51 bleiben erhalten. Die Änderung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB).

Aufgrund der erforderlichen Verlegung der Zufahrt des Brodführerweges von der B307, ist eine Neuanordnung der Parkplätze notwendig. Zudem werden neue Parkplätze benötigt, um dem Besucheraufkommen gerecht zu werden. Diese Planung wurde in die Änderung mit aufgenommen.

Innerhalb des bestehenden räumlichen Geltungsbereichs werden die vorhandenen Baufelder vergrößert, um neue Museumsgebäude errichten zu können und die erforderliche Verlegung der Mühle an den bestehenden Biotop-Weiher zu realisieren. Auf der Flur-Nr. 1278/4, östlich der Winterstube, wird ein neuer Hof errichtet. Die Begrenzung des Baufelds in Richtung Hang, sowie nach Süden, erfolgte vor Ort in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und Kreisbaumeister.

Da es bisher keine Möglichkeit gab, baurechtlich dringend notwendige und dem Museumszweck dienende Lagerflächen sowie Parkmöglichkeiten für Personal einzurichten, werden auch hierfür neue Baufelder geschaffen.

Es werden ergänzende Festsetzungen zur Verbesserung des laufenden Museumsbetriebs beschlossen. Das neue Konzept sieht auch ein Übernachtungsangebot in geringem Umfang und aus Sicherheitsgründen das Errichten einer Personalwohnung vor.

Nachrichtlich aufgenommen wurden die ausgewiesenen Schutzgebiete im Geltungsbereich mit zugehöriger Nummer.

An der rechtskräftigen Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 51 wird festgehalten. Die hier festgesetzte Grünordnung wird auf die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs übernommen.

Im Bereich des Freilichtmuseums sind mittlerweile folgende Gebäude erstellt und im Änderungsplan als Bestand dargestellt:

Riederhof, Lukashof, Handwerkerhaus: Schmiede, Brennerei, Schuster und Schreinerei, Backofen, Gastwirtschaft "Zum Wofen", Brauhaus, Blockbau-Stadel, Eingangsstadel, Bienenhaus, Beham Hof, Schweinestall, Kasalm, Heilig-Kreuz-Kapelle, Archiv, Winterstube



