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 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3.2 Baugrenze mit Baufeld-Nummer

3.3 Wege

3.4 Parkplatz (ruhender Verkehr)

4.0 Hinweise

4.1 Bestehende Grundstücksgrenze

4.2 1278/2 Flurstücksnummer

4.3 Bestehende Gebäude

4.4 Wasserfläche

4.5 Mögliche Kfz-Stellplatzeinteilung

4.6 A8237-0095-001 Biotop-Nr. / -Fläche, nachrichtlich übernommen

4.7 Nutzungsschablone

zulässige Grundfläche	
max. Wandhöhe	Nutzung

4.8 Höhenlinien

4.9 Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs:
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs dürfen weder gefährdet, noch sonst wie gestört werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist daher deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Bepflanzungen im Bereich der Bahnstrecke sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sowie Werbeanlagen sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

4.10 Immissionen aus dem Bahnbetrieb
- insbesondere aus Erschütterung, eventuell auch aus Schall, elektromagnetischer Strahlung etc. - sind zu dulden."

4.11 Bahnbetrieb
Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden."

4.12 Lage an der B 307, Sichtfelder und Entwässerung
Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 200m) der Zufahrt zur B 307 darf die Höhe von Einfriedungen und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkannte des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und I. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt). Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerung der B 307 darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

4.13 Verkehrslärm
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der B 307. Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden."

Verfahrensvermerke:

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 Bürgermeister

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).

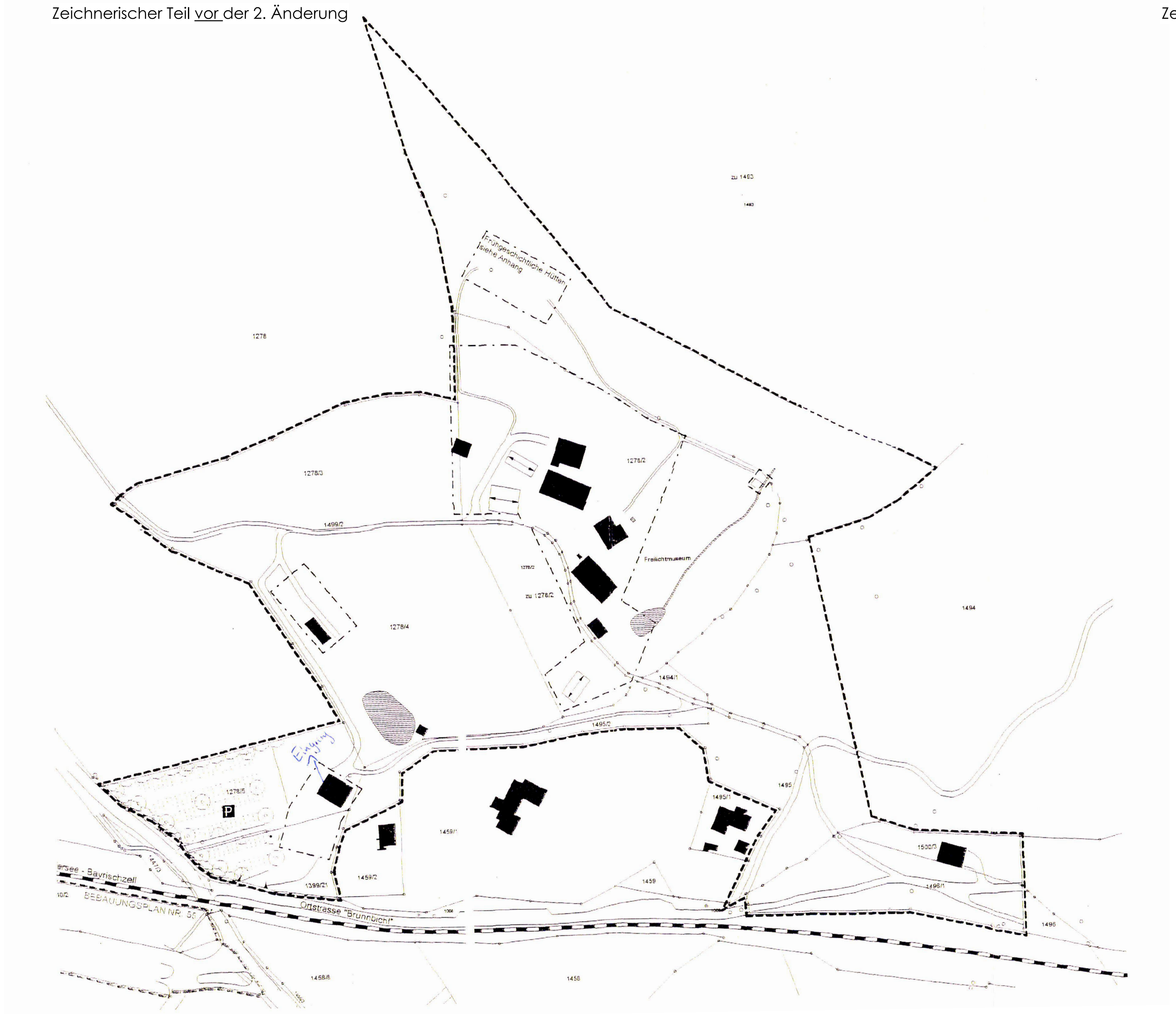
Schliersee, den _________

Franz Schnitzenbaumer,
Erster Bürgermeister

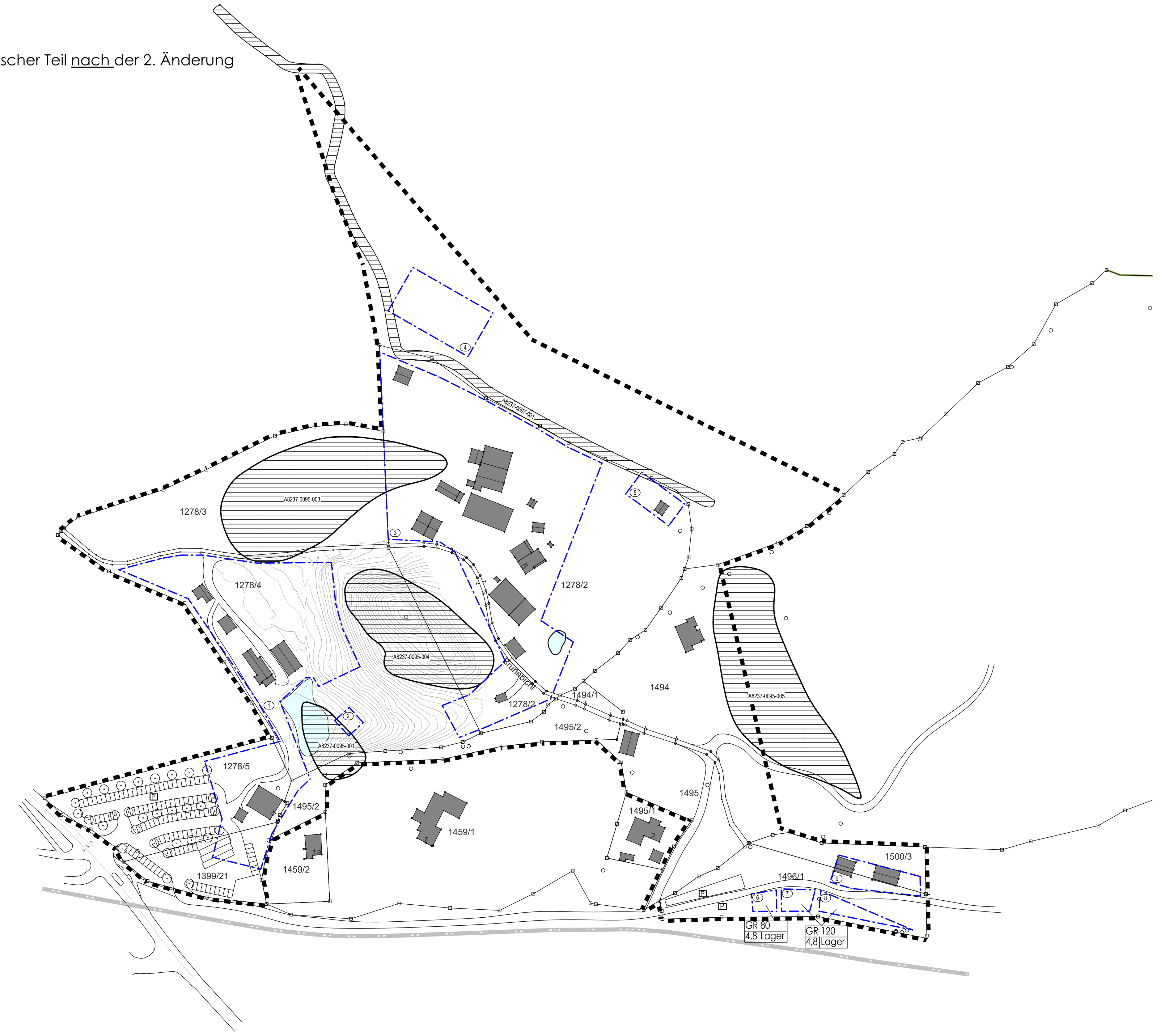
Begründung

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).
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.
Aufgrund der erforderlichen Verlegung der Zufahrt des Brodführerweges von der B307, ist ein Umverlegen der Parkplätze notwendig. Die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens „Änderung des Bahnübergangs „Fischhausen-Neuhaus" km 4,892" erfolgte am 09.02.2022. Die diesbezügliche Planung des Ingenieurbüros INFRA vom 25.07.2019 wurde nachrichtlich in diese Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.
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.
Die Baufelder 6,7,8 und 9 sowie die Stellplatzflächen werden auf bereits bestehenden, teilversiegelten Lagerflächen festgesetzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit nicht erheblich.
Innerhalb des bestehenden räumlichen Geltungsbereichs werden die vorhandenen Baufelder weiträumiger gefasst, um die Errichtung neuer Museumsgebäude zu ermöglichen. Die Platzierung neuer Baukörper ist auf Grund der jeweiligen Gebäudetypologien nicht vordefinierbar, die Baufenster müssen daher Möglichkeiten zur landschaftstypischen Einbindung der Baukörper in die vorhandene Topografie bieten. Ein kleines, eng gefasstes Baufenster ermöglicht die Verlegung der Mühle an den bestehenden Biotop-Weiher. Die Erschließung erfolgt auf einer bestehenden Trasse. 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.
Sämtliche Potentialflächen für die Errichtung neuer Museumsgebäude wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vordefiniert. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich nicht um geschützte Flächen nach §30 BNatSchG.
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.
Die Biotopflächen und Schutzgebiete, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden wurden mit zugehöriger Nummer in der Planung nachrichtlich übernommen. Nach einer Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch festgestellt, dass die dargestellten Grenzen der Biotopflächen von der Lage der realen biotopwürdigen Flächen abweichen. Zur Gewährleistung des Schutzes der Flächen nach §30 BNatSchG ist eine objektbezogene Betrachtung der Vegetationsflächen für die jeweiligen Einzelbauvorhaben sicherzustellen.
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

Zeichnerischer Teil vor der 2. Änderung



Zeichnerischer Teil nach der 2. Änderung



Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 51

Markus Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum

2. Änderung

Maßstab 1:2000

Schliersee, den 08.12.2022

Entwurfsverfasser:

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

H/B = 594 / 970 (0.58m²) Allplan 2022