

Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 9 , „Carl – Schwarz - Straße“

12. Änderung

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 3 BauGB 22. 08. 2023

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Gemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Carl – Schwarz – Straße“ beschlossen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2022 ist:

1. Änderungsbereich 1: Antrag auf Änderung der Baugrenzen für das Gebäude im Sondergebiet Fremdenverkehr auf Flur Nr.178/4 (Fläche 1.594 m²) .
2. Änderungsbereich 2: Antrag auf Erweiterung der Baugrenzen für eine unterkellerte Garage auf Flur Nr.179 (Fläche 593 m²).
3. Änderungsbereich 3: Antrag auf Änderung der Baugrenzen für ein Einfamilienhaus und Garage (Änderungsbereich 3b) und für das Restgrundstück (Änderungsbereich 3a) auf Flur Nr.180 (Fläche 2.460 m²).

Die Festsetzungen für den Änderungsbereich 1-3 der 12. Änderung ersetzen gleichartige Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und vorherigen Änderungen.

Planungsziele des Marktes Schliersee:

1. Maß der baulichen Nutzung in der Urversion des Bebauungsplans von 1974 u.a.:
 - 1.1. II Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 1.2. Dachform Satteldach
 - 1.3. Dachneigung 18°
 - 1.4. Kniestock bis 0,5 m hoch,
 - 1.5. Seitl. Wandhöhe 6,50 m
 - 1.6. Grundflächenzahl max. 0,17
 - 1.7. Geschoßflächenzahl max. 0,36
 - 1.8. Für die Festsetzungen gilt BauNVO von 1968
2. Maß der baulichen Nutzung der 12. Änderung für den Geltungsbereich der Änderungen 1,2 und 3.
 - 2.1. Allgemein:
 - 2.2. Es gilt die BauNVO 2021 .
 - 2.3. Für die Hauptbaukörper wird eine zulässige Grundfläche GR in m² festgesetzt. Die Baugrenzen u.a. nur für die Hauptbaukörper werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.
 - 2.4. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche (statt Baugrenzen) um die festgesetzte Größe überschreiten.
 - 2.5. Die GRZ II setzt sich aus Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten) sowie der Summe aller Grundflächen zusammen und wird für jeden Änderungsbereich als Höchstmaß festgesetzt.
3. Änderungsbereich 1:
 - 3.1. Der Änderungsbereich auf Flur Nr.178/4 ist im Bebauungsplan als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesen.
 - 3.2. Bei der zulässigen GRZ nach BauNVO von 1968 ergibt sich eine überbaubare Fläche für Hauptgebäude von ca. 271 m²
 - 3.3. Für den Hauptbaukörper wird eine zulässige Grundfläche GR von 394 m² festgesetzt. Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.
 - 3.4. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche um 35 % überschreiten.
 - 3.5. Die GRZ II setzt sich aus Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten) sowie der Summe aller vorgegebenen Grundflächen zusammen und darf max. 0,60 betragen.

- 3.6. Südlich der Hauptgebäude bis zur Carl-Schwarz-Straße sind oberirdische Nebenanlagen nicht zulässig.
4. Änderungsbereich 2:
- 4.1. Der Änderungsbereich auf Flur Nr.179 (Fläche 593 m²) ist im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen.
- 4.2. Bei der zulässigen GRZ nach BauNVO von 1968 ergibt sich eine überbaubare Fläche für Hauptgebäude von ca. 101 m²
- 4.3. Mit der beantragten Änderung können die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung nachgewiesen werden und im Untergeschoss werden Stellflächen für Gartengeräte und -möbel geschaffen.
- 4.4. Für den Hauptbaukörper wird eine zulässige Grundfläche GR von 117 m² festgesetzt. Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.
- 4.5. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche (statt Baugrenzen) um 50 % überschreiten.
- 4.6. Die GRZ II setzt sich aus Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze, sowie deren Zufahrten) sowie der Summe aller vorgehen. Grundflächen zusammen und darf max. 0,70 betragen.
- 4.7. Die Garage und Zufahrtsbereich dürfen unterkellert werden und eine Außentreppe hierzu ist zulässig.
5. Änderungsbereich 3:
- 5.1. Der Änderungsbereich auf Flur Nr.180 (Fläche 2.460 m²) ist im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen.
- 5.2. Bei der zulässigen GRZ nach BauNVO von 1968 ergibt sich eine überbaubare Fläche für Hauptgebäude von ca. 420 m²
- 5.3. Auf dem Grundstück waren Baugrenzen ausgewiesen, die zusammenhängend in das Nachbargrundstück Flur Nr. 180/5 reichen. Als Höchstzulässige GRZ ist in der Urversion 0,17 festgesetzt. Die Baugrenzen wurden an den Änderungsbereich 3a und 3b angepasst.
- 5.4. Änderungsbereich 3a:
- 5.4.1. Für die Hauptbaukörper wird eine zulässige Gesamt-Grundfläche GR von 260 m² festgesetzt.
- 5.4.2. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche um 80 % überschreiten.
- 5.4.3. Die GRZ II setzt sich aus Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten) sowie der Summe aller vorgehen. Grundflächen zusammen und darf max. 0,70 betragen.
- 5.5. Änderungsbereich 3b:
- 5.5.1. Die Bebauungsplanänderung für das Grundstück FINr. 180 erfolgt unter der Bedingung, dass zu Lasten der betroffenen Grundstücksteilfläche am Leitnergraben eine Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek bestellt wird.
- 5.5.2. Für den Hauptbaukörper des Einfamilienhauses der Änderung beträgt die geplante Grundfläche GR ca. 125 m². Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.
- 5.5.3. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche um 80 % überschreiten.
- 5.5.4. Die GRZ II setzt sich aus Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten) sowie der Summe aller vorgehen. Grundflächen zusammen und darf max. 0,70 betragen.
- 5.5.5. Die Erschließung muss grundbuchrechtlich gesichert sein.
6. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:
- 6.1. Es gilt offene Bauweise
- 6.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 6.3. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage werden gem § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen .
(Zulässige Überschreitung der Baugrenzen nicht als Maß der baul. Nutzung festsetzen.)
- 6.4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze, sowie Zufahrten sind auch außerhalb festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer Pkt. 3.6.
- 6.5. Änderungsbereich 1:
Südlich der Hauptgebäude bis zur Carl-Schwarz-Straße sind oberirdische Nebenanlagen nicht zulässig.
- 6.6. Änderungsbereich 3:

Die Baugrenze im Südosten, entlang des Leitnergrabens darf mit Anlagen gem. Pkt. 4.3 um max. 1,20 m überschritten werden.

7. Bauliche Gestaltung:

7.1. Im Sondergebiet Fremdenverkehr sind zur Wahrung des einheitlichen Ensembles

7.1.1. Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel unzulässig.

7.1.2. Dachneigung zwischen 15° und 23° zulässig.

7.2. Nebenanlagen und Garagen an der Grenze müssen an der Grenze einen Dachüberstand bis 0,30 m haben. Die Außenwand muss einen Grenzabstand von 0,30 m haben.

7.3. Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee“ einzuhalten.

7.4. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Schliersee, sofern Gestaltungsfestsetzungen hier nicht aufgeführt sind.

8. Hinweise:

8.1 Die eingezeichneten Höhenlinien im Änderungsbereich 3a und 3b entsprechen dem Zustand vor Bauantragsverfahren.

8.2 Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.

8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs.2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauches (§25 Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN GW) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222) zu erfolgen.

8.4 Hochwasserschutz und baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse:

Für den Leitnergraben liegt mittlerweile ein berechnetes Überschwemmungsgebiet vor, das auch im BayernAtlas im Internet einsehbar ist (<https://v.bayern.de/5jt7r>). Im Bereich des Bauvorhabens ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis mit einer Wasserspiegellage von 789,41 mNHN, bei einem Extremereignis mit einer Höhe von 789,87 m NHN zu rechnen.

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.

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.).

Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im UG des Einfamilienhauses am Leitnergraben (Änderungsbereich 3 b) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt.

Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturzflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.

Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

Ölheizungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig.

8.5 Schutz vor wild abfließendem Wasser:

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

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

8.6 Maßentnahme:

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

Das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept wird durch die Änderungen fortgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erweiterungen und Ergänzungen nicht verändert.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird durchgeführt.

Träger: Markt Schliersee
Rathausstr. 1
83727 Schliersee

.....
1. Bürgermeister
Franz Schnitzenbaumer

Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt + Stadtplaner , Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 1970 (GVBl 1971 S. 13) und des Gesetzes vom 27.7.1971 (GVBl S. 247 u. S. 251), des Art. 7 Abs. 1 Satz 1, Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 21. Aug. 1969 (GVBl S. 263), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl S. 161), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl I S. 1237, ber. BGBl I 1969 S. 11), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl I S. 21) diesen Bebauungsplan als

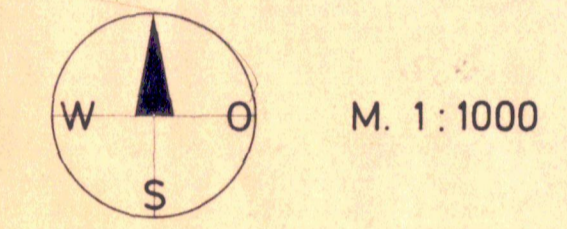
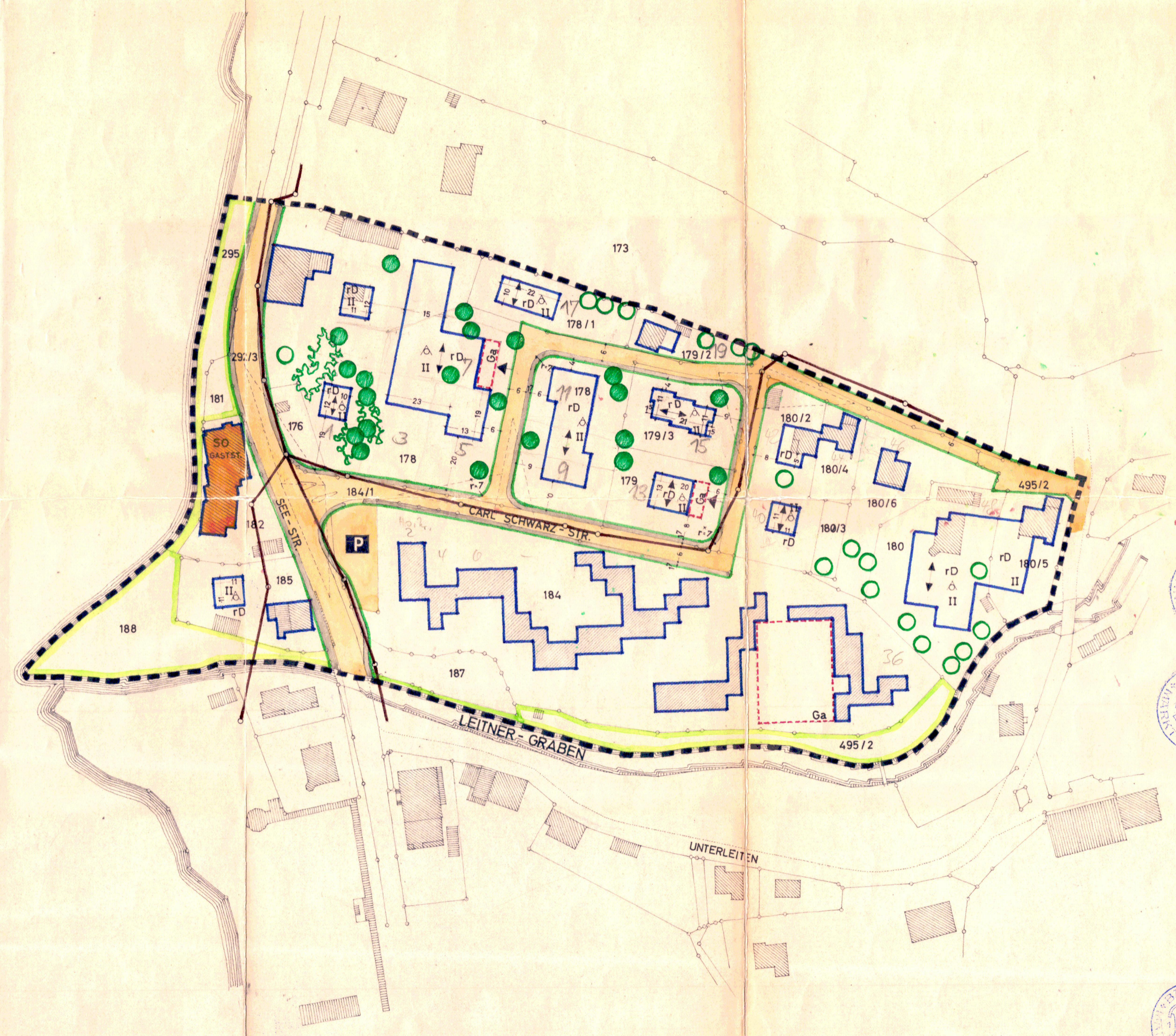
MARKT SCHLIERSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

CARL SCHWARZ-STRASSE

SATZUNG

- A) Festsetzungen**
- 1.1 Das Bauland ist als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
 - 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 2.2 Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern unterliegen nicht dieser Ausnahmebeschränkung.
 - 3. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Dachform: Satteldach
 - Dachneigung: 18°
 - Kniestock: bis 0,5 m hoch
 - Außenwandhöhe auf der Traufseite talseitig max. 6,5 m, gemessen von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum unteren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkonstruktion.
 - 3.2 Grundflächenzahl max. 0,17
 - 3.3 Geschosflächenzahl max. 0,36
 - 4. Höhe der Einfriedungen bis 1,20 m; sogenannter Weidezaun mit 3 waagrecht liegenden Brettern.
 - 5. **--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 6. **— Baugrenze**
 - 7. **△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**
 - 8. **■ öffentliche Straßenverkehrsflächen**
 - 9. **— Gehsteig, Breite 1,7 m**
 - 10. **■ öffentliche Grünflächen**
 - 11. **— Straßenbegrenzungslinie**
 - 12. **□ Flächen für Garagen**
Garagen. Stellplätze und auch Besucherstellplätze sind in ausreichender Zahl je nach dem Bedürfnis und der Größe der Vorhaben nach der Richtzahl V für Kfz-Stellplätze vom 23.11.1972 (MABl S. 979 Nr. 50) im baurechtlichen Verfahren gesondert nachzuweisen.
 - 13. **← Zufahrt zur Garage**
 - 14. **+6+ Maßangabe in Metern**
 - 15. **→ Firstrichtung**
 - 16. **● Pflanzgebiet für einzelne Laubbäume**
 - 17. **○ Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen**
 - 18. **--- Sichtdreiecke: Freihaltung von Bebauung und Anpflanzung über 1 m Höhe über Fahrbahn**
 - 19. **rD Die Dachflächen sind einheitlich mit naturroten Dachziegeln einzudecken** geänd. 6.9.74
 - 20. **SO 645/55 Sondergebiet**
Nutzung nur als Gaststätte
- B) Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - z.B. 179 Flurstücksnummer
 - vorhandene Hauptgebäude
 - vorhandene Nebengebäude
 - vorhandene Ortskanäle



PLANFERTIGER:
MARKT-SCHLIERSEE
BAUVERWALTUNG

Julius

GEFERTIGT AM 20. MÄRZ 1973
GEÄNDERT AM 1. OKT. 1973
" " 15. MÄRZ 1974
" " 6. SEPT. 1974

VERFAHRENSHINWEISE

1. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 ABS. 6 BUNDESBAUGESETZ VOM 8. FEBR. 1974 BIS 11. MÄRZ 1974 IN SCHLIERSEE, RATHAUS, ÖFFENTLICH AUSGELEGT. SCHLIERSEE, DEN 4. APRIL 1974



1. BÜRGERMEISTER

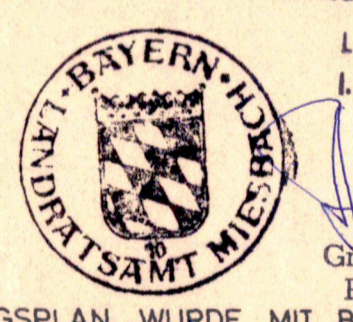
2. DER MARKTGEMEINDERAT SCHLIERSEE HAT MIT BESCHLUSS VOM 2. APRIL 1974 DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BUNDESBAUGESETZ BESCHLOSSEN. SCHLIERSEE DEN 4. APRIL 1974



1. BÜRGERMEISTER

3. DAS LANDRATSAMT MIESBACH HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM 22. 8. 1974, NR. III/2 610-4/71 (21) GEMÄSS § 11 BUNDESBAUGESETZ IN VERBINDUNG MIT § 2 NUMMER DER VERORDNUNG VOM 23. 10. 1968 (GVBL. S. 327), GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 25. 11. 1969 (GVBL. S. 370), GENEHMIGT. Miesbach, den 28. Okt. 1974

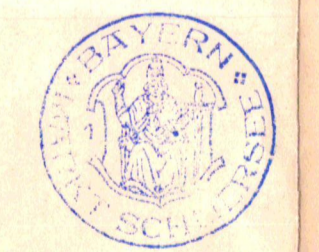
MIESBACH, DEN LANDRATSAMT MIESBACH I.A.



LANDRATSAMT I.A.

Reg. Rat

4. DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG VOM 16. 9. 1974 BIS 16. 10. 1974 IN SCHLIERSEE, RATHAUS, GEMÄSS § 12 SATZ 1 BUNDESBAUGESETZ ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGGUNG SIND AM 12. 9. 1974 DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 RECHTSVERBINDLICH. SCHLIERSEE, DEN 16. 10. 1974



1. BÜRGERMEISTER

Planfassung nach 7. Änderung



uf = unterflur