

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„CARL – SCHWARZ – STRASSE“
12. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**MARKT
SCHLIERSEE**

TRÄGER: MARKT SCHLIERSEE
RATHAUSSTR. 1
83727 SCHLIERSEE

PLANUNG: GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT UND STADTPLANER
BAYRISCHZELLER STR. 3A
83727 SCHLIERSEE
TEL: 08026/7527
FAX:08026/7771
E-MAIL:architekt@krogoll.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BILLIGUNGSBESCHLUSS
SATZUNGSBESCHLUSS
ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM. §214 ABS. 3 BAUGB

Fassung 22. 08. 2023

Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Festsetzungen durch Text
- 3-Zeichenerklärung
- 4-zeichnerischer Teil M 1:1000
- 5-Verfahrensvermerke

Anlagen

- Anlage 1-Begründung
- Anlage 2-Urversion 1974
- Anlage 3-7. Änderung

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 3 BauGB 22.08.2023

gem. Satzungsbeschluss 29.11.2022

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

12. vereinfachte Änderung

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

Änderungen und Hinweise im Vergleich zum Billigungsbeschluss in rot !

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung: Bisherige Festsetzungen

Das Bauland im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 ist festgesetzt als:

- 1.1 Änderungsbereich 1: Sondergebiet Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO für Flur Nr. 178/4
- 1.2 Änderungsbereich 2: Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO für Flur Nr. 179
- 1.3 Änderungsbereich 3: Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO für Flur Nr. 180
- 1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO , Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltungszucht sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern unterliegen nicht dieser **Festsetzung**.

2. Maß der baulichen Nutzung: bisherige Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung in der Urversion des Bebauungsplans von 1974 u.a.:

- 2.1 Grundflächenzahl max. 0,17
- 2.2 Geschoßflächenzahl max. 0,36
- 2.3 Dachneigung 18°
- 2.4 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
- 2.5 Für die Festsetzungen gilt BauNVO von 1968

3. Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 12. Änderung

3.1 Allgemein:

- 3.1.1 **Für den Änderungsbereich der 12. Änderung gilt die BauNVO 2021.**
- 3.1.2 Für die Hauptbaukörper wird eine zulässige Grundfläche GR in m² **gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO** festgesetzt. **Zusammen mit den Baugrenzen wird die Größe und Lage der Hauptbaukörper** festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.
- 3.1.3 Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, **Erker, Wintergärten** und sonstige Bestandteile der Hauptanlage **dürfen die zulässige Grundfläche um die festgesetzte Größe überschreiten.**
Ursprünglich in 3.1.4 wurde eine GRZ 1 festgesetzt. Dies wurde in eine zulässige Grundfläche in den einzelnen Änderungsbereichen gewandelt.
- 3.1.4 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** Grundflächen zusammen und wird für jeden Änderungsbereich als Höchstmaß festgesetzt.
- 3.1.5 2 Vollgeschoße + Dachausbau als Höchstgrenze.
Ursprünglich 3.1.6 in 4.4 verschoben.
- 3.1.6 Seitliche Wandhöhe Hauptgebäude maximal: z.B. 6,35 Meter, **sofern keine anderen Wandhöhen angegeben sind, (z.B. WH 5,00 m Änderungsbereich 3b).**
- 3.1.7 Als seitliche Wandhöhe WH 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.
- 3.1.8 **Seitliche Wandhöhe Nebengebäude/Garagen maximal 3,00 Meter, Für Grenzgebäude gilt BayBO.**
- 3.1.9 **Höhenlage:**

Die Oberkante Fertigfußboden 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. 1,5 m differiert, ist die Höhenlage von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf die gemittelte Geländehöhe zu legen. Die gemittelte Geländehöhe errechnet sich aus dem Durchschnittswert der Höhen an den Gebäudeecken.
Ausnahme Änderungsbereich 3 b.

(Ursprünglich 5.2, hier allgemein definiert)

3.1.10 ~~Im Änderungsbereich 3b darf die Oberkante Fertigfußboden im EG max. 793,00 ü.N.N. betragen.~~

3.2 Änderungsbereich 1:

3.2.1 Für den Hauptbaukörper wird eine zulässige Grundfläche GR von 394 m² festgesetzt. Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Ursprünglich 3.2.2 nicht notwendig da die GRZ durch die zulässige Grundfläche bereits definiert ist.

3.2.2 Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche um 35 % überschreiten. (Maß der zulässigen Überschreitung der Grundfläche festgesetzt, die Überschreitung der Baugrenzen ist in 4.3. festgesetzt.)

3.2.3 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. 0,60 betragen.

Ursprünglich in 3.2.5 wurde nach 4.5. verschoben.

3.3 Änderungsbereich 2:

3.3.1 Für den Hauptbaukörper wird eine zulässige Grundfläche GR von 117 m² festgesetzt. Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Ursprünglich 3.2.2 nicht notwendig da die GRZ durch die zulässige Grundfläche bereits definiert ist.

3.3.2 Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche um 50 % überschreiten. (Maß der zulässigen Überschreitung festgesetzt, die Überschreitung der Baugrenzen ist in 4.3. festgesetzt.)

3.3.3 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.

3.3.4 Die Garage und Zufahrtsbereich dürfen unterkellert werden und ein Außentreppe hierzu ist zulässig.

Ursprünglich Änderungsbereich 3 wurde in 3 a und 3b aufgeteilt

3.4 Änderungsbereich 3a:

3.4.1 Für die Hauptbaukörper wird eine zulässige Gesamt-Grundfläche GR von 260 m² festgesetzt. (Statt bisher GRZ I)

3.4.2 Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche um 80 % überschreiten. . (Maß der zulässigen Überschreitung der Grundfläche festgesetzt, die Überschreitung der Baugrenzen ist in 4.3. festgesetzt.)

3.4.3 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.

3.5 Änderungsbereich 3b:

3.5.1 Für das Einfamilienhaus am Leitnergraben wird für den Hauptbaukörper eine zulässige Grundfläche GR von 125 m² festgesetzt.

3.5.2 Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die zulässige Grundfläche um 80 % überschreiten. (Maß der zulässigen Überschreitung der Grundfläche festgesetzt, die Überschreitung der Baugrenzen ist in 4.3. festgesetzt.)

3.5.3 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.

- 3.5.4 **Höhenlage:**
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.
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 und das Bauvorhaben ist hochwassersicher auszuführen und gegen das Eindringen von Wasser zu schützen. Das Gebäude (Rohbodenoberkante) ist mindestens 25 cm über das umliegende Gelände hinaus wasserdicht zu errichten.
- 3.5.5 **Die Erschließung muss grundbuchrechtlich gesichert sein.**

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

- 4.1 Es gilt offene Bauweise
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. **.(redaktionelle Ergänzung)**
- 4.3 Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte, Erker, Wintergärten und sonstige Bestandteile der Hauptanlage werden ~~können~~ gem. § 31, Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. **(Zulässige Überschreitung der Baugrenzen nicht als Maß der baul. Nutzung festsetzen.)**
- 4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze, sowie Zufahrten sind auch außerhalb festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer Pkt. 4.5.
(Ursprünglich 3.1.6 in 4.4 verschoben)
- 4.5 Änderungsbereich 1:
Südlich der Hauptgebäude bis zur Carl-Schwarz-Straße sind oberirdische Nebenanlagen nicht zulässig.
- 4.6 Änderungsbereich 3b:
Die Baugrenze im Südosten, entlang des Leitnergrabens darf mit Anlagen gem. Pkt. 4.3 um max. 1,20 m überschritten werden.

5. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee“ einzuhalten. (redaktionelle Ergänzung)

6. Bauliche Gestaltung:

- 6.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird.
- 6.2 Im Sondergebiet Fremdenverkehr sind zur Wahrung des einheitlichen Ensembles,
- 6.2.1 Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.2.2 die zulässige Dachneigung zwischen 15° und 23° ist einzuhalten.
- 6.3 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.
- 6.4 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung des Marktes Schliersee, sofern Gestaltungsfestsetzungen hier nicht aufgeführt sind.

7. Verkehrsflächen:

Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße. (redaktionelle Ergänzung)

8. Stellplätze und Garagen:

- 8.1 Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee nachzuweisen.

9. Grünordnung:

- 9.1 Neu zu pflanzende Laubbäume:
Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, Pflanzengröße 200 – 300 cm, Stammdurchmesser 10 – 12 cm. Die räumliche Anordnung ist im Freiflächenplan darzustellen.
- 9.2 Wegen der ortsplannerischen Bedeutung des Grünflächenbereiches ist bei allen Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.
- 9.3 Das Merkblatt "Siedlung und Landschaft" ist zu beachten und bei Planungen Grundlage der

Grünordnung

10. Hinweise:

- 10.1 Die eingezeichneten Höhenlinien im Änderungsbereich 3a und 3b entsprechen dem Zustand vor Bauantragsverfahren.
- 10.2 Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- 10.3 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 (§25Abs.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.
- 10.4 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.
- 10.5 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, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- 10.6 Maßentnahme:

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

Träger: Markt Schliersee
Rathausstr. 1
83727 Schliersee

Schliersee, den

.....
1. Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt + Stadtplaner , Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771 E. architekt@krogoll.de

ZEICHENERKLÄRUNG 12.ÄNDERUNG

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG



REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)



SONSTIGES SONDERGEBIET FREMDENVERKEHR (§ 11 BAUNVO)

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WH 6,50 MASS DER SEITLICHEN WANDHÖHE, z.B. 6,50 m (Definition Siehe Festsetzungen durch Text)

GR 394 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE FÜR HAUPTBAUKÖRPER (z.B. 394 m²)

GRZ I SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN

GRZ II SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN

3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE

--- BAUGRENZE

--- BAUGRENZE FÜR BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE

←→ FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE,
UND GARAGEN

GA GARAGEN

ST STELLPLÄTZE

4) VERKEHRSFLÄCHEN



ZUFAHRT



PRIVATWEG

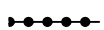
5) SONSTIGE PLANZEICHEN



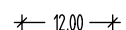
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS



GELTUNGSBEREICH DER 12. ÄNDERUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



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



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

1,2,3a+b ÄNDERUNGSBEREICH



BEST. GEBÄUDE