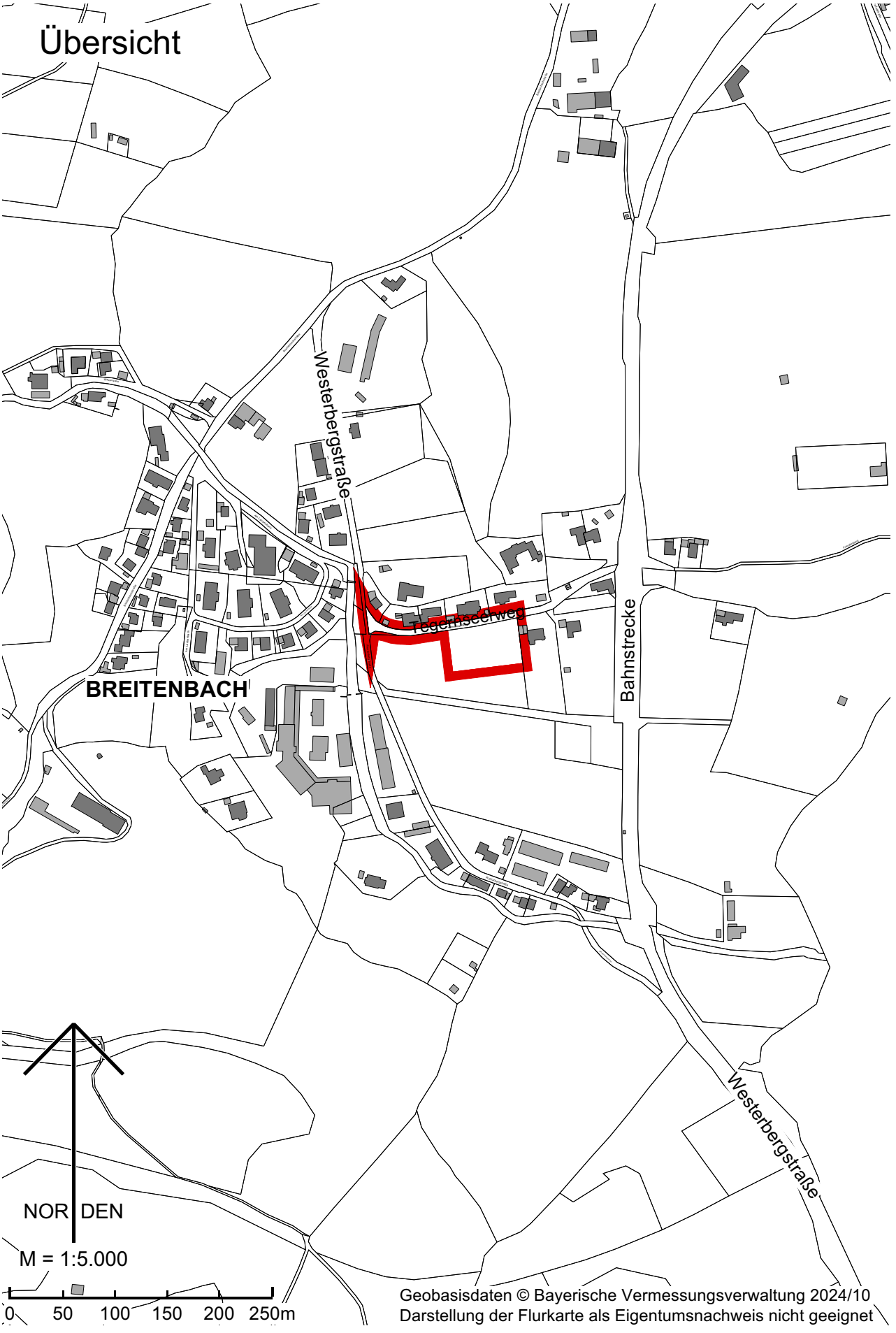
Markt	**Schliersee** Lkr. Miesbach
Bebauungsplan	Nr. 95 Tegernseer Weg

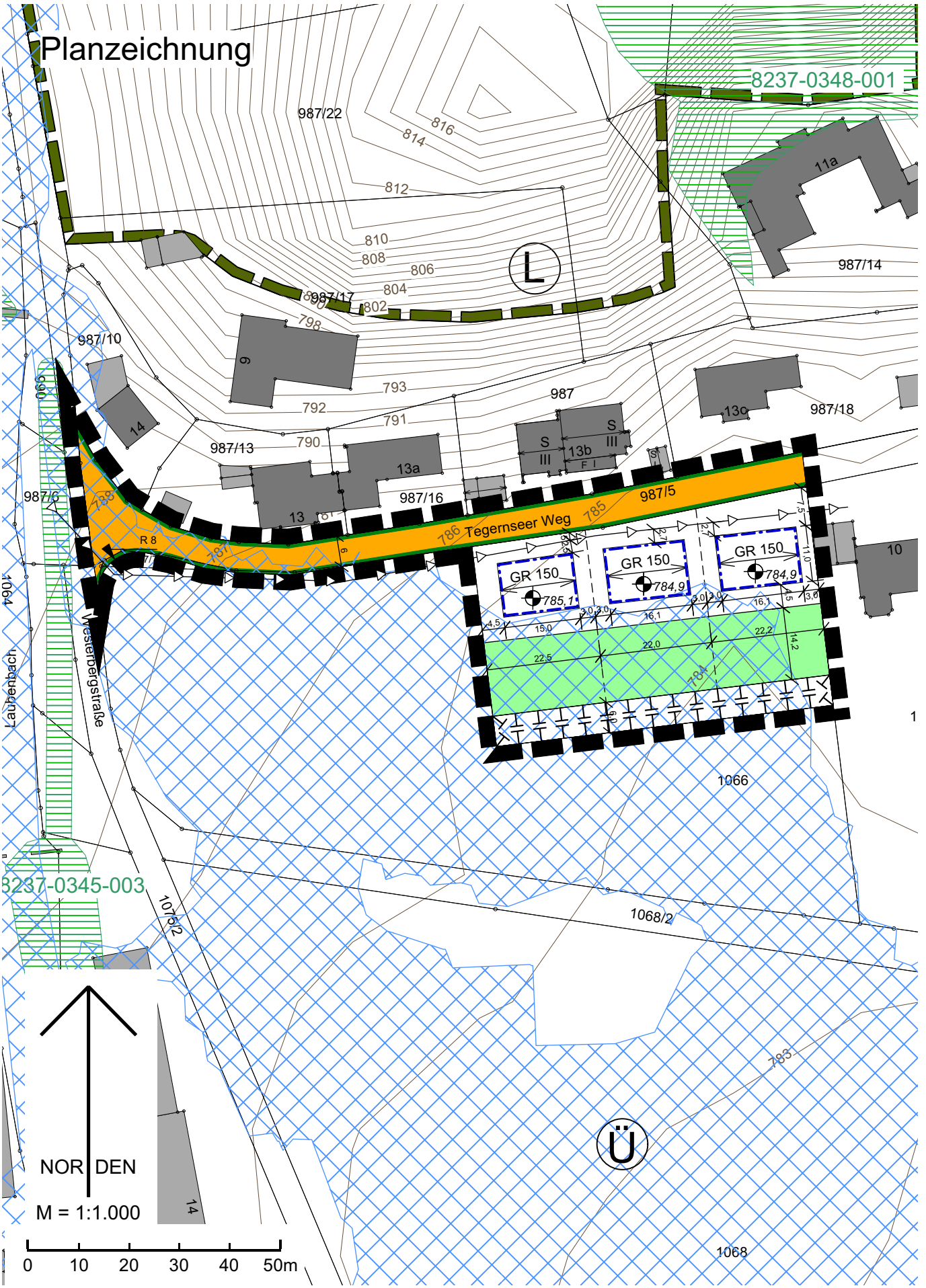
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Mohseni QS: Martin
Aktenzeichen	SLS 2-32
Plandatum	21.07.2026 (Entwurf) 18.11.2025 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Markt Schliersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9,10 und 30 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/10
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet


Planzeichnung
8237-0348-001
987/22
816
814
812
810
808
806
804
802
798
987/17
987/10
987/14
11a
6
793
792
791
790
987
987/13
987/18
13c
13a
13b
14
987/16
987/5
987/6
13
Tegernseer Weg
786
785
787
R 8
GR 150
785,1
784,9
784,9
10
1064
Lauterbach
Meisterbergstraße
8237-0345-003
1075/2
1066
1068/2
1068
783
NOR DEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 65 % überschritten werden.

3.2 ***784,9*** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 784,9 m ü. NHN

3.3 Als maximal zulässige Wandhöhe wird 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.4 Die Oberkante Rohfußboden (OKRFB) muss mindestens 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Das Gebäude muss bis zu diesem Punkt wasserdicht errichtet werden.

3.5 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände außerhalb des Baufensters sind unzulässig.

3.6 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücksflächen und bis zu dem jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Aufschüttungen innerhalb privater Grünflächen sowie in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind unzulässig.

3.7 Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3 m und bis zu einer Fläche von 15 m² überschritten werden.

4.3 Es sind nur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), jedoch nicht innerhalb privater Grünflächen gem. Ziff. A 8.1 und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem Ziff. A 9.1, zulässig. Die gemäß Ziff. A.3.1.2 festgesetzte Überschreitung der Grundfläche ist zu beachten.

5.2 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es ist nur Satteldach zulässig.

6.1.1 festgesetzte Firstrichtung

6.1.2 Die Dachneigung beträgt 15° bis 26°.

6.1.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

6.1.4 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

6.2 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1 private Grünfläche als Privatgarten; untergeordnete bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 10 m² je Grundstück sind zulässig. Die festgesetzte max. Grundfläche nach Ziffer A 3.1.2 darf nicht überschritten werden.

8.2 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

8.3 Je Grundstück sind 3 standortgerechte, autochthone Laubbäume zu pflanzen. Mindestens ein Baum muss der Wuchklasse I entsprechen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

8.4 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte, autochthone Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte, autochthone Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte, autochthone Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Natur- und Artenschutz

9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

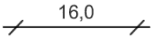
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter, autochthoner Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

Eine Einfriedung dieser Fläche ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist ein temporärer Wildschutzzaun.

9.2 Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

10 Bemaßung

10.1 

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1

Landschaftsschutzgebiet "Schliersee und Umgebung" (ID: LSG-00609.01)

2

Biotopfläche Flachland
Biotopteilflächen Nr., z.B. 7932-0177-005.

3

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

C Hinweise

1
bestehende Grundstücksgrenze

2
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 1066
Flurstücksnummer, z.B. 1066

4
bestehende Bebauung

5

Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

6
unterirdische Abwasserleitung

7 Auf die Beachtung folgender Satzungen des Marktes Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Solaranlagen
- Stellplatzsatzung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

8 Grünordnung

8.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8.2 Artenschutz

8.3 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

8.4 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9 Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d. h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

Aufgrund von auftretendem Schichtwasser oder Starkregenereignissen wird empfohlen bauliche Maßnahmen wie eine wasserdichte Bauweise bis OK Erdgeschoßfußboden und der Abschluss einer Elementarschädenversicherung vorzusehen.

10 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den .....

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Markt Schliersee, den .....

.....
Erster Bürgermeister Florian Reinthaler

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom …… die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am …… entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis …… zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… eingeholt.

6. Die Marktgemeinde Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom …… den Bebauungsplan in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schliersee, den .....

.....

(Siegel) Erster Bürgermeister Florian Reinthaler

Ausgefertigt

Markt Schliersee, den .....

.....

(Siegel) Erster Bürgermeister Florian Reinthaler

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Schliersee, den .....

.....

(Siegel) Erster Bürgermeister Florian Reinthaler