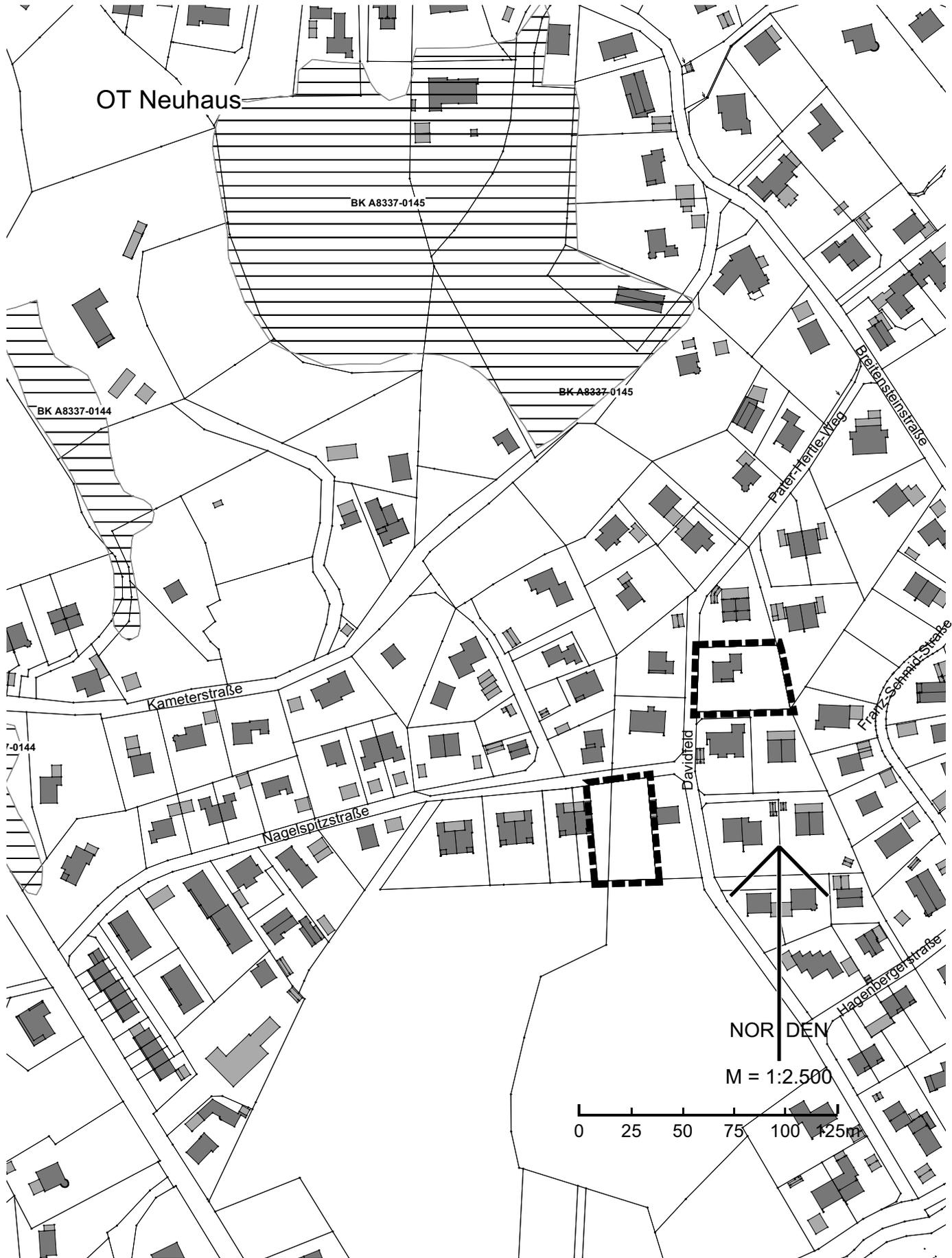


Markt	Schliersee Lkr. Miesbach
Bebauungsplan	Nr. 1 Nagelspitz-/Breitensteinstraße 3. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Martin, Heilmair QS: goe
Aktenzeichen	SLS 2-17
Plandatum	12.09.2023 (Entwurf) VORABZUG

Satzung

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

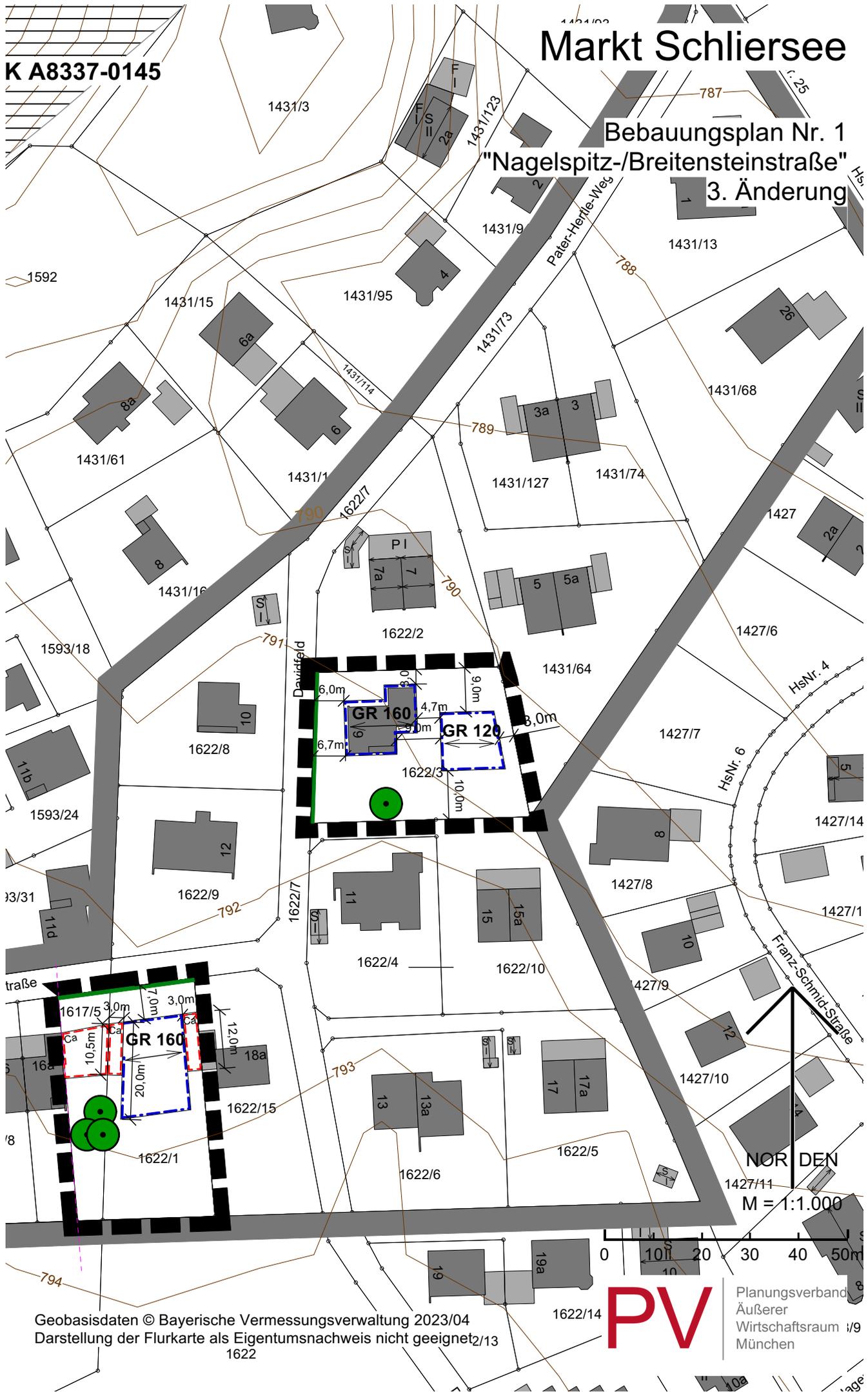
Übersichtslageplan



K A8337-0145

Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 1 "Nagelspitz-/Breitensteinstraße" 3. Änderung



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/04
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet/13
 1622

PV Planungsverband
 Außerer
 Wirtschaftsraum 1/9
 München

Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 des Marktes Schliersee für das Gebiet zwischen der Nagelspitz- und Breitensteinstraße, i.d.F. vom 08.03.1967 (genehmigt am 26.09.1967 von der Regierung von Oberbayern, Nr. II/2 b – IV B7 – 15500 gg 23) und die Festsetzungen des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 des Marktes Schliersee für das Gebiet zwischen der Nagelspitz- und Breitensteinstraße, rechtsverbindlich seit dem 22.09.1969 (genehmigt am 31.07.1969, Landratsamt Miesbach, Nr. III73 610-4/67(21) ku/sp und von der Regierung von Oberbayern, Nr. II 2 a – IV B – 6011/2) und die Festsetzungen der 2. Änderung, rechtsverbindlich in der Fassung vom 11.11.1996 seit dem 14.01.1997

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 3. Änderung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche gemäß Festsetzungen A 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt- Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 3.3 Pro Einzelhaus sind jeweils 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohneinheit zulässig.
- 3.4 Die maximal zulässige Wandhöhe darf 6,35 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante natürliches Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.5 Die OKFFB muss mindestens 0,25 m über dem natürlichem Gelände liegen.

4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer und beiderseitig gleicher Dachneigung von 15° - 26° auszubilden.
- 4.2  festgesetzte Firstrichtung
- 4.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Zur Dachhaut ist ein Abstand bis zu 0,2 m zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

5.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.3  Baugrenze

5.4 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Schliersee.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2  Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.3 Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.2 ist zu beachten.

6.4 Die zulässige Wandhöhe für Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum

8.2 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 5 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

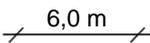
8.3 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.4 Mindest-Pflanzqualitäten

- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanz, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als Hochstämme, mindestens zweimal verpflanz, mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

8.5 Mauersockel und Stützmauern auf Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 6,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Das Plangebiet liegt in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Dürnbachs, (HQ_{1000} / Ermittlungsdatum: 01.02.2021). Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c WHG verboten, für die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen innerhalb von Hochwassergefahrenflächen im Sinne weiterer Risikogebiete ist § 78c Abs. 2 WHG zu beachten, siehe hierzu C 13.

C Hinweise

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 1
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3 1622/3 Flurstücksnummer, z. B. 1622/3
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände
- 6 Die Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 7 Die Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 8 Die Werbeanlagensatzung des Marktes Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 9 Grünordnung

- 9.1 Die Marktgemeinde Schliersee kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 9.4 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 10 Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Spitzingsees und seiner Umgebung“ (LSG-00060.01).
- 11 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.
- 12 Niederschlagswasserbeseitigung
Um die Sickerfähigkeit des Untergrundes festzustellen und die negativen Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen.
Es ist mit einem hohen Grundwasserstand und geologischem Schichtenwasser zu

rechnen. Es ist ein besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen, da die anstehenden Böden überwiegend nur eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen. Dies gilt für die Dachentwässerung als auch für die Entwässerung von befestigten Flächen. Diesbezüglich wird auf das Hydrologische Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Frank + Bumiller + Kraft, Grundbauingenieure VBI GmbH, Proj. Nr. 39068G vom 17.06.2023, München hingewiesen.

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.

Es ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miesbach zu stellen.

- 13 Hochwassergefahrenfläche
Das Plangebiet liegt in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Dürnbach. (HQ_{1000} / Ermittlungsdatum: 01.02.2021).
Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich in, als Risikogebieten erfassten Gebieten, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.
- 14 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 04/2023. 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.

Planung München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Marktgemeinde Schliersee, den

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Markt Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den

(Sie-

gel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

5. Ausgefertigt

Schliersee, den

(Sie-

gel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

6. 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 Marktgemeinde 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.

Schliersee, den