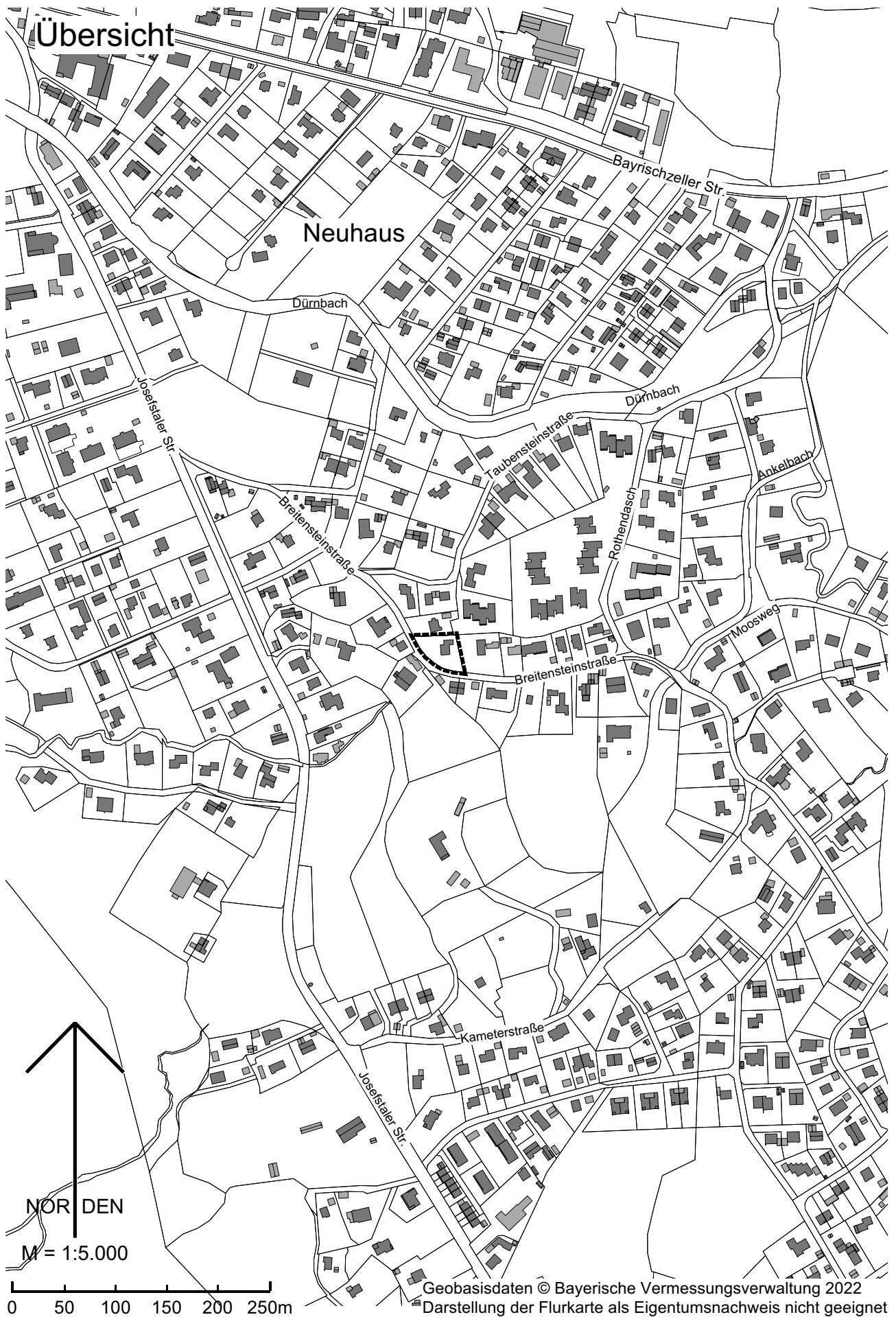


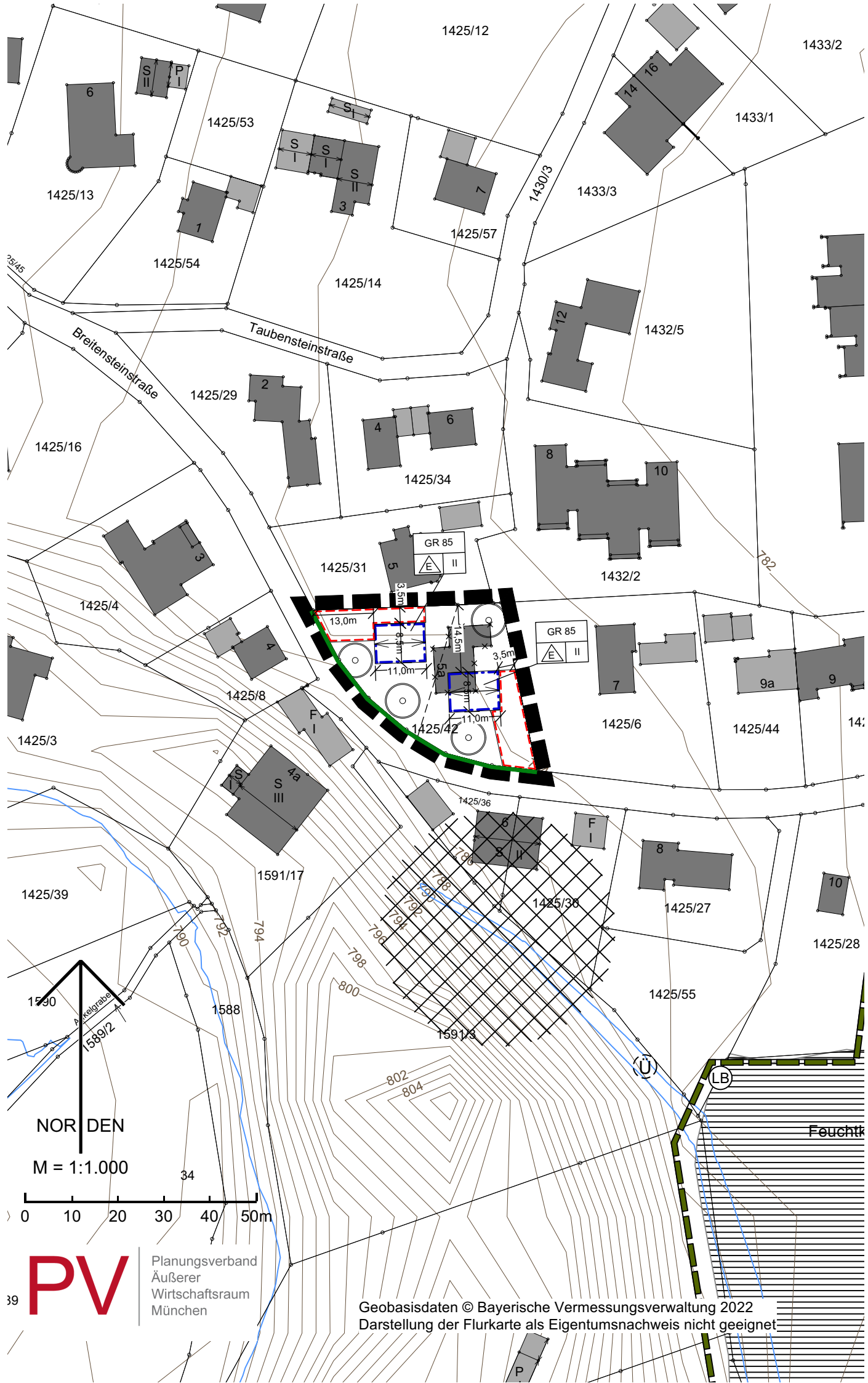
Gemeinde	Markt Schliersee	
	Lkr. Miesbach	
Bebauungsplan	Nr. 79	
	1. Änderung	
	Breitensteinstraße	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Martin	QS: Ges
Aktenzeichen	SLS 2-25	
Plandatum	12.12.2023 (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.

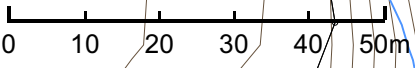


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



NOR DEN

M = 1:1.000



39

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 „Breitensteinstraße“ i.d.F. vom 24.10.2018.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 85** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 85 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche nach Punkt 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,35 überschritten werden.
- 3.3 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² festgesetzt.
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,35 m. Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Wandhöhe ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 3.6 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Dazu ist aus den Höhen der Schnittpunkte des natürlichen Geländes mit dem Hauptgebäude an den Hausecken der rechnerische Durchschnitt zu bilden. Hiervon abweichend ist in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Überschwemmungsgebiet, Feuchtbiotop, besondere topografische Gegebenheiten) eine weitere Überschreitung zulässig.

- 3.7 Die Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und beiderseitig gleicher Dachneigung von 18° - 26° auszubilden. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen


- 4.1.1  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 4.2 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- 4.3  Baugrenze

- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 2,5 m und bis zu einer Fläche von 10 m² überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und in den festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unter Beachtung der Festsetzung 3.2 zulässig.

- 5.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen zu Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen einen Mindestabstand von mind. 1,0 m einhalten.

- 5.4 Aneinandergebaute Grenzgaragen sind hinsichtlich Höhe, Dachform und Dachgestaltung einander anzupassen.


- 5.5 Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Eine Anordnung von mehr als zwei Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

- 5.6 Werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Garagen ausgeführt, ist vor diesen grundsätzlich ein Stauraum von min. 5,0 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherheit von Fußgängern bestehen.


- 5.7 Tiefgaragen sind nicht zulässig.

- 5.8 Die Errichtung von genehmigungsfreien Garagen und Nebengebäuden ist unter Anwendung der Gestaltungssatzung durch den Markt Schliersee (Bauausschuss) zustimmungs- bzw. genehmigungspflichtig.


6 Bauliche Gestaltung

- 6.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.2 Bei der Herstellung von Gebäuden und Kellern mit zugehörigen Schächten ist nur eine wasserdichte Ausführung zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

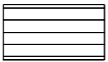
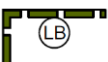
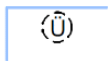

8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzende heimische Laubbäume, H, STU 18 – 20, 3xv, die Anzahl pro Baugrundstück ist verbindlich, vom Standort kann abgewichen werden


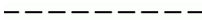
9 Bemaßung


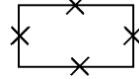

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Biotop Nummer A8337-0145-001, Feuchtkomplex am Südrand von Neuhaus, Schutz gemäß § 30 BNatSchG
- 2  Geschützter Landschaftsbestandteil „Erlenbruchwald mit Steifseggenried und Kalkflachmooranteilen in Neuhaus; Markt Schliersee“
- 3  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Dürnbach-Ankelbach-Hachelbach“
- 4  Georisiken Steinschlag/Blockschlag

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

- 4  bestehende Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN, natürliches Gelände
- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen des Markt Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung
 - Gestaltungssatzung
- 8 Im Rahmen des Bauantrags ist ein Niederschlagswasserbeseitigungsnachweis zu erbringen. Sämtliches unverschmutztes Oberflächenwasser aus geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden. Sie sind zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Änderungen ist die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächenwässer durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen. Der Nachweis ist mit den Antragsunterlagen vorzulegen.
- 9 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Die vorhandene Wasserversorgung des Plangebiets wird mit der im weiteren Verlauf der Breitensteinstraße in süd-östlicher Richtung befindlichen Wasserleitung zu einem Ringverbund erweitert. Im Rahmen dieser Erschließungsmaßnahmen sind zusätzliche Löschwasserentnahmeeinrichtungen herzustellen.
- 10 Grünordnung
- 10.1 Die Gemeinde 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 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 10.2 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.

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

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

11 Artenschutz

- 11.1 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.

11.2 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 Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse 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 Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

12 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.

- 13 Das Gebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen

sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

- 14 Soweit der direkte Überschwemmungsbereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Dürnbach-Ankelbach-Hachelbach“ von Bauvorhaben tangiert wird, gelten die entsprechenden Vorgaben nach §§ 78 und 79 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Auf die ergangene Allgemeinverfügung vom 23.02.2016 zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. zum Betrieb von Heizölverbrauchsanlagen wird hingewiesen. Außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereichs empfiehlt sich eine hochwasserangepasste Bauweise im Sinn der genannten Vorschriften des WHG. Bei Starkniederschlägen können die Hochwasserereignisse über die der Bemessung zugrunde gelegten, statistisch hundertjährlich zu erwartenden Grenzen hinausgehen.
- 15 **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.
- 16 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
 - Gemeinde Markt Schliersee, Rathausstraße 1, 83727 Schliersee

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 11/2022. 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 (Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 1. 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.

Markt Schliersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

5. Ausgefertigt

Markt Schliersee, den

(Siegel)

.....
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.

Markt Schliersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

