

Präambel:

(Der Markt Schliersee erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.35)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen, Text, zeichnerischen Teil und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise des rechtkräftigen Bebauungsplanes einschl. bisheriger Änderungen bleiben bestehen und werden für die 1. Änderung ergänzt. Sollten Festsetzungen in Widerspruch stehen, so gelten die Festsetzungen der 1. Änderung. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 1. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:



Mischgebiet 1 nach § 6 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 6 Abs.2 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 6 Abs.3 BauNVO:
Vergnügungsstätten



Einschränkung des Mischgebietes 1 nach Art der zulässigen Nutzung für Gebäudeteile in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit nebenstehendem Planzeichen ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß EG und Obergeschoss OG ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

GR 310 Für die Hauptbaukörper wird eine max. zulässige Grundfläche GR von 310 m² gem. § 19 Abs.2 festgesetzt. Balkone, Dachüberstände, Vordächer und Lichtschächte sind nicht mitzurechnen. Durch die Überschreitung des Orientierungswertes gem § 17 BauNVO dürfen befestigte Oberflächen nur wasserdurchlässig ausgeführt werden.

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

WH 7,30 Seitliche, zulässige, max. Wandhöhe für Hauptgebäude, z.B. 7,30 m Als seitliche zulässige Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Dabei ist die Traufhöhe entlang der B 307 an den Bestand von Haus Nr. 16 anzupassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m im Mittel über dem best. Gelände liegen. Die gemittelte Geländehöhe errechnet sich aus dem Durchschnittswert der Höhen an den entsprechenden Gebäudeecken.

Seitliche zulässige Wandhöhe für erdgeschossige Vorbauten im Mittel maximal 3,00 Meter

3. Bauweise, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:

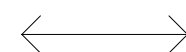
o offene Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

--- Baugrenze

--- Baugrenze für erdgeschossige Vorbauten

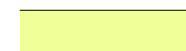
Balkone bis 1,3 m Tiefe, Dachüberstände, Vordächer und Lichtschächte sind gem. § 31, Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen.



vorgeschriebene Firstrichtung

Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 23° auszubilden.

4. Verkehrsflächen und ruhender Verkehr:



Straßenverkehrsfläche



Umgrenzung von Flächen für öffentliche Parkplätze, (die Nutzung der gemeindlichen und privaten Flächen ist grundbuchrechtlich und mit städtebaulichem Vertrag zu regeln.)

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee nachzuweisen. Die Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße bildet die Straßenbegrenzungslinie.

Bei Zufahrten sowie Park- und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung gering zu halten; zulässige versickerungsfähige Materialien zur Befestigung sind: Naturstein- oder Betonsteinpflaster mit Sickerfuge.



verkehrsberuhigter Bereich



Fußgängerzone



Sichtdreieck



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit $b \geq 2,0$ m, $h \geq 2,20$ m. (Die Nutzung ist grundbuchrechtlich und mit städtebaul. Vertrag zu sichern).



Fußgängerüberweg



Gehweg

5. Einfriedungen: Einfriedungen im Geltungsbereich sind nicht zulässig.

6. Sonstige Planzeichen:

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35

× × × × abzubrechende Gebäudeteile

Hinweise:

Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen hat in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Markt Schliersee zu erfolgen.

LRA Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau: Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

Brandschutz: Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen. Die Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Schliersee sind zu berücksichtigen.

Baugestaltung: Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee. Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Werbeanlagen: Es gilt die Satzung über die Genehmigung und Gestaltung von Werbeanlagen im Markt Schliersee.

BauNVO: Für die Festsetzungen der Änderung gilt die BauNVO von 2021.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Leitner-/Karl-Haider-Straße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf am mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Schliersee vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den

Siegel

.....
Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Schliersee, den

Siegel

.....
Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schliersee, den

Siegel

.....
Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister



MARKT
SCHLIERSEE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "LEITNER-/KARL-HAIDER-STRASSE"
1. ÄNDERUNG
gem. § 13 a BauGB**

Entwurf 06.03.2023

Träger: Markt Schliersee
Rathausstraße 1
83727 Schliersee

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 06.03.2023



ZEICHNERISCHER TEIL M 1:500
Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.