

ANLAGE 1:

Entwurf 08.03.2023 MARKT SCHLIERSEE

Bebauungsplan Nr.35- 1. Änderung „Leitner-/ Karl-Haider-Straße“ Begründung:

Anlass Auftrag und Verfahrensart:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Leitner-/ Karl-Haider-Straße“ beschlossen.
In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gerhard Krogoll, 83727 Schliersee werden die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt.

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden (straßenbegleitenden) Gebäudeteils auf dem Grundstück FlNr. 8. Die Erweiterungsflächen dienen ausschließlich für das Ladengeschäft bzw. dem Gewerbebetrieb. Hierbei handelt es sich z. T. um Anforderungen der Handelskette Intersport.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren wurde zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt.

Lage und Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flur Nr.8, Rathausstr. 17, Teilfläche Gehweg Flur Nr.11/4, Teilfläche Flur Nr.292, B 307, Teilfläche Flur Nr. 5 und 15/2 Karl-Haider- Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.165 m².

Die Umgebung ist geprägt durch eine mischgebietsähnliche Nutzung.

Ziele des Bebauungsplanes:

Allgemein:

- Der Marktgemeinderat Schliersee begrüßt die geplante Erweiterung des Sportgeschäfts im Ortszentrum von Schliersee. Die geplante Neugestaltung der straßenbegleitenden Fassade wird als Verbesserung für das Ortsbild erachtet.
- Sicherung der baulichen Entwicklung im zentralen Bereich im Ortszentrum Schliersee
- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO des Markt Schliersee nachzuweisen.
- 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.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- Schon heute können die erforderlichen Stellplätze für das Anwesen nicht in ausreichender Anzahl auf eigenem Grund nachgewiesen werden und liegen teilweise auf öffentlichem Grund. Im Gegenzug verläuft der Gehweg auf Privatgrund. Vorgeschlagen wird dazu seitens der Marktverwaltung eine privatrechtliche Vereinbarung bzw. Anpassung des Verkehrskonzepts.
- Die Nutzung der öffentlichen Parkplätze auf der gemeindlichen und privaten Fläche ist mit einem städtebaulichen Vertrag und grundbuchrechtlich zu sichern.
- Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit b≥ 2,0 m, h≥ 2,20 m in Verlängerung des Fußgängerüberweges bis zur Fußgängerzone wird festgesetzt.
Die Nutzung ist grundbuchrechtlich und mit städtebaulichem Vertrag zu sichern.
- Es gilt die Satzung des Markt Schliersee über Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung.

Art der baulichen Nutzung:

Die bisherige Art der baulichen Nutzung bleibt als Mischgebiet 1 bestehen.

Zulässig sind: Wohn-,Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

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

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten

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

Vergnügungsstätten

Zusätzlich wird festgesetzt:

Einschränkung des Mischgebietes 1 nach Art der zulässigen Nutzung für Gebäudeteile in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit festgesetztem Planzeichen ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß EG und Obergeschoss OG ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung:

Für die Hauptbaukörper wird eine max. zulässige max, Grundfläche GR in 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.

Die seitliche, zulässige, max. Wandhöhe für Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil angegeben, z.B. 7,30 m

Dabei ist die Traufhöhe entlang der B 307 an den Bestand von Haus Nr. 16 anzupassen.

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.

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

Bauweise, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksflächen:

Es gilt offene Bauweise.

Dachgestaltung:

- Zulässige Dachneigung: 18°-23°
- Dachform: Satteldach mit mittigem First,
- Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:
 - Hauptgebäude: Am Giebel 1,2 m, an der Traufe 0,8 m.
 - Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
- Dachgauben , Dachaufbauten, Quergiebel, Querbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Dachdeckung: Ton- oder Betondachziegel.

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.

Verkehr/Sichtdreieck:

Die überörtliche Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die Bundesstraße 307 gegeben.

Durch die reduzierte überbaute Fläche im Bereich der Einmündung des verkehrsberuhigten Bereiches auf die Bundesstraße verbessert sich das Sichtdreieck. Das Sichtdreieck wird begrenzt durch den bestehenden Erker des Gebäudes auf Flur Nr. 9. Bei einer Tiefe der Anfahrtssicht von 2,0 m kann eine Schenkellänge von 70 m eingehalten werden.

Ver- und Entsorgung:

Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet.

Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind derzeit gewährleistet durch Anschlüsse an die bestehenden Netze.

Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Vorhabensträger/Bauherrn zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit dem Markt Schliersee zu regeln. Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Marktgemeinde Schliersee ist die Entnahme von Löschwassermengen > 800 l/min für mindestens 2 Stunden möglich.

Schliersee, den

Träger: Marktgemeinde Schliersee
 Rathausstr.1
 83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
 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