

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 86
„JOSEFSTALER-/DÜRNACHSTRASSE“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**



**MARKT
SCHLIERSEE**

TRÄGER: MARKT SCHLIERSEE
RATHAUSSTR. 1
83727 SCHLIERSEE

PLANUNG: HEINZ BLEES ARCHITEKT DIPL.ING.
GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT UND STADTPLANER
BAYRISCHZELLER STR. 3A
83727 SCHLIERSEE
TEL: 08026/7527
FAX:08026/7771
E-MAIL:architekt@krogoll.de

SHELLE HEYSE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PARTG MBB
HIRNSBERG 34
83093 BAD ENDORF
TEL: 08053/518
FAX:08053/1047
E-MAIL:landschaftsarchitekt@schelle-heyse.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

BESCHLUSS ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG	22.06.2021
BILLIGUNGSBESCHLUSS	19.10.2021
SATZUNGSBESCHLUSS

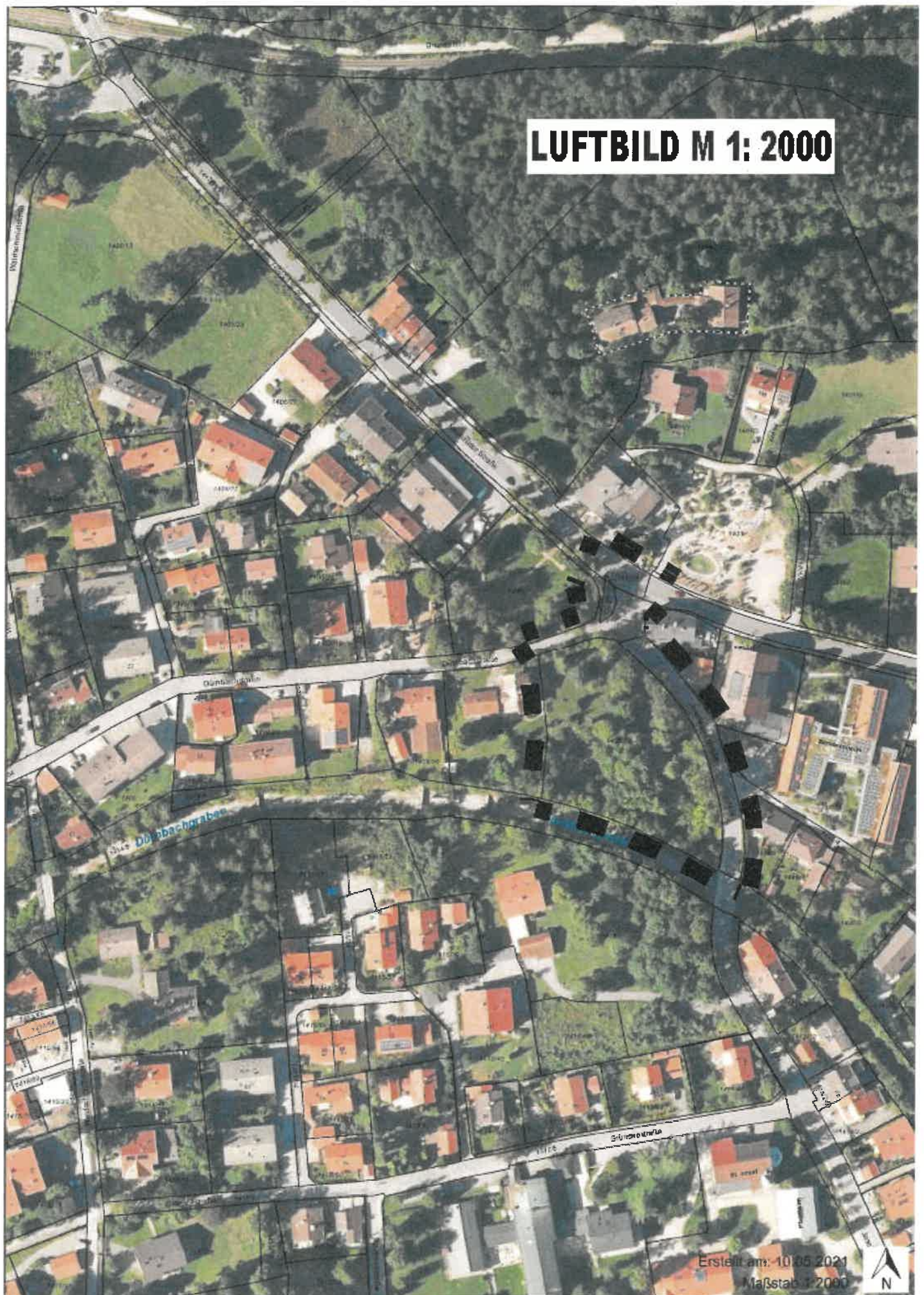
Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2-Luftbild
- 3-Festsetzungen durch Text
- 4-Zeichenerklärung
- 5-zeichnerischer Teil M 1:500
- ~~6-Verfahrensvermerke~~

Anlagen

- Anlage 1-Begründung
- Anlage 2a-Schalltechnische Untersuchung -Entwurf
- Anlage 2b -Konzept Wärmeschutz und Bauakustik, Bericht Nr. M157668/01, Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, Telefon +49(89)85602 0, Telefax +49(89)85602 111, www.MuellerBBM.de, 4.2.2021
- Anlage 3-Verkehrsgutachten
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86, (Nahversorger Neuhaus), Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephspitalstraße 7 - 80331 München, Tel 089 / 54 21 55-0 Fax 089 / 54 21 55-11, post@pslv.de - www.stadt-land-verkehr.de , 11.9.2020
- Anlage 4-Bodengutachten
1. Geotechnischer Bericht, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 9.2.2021
- Anlage 4a-Grundwasserbegrenzung
Systementwurf Grundwasserbegrenzungssystem, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 15.3.2021
- Anlage 5-Stellungnahmen Artenschutz
-Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologie Chiemgau, -- Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf erarbeitet (Datum: 05.05.2020)
-Kurzbericht zum Vorkommen von Reptilien auf dem Flurstück 1405/28 im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 - Neuhaus Supermarkt -, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach, Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), 2.10.2020
Bestandsaufnahme von Markus Höper am 17.7.2020
- Anlage 6- Gutachten natürlichen Be- und Entlüftung und Entrauchung TG
- Anlage 7- Höhenplan
- Anlage 8-Betriebsbeschreibung
- Anlage 9-Vorhaben- und Erschließungsplan- Stand 17.06.2021
- Anlage 10-Durchführungsvertrag- **noch ergänzen**
- Anlage 11- Umweltbericht
- Anlage 12- Stellungnahme WWA

LUFTBILD M 1: 2000



Erstellt am: 10.05.2021
Maßstab: 1:2000



MARKT SCHLIERSEE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.86 „Josefstaler-/ Dürnbachstraße“ mit integrierter Grünordnung

Billigungsbeschluss 19.10.2021
Stand 23.11.2021

(Präambel

Die Marktgemeinde Schliersee erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für die Grundstücke Fl.Nr. 1405/28, 1405 Teilfläche, 1399/7, 1424 Josefstaler Straße Teilfläche, 1404 Dürnbachstraße Teilfläche, Gemarkung Schliersee Ortsteil Neuhaus diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.)

Festsetzungen durch Text

1. Art der Baulichen Nutzung

- 1.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen, Büro“ gemäß § 11 BauNVO
 - 1.2.1. Lebensmitteleinzelhandelsmarkt als Vollsortimenter, der der Nahversorgung dient, mit folgenden zulässigen Nutzungen:
 - 1.2.1.1. Einzelhandel mit dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und mit den Sortimenten des Innenstadtbedarfs sowie Sortimente des sonstigen Bedarfs (Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms -LEP- vom 01.09.2013, geändert 01.03.2018) gemäß Festsetzung Ziffer 1.3 mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 985 m²
 - 1.2.1.2. die dazugehörigen Lager- und sonstigen Betriebs- und Büroflächen
 - 1.2.1.3. die zum Vorhaben gehörenden und notwendigen Stellplätze
 - 1.2.1.4. Die Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.09.2013, geändert 01.03.2018 sowie des sonstigen Bedarfs dürfen zusammen insgesamt höchstens 25% der Verkaufsfläche einnehmen.
 - 1.2.1.4.1. Zur Verkaufsfläche zählen:
 - 1.2.1.4.2. Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen
 - 1.2.1.4.3. Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
 - 1.2.1.4.4. alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal zum Verkauf genutzt werden.
 - 1.2.1.4.5. Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet
 - 1.2.2. Backshop mit Cafe/Imbiss und Freisitzfläche. Eine Überbauung, z.B. feste Überdachung (außer im Gebäude integriert) der Freischankfläche ist nicht zulässig
 - 1.2.3. Im 1.OG, 2.OG und Dachgeschoss ist ausschließlich Wohn- und Büronutzung zulässig. Für 100 % der neu entstehenden Wohneinheiten gilt Erstwohnsitzbindung. Dies wird im Durchführungsvertrag festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zulässige Grundfläche

2.1.1. GR 1: 1.800 = maximale, zulässige Grundfläche in m²

2.1.2. GR 2: zulässige Überschreitung der Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,80 überschritten werden. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 ist zulässig, wenn befestigte Oberflächen, wie z.B. Stellplätze, wasserdurchlässig

ausgeführt werden und mindestens einen Flächenanteil von 10 % der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen aufweisen.

GR 2: 1.950 = maximale zulässige Überschreitung in m² der festgesetzten GR 1

2.1.3. Unterirdische Gebäudeteile bleiben bei der GR- Berechnung unberücksichtigt.

2.1.4. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Planzeichen "Baugrenze" festgelegt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Baugrenzen durch Dachrinnen und Dachüberstände um bis zu 1,5 m sowie durch unterirdische Bauteile überschritten werden dürfen. Untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen wie Dachvorsprünge, dürfen umlaufend maximal 1,5 m über die Baugrenzen hinausragen.

2.2. Zulässige Geschossfläche

2.2.1. GF 3.840 = maximale, zulässige Geschossfläche in m²

Sie darf maximal betragen, im EG 1.800 m²

im 1.OG 1.020 m²

im 2.OG 1.020 m²

2.2.2. Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

2.3. Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis

1,50 m, sowie erdgeschossige Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe bis 2,00 m werden nicht zur Grundfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.

2.4. Fassadenverkleidungen (Holzschalung mit Unterkonstruktion) werden nicht zur Grundfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.

2.5. Höhenlage der Gebäude, Wandhöhe

2.5.1. Das zulässige Maß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen) wird als Höhenkote auf 805,00 ü. NN festgesetzt.

Diese darf um maximal $\pm 0,10$ m bezogen auf 805,00 m ü. NN abweichen.

2.5.2. Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss (Attika) der Wand.

2.5.2.1. Die Wandhöhe (OK Attika) der erdgeschossigen baulichen Anlagen ist auf 5,60 m begrenzt.

2.5.2.2. Die seittl. Wandhöhe der dreigeschossigen baulichen Anlagen ist auf 11,325 m begrenzt.

2.5.3. Die zulässige Wandhöhe WH von Flachdächern gemäß Festsetzung darf für die Anordnung von Umwehrungen wie z.B. Geländer die OK Attika um bis zu 1,0 m überschreiten.

3. Bauweise, Baugestaltung

3.1. Es gilt abweichende Bauweise die sich im konkreten Vorhaben begründet und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

3.2. Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.

3.3. Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

3.4. Die Abstandsflächen sind gemäß Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde Schliersee einzuhalten.

3.5. Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig. Brandschutztechnisch notwendige Anböschungen bei Fenstern im UG sind zulässig.

3.6. Dachgestaltung:

3.6.1. FD- Begrüntes Flachdach über dem EG gem. Grünordnung mit einer maximalen Neigung von 5°.

3.6.2. SD- Satteldach mit mittigem First in den Wohngeschossen

3.6.3. Zulässige Dachneigung bei Satteldächern: maximal 21°

3.6.4. Dachgauben, Dachaufbauten, Quergiebel, und Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.6.5. Die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe muss vom Dachüberstand (Vorderkante Sparren) überdeckt werden.

3.6.6. Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel.

- 3.7. Anlieferung, ist ausschließlich im Gebäude integriert zulässig.
- 3.8. Nebenanlagen, wie z.B. Einhausungen für Fahrräder und Müllcontainer, technische Anlagen, etc. sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Einhausungen von Einkaufswagen sind zusätzlich in den Flächen für Stellplätze zulässig. Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m und eine Fläche von 25 qm nicht überschreiten. Nebenanlagen sind aus Stahl, Holz oder Glas zu gestalten.

4. Geländeänderungen

- 4.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich in dem zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Umfang gem. Vorhaben- und Erschließungsplan und Freiflächengestaltungsplan sowie zur Herstellung der Verkehrsfläche und Stellplätze zulässig.
- 4.2. Notwendige Stützmauern zur Geländemodellierung sind zulässig. Zugleich sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen zugelassen, sofern diese der Angleichung an die im Geltungsbereich festgesetzten Höhenlage von 805,00 m ü. NN dienen.
- 4.3. Das Erdgeschoss mit Flachdach muss an der Süd-, West und Nordseite bis auf eine Höhe von 809,0 m ü. NN angeböschd werden. Der verbleibende sichtbare Fassadenbereich im EG ist entsprechend den Festsetzungen in der Grünordnung zu begrünen.
- 4.4. Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 4.5. Böschungen sind bis zu einem Verhältnis von 1:2 (Höhe zur Breite) zulässig.
- 4.6. Stützmauern sind nur zum Zwecke der verkehrstechnischen Erschließung im Bereich von Zufahrten bis zu einer Höhe von 1 m über Gelände Oberkante zulässig.
- 4.7. Über das Bestandsgelände ragende Teile des Erdgeschosses im Süden, Westen und Norden sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung bis auf 809,00m üNN anzufüllen und zu begrünen.
- 4.8. Bodenauftrag hat mit magerem, kiesigem Substrat zu erfolgen und ist mit regionalem Saatgut direkt nach Herstellung zu begrünen.

5. Einfriedungen

- 5.1. Entlang der straßenzugewandten Seiten im Norden und Osten sind keine Einfriedungen zulässig.
- 5.2. Einfriedungen dürfen nur zur Sicherung der Bereiche am Dürnbach, der Westgrenze sowie begehbarer Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ab OK Gelände errichtet werden.
- 5.3. Mauern, Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig
- 5.4. Einfriedungen dürfen nur als ortstypische Holzzäune errichtet werden.
- 5.5. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,1 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen).
- 5.6. Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen (Räumschneeablagerung).
- 5.7. Bei Ein- und Ausfahrten sind Zäune nach den Vorgaben der Sichtdreiecke entsprechend weit zurück zu versetzen oder in ihrer Höhe auf max. 0,8m zu beschränken

6. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

- 6.1. Zur Verbesserung der Straßenkreuzung Bayrischzeller-, Dürnbach- und Josefstaler Straße, sowie der Fußwegeführung mit Fußgängerüberquerungen soll eine Straßenplanung durchgeführt werden. Die notwendigen Maßnahmen und Kosten sind im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.
- 6.2. Die Anzahl, Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.3. Falls sich bei der Stellplatzberechnung Nachkomma-Stellen ergeben muss auf eine ganze Zahl aufgerundet werden.
- 6.4. Parkflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- 6.5. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren und aufgestellt werden können.
- 6.6. Die Sichtflächen gemäß Planzeichen sind gem. RASt Kapitel 6.3.9.3 von baulichen Anlagen jeder Art und Pflanzungen über 80cm freizuhalten. Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Grundstückszufahrt auf den Gehweg sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RASt 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf den Gehweg mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab der Mit-

telachse des Gehweges und 30,0 m Schenkellänge parallel zum Gehweg in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Ausgenommen davon sind gem. Lichtraumprofil aufgeastete Bäume und Lichtmasten

7. Grünordnung

7.1. Pflanzpflicht

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Abweichungen bis max. 5 m sind zulässig. Abweichungen von der Plandarstellung sind zum Schutz unterirdischer oder oberirdischer Leitungstrassen zulässig. Baumpflanzungen dürfen den Bau und die Unterhaltung von Kabeltrassen und der Stahldruckrohrleitung nicht behindern. Die im gesamten Plangebiet als zu pflanzend festgesetzten Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.

7.2. Straßenbegleitende Pflanzungen

Das Lichtraumprofil von Bäumen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe oder rechtzeitiges Aufasten sicherzustellen.

7.3. Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind in Angrenzung an Grünflächen mit einem Überhangsstreifen von 50cm zur Reduktion der Flächenversiegelung auszuführen. Angrenzende Grünflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut (Regio Saatgutmischung) Grundmischung der Herkunftsregion 18 Alpen (Nördliche Kalkalpen) anzusäen.

Bei der Pflanzung von Bäumen zur Begrünung von Stellplätzen ist ein durchwurzelbares Substrat von 3x3m in der Breite und 1,5m in der Tiefe vorzusehen. Ragt der Wurzelraum in befestigte Bereiche, ist ein überbaubares Pflanzsubstrat einzubauen und für eine ausreichende Belüftung des Pflanzstandortes zu sorgen. Dabei sind das FLL-Regelwerk „Empfehlungen für die Baumpflanzung, Teil 2“ sowie die „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“ (kurz „ZTV-VEGTRA-Mü“) anzuwenden.

Bei Baumpflanzungen an Stellplätzen ist ein Anfahrerschutz (Hochbordstein, Schutzbügel, dichte Unterpflanzung) vorzusehen.

7.4. Artenliste

Sind Bäume oder Sträucher nach zu pflanzen oder erstmalig anzupflanzen, so sind in Übereinstimmung mit der Liste „empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ ausschließlich folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Baumarten I. Wuchsklasse:

Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) nicht im Bereich von Stellplätzen, nur außerhalb befestigter Flächen

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Corylus colurna (Baum-Hasel)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winterlinde) nicht im Bereich von Stellplätzen, nur außerhalb befestigter Flächen

Tilia tomentosa "Brabant" (Silber-Linde "Brabant") im Bereich von Stellplätzen

Baumarten II. Wuchsklasse:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14cm oder

Heister 2xv. 150-200 cm

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Straucharten:

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100 cm - 125 cm:

Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)

Berberis vulgaris (Berberitze)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rosa spec. (heim. Wildrosen)

Salix spec. (heim. Weidenarten)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 7.5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: Der Bereich im Süden des Plangebietes zwischen der geplanten Bebauung /Parkplatz und dem Dürnbach ist als Grün- und Überschwemmungsbereich sowie als Reptilienschutz- und Migrationskorridor langfristig zu sichern. Unzulässig sind Bebauungen jeglicher Art. Es ist ein Grünstreifen mit dem Entwicklungsziel lückige Gebüsche trockenwarmer Standorte ein Komplex aus Bäumen, Sträuchern und artenreicher Krautschicht anzulegen.

Auf der Fläche sind folgende Herstellungsmaßnahmen nach ortsplanerischen und naturschutzfachlichen Belangen anzuordnen:

- Pflanzung von 2 Bäumen I. Wuchsklasse
- Pflanzung von 5 Bäumen II. Wuchsklasse
- Pflanzung von 25 standortgerechten, heimischen Straucharten
- Auf den nicht mit Gehölzen überstandenen Flächen ist eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut (Regio Saatgutmischung) Grundmischung der Herkunftsregion 18 Alpen (Nördliche Kalkalpen) vorzusehen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind zur Erreichung des Entwicklungsziels notwendig:

- Mahd der Krautschicht 1-2 mal im Jahr.
- Rückschnitt/ auf Stock setzen einzelner Gehölze bei Überschreitung eines Deckungsgrades von 75% der Fläche

7.6. Dachbegrünung

Das Dach des Supermarktgeschosses ist außerhalb von Terrassenflächen mit einer Substratauflage von min. 15 cm ab OK Dämmung mit einer artenreichen, lokal angepassten Saatmischung zu begrünen. Die Begrünung mit Sedumsprossen ist nur in Kombination mit anderen Gräsern und Kräutern zulässig.

7.7. Fassadenbegrünung

Über das Bestandsgelände ragende Teile des Erdgeschosses im Süden, Westen und Norden sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufender laufendem Meter Wandlänge sind zwei der folgenden Kletterpflanzen zu setzen:

Clematis vitalba (Waldrebe)

Hedera helix (Efeu)

Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii' (Wilder Wein)

8. Schalltechnische Festsetzungen:

- 8.1. Für alle mit Planzeichen „grün“ gekennzeichneten Wohn- und Aufenthaltsräume ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1:2018 zu führen.
- 8.2. Bei Schlafräumen, bei denen nachts vor dem Fenster Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) (Kennzeichnung „grün“) erreicht werden, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schalldämmte mechanische Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach (1) darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung eingesetzt werden (z.B. besondere Fensterkonstruktionen, etc.), mit denen sichergestellt wird, dass ein mittlerer Innenraumpegel von 25 dB(A) auch bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. Von der o.g. Anforderung kann im Bereich der Kennzeichnung „grün“ abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- 8.3. Für notwendige Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden ist die Genehmigung durch den Bauausschuss der Marktgemeinde Schliersee notwendig. Die Darstellung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie in den Bauanträgen vorzulegen.
- 8.4. Anlieferungen und die Nutzung der oberirdischen Parkplätze sind auf die Tagzeit (6.00-22.00 Uhr) zu begrenzen.
- 8.5. Die Raumluftechnischen Anlagen sind mit einem maximalen Schallleistungspegel von LWA, zul = 80 dB(A) am Tag und LWA, zul = 70 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) auszuführen.

9. Werbeanlagen:

- 9.1. Es gilt die Satzung des Marktes Schliersee über die Gestaltung von Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung.
- 9.2. Für Werbeanlagen ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen.

10. Beleuchtung:

Für Außenanlagen und Verkehrswege sowie während der Bauphase sind UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) verbindlich einzusetzen. Auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich ist zu verzichten.

Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung, Zufahrtswege, Abstellplätze für Maschinen etc. sind zu verwenden. Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauflächen beleuchtet werden.

Direkte Beleuchtung des Dürnbachs und seiner Ufer sind zu vermeiden (diese müssen im Dunklen liegen; falls notwendig sind Abschirmungen anzubringen (Hauben, Schirme, optische Einrichtungen wie Spiegel oder Reflektoren).

11. Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der B 307 darf durch die Baumaßnahme und die Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der B 307 kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser zufließen kann.

12. Maßentnahme:

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

Hinweise:

1. Das Schallschutzgutachten ist zu beachten und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Grundwasserbegrenzung:
Das Gutachten ist zu beachten und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Das Verkehrsgutachten ist zu beachten und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
4. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik) sollen gewählt werden.
5. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.
6. Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig zulässig.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 BayDSchG archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben sind. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
9. Im Rahmen der Eingabeplanung ist bei allen Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
10. Versickerung

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

11. Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim empfohlen.

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante sollte 25 cm über dem umliegenden Gelände/der angrenzenden Straße liegen.

Die Josefstaler Straße im Bereich des Geltungsbereiches fällt von Nord nach Süd um ca. 1,31 m.

Die Die Höhe der OK Fertigfußboden im EG wurde so gewählt, dass das Gebäude barrierefrei für jedermann erreichbar ist.

Die Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes (OKRD 25 cm über Gelände und angrenzender Straße) kann wegen des Gefälles an der Josefstaler Straße und der Höhenunterschiede auf dem bestehenden Grundstücksgelände nicht eingehalten werden.

Deshalb sind vom Vorhabensträger geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungen bei Starkregenereignissen im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Z.B: Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss und 1.OG (im Bereich von Aufschüttungen) wasserdicht zu errichten (Keller und EG wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Schutz vor wild abfließendem Wasser:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

12. Vor Baubeginn ist ein Bodengutachten vorzulegen. In diesem Gutachten ist vor allem nachzuweisen, dass durch neue Unterkellerungen und Tiefgaragen die Grundwasserströme, Schichtenwasser usw. keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebäude haben.

Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie Drainagen, wasserdichte Bauweise usw. zu verhindern und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Das vorliegende Bodengutachten ist zu beachten und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

13. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Löschwasserbedarf soll durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW erstellt werden.

Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen. Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Bedingungen auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.

Von der Marktgemeinde Schliersee ist die Entnahme von Löschwassermengen > 96 m³/h für mindestens 2 Stunden möglich.

Sollten größere Löschwassermengen z.B. durch höhere Brandlasten notwendig werden, sind die erforderlichen Löschwassermengen von den jeweiligen Vorhabensträgern selbst und auf eigene Kosten zu erbringen.

14. Brandschutz:

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

15. Altlasten:
Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die zuständige Behörde im Landratsamt Miesbach zu informieren.
16. Hinweise zum Artenschutz
- Reptilienschutz- und Migrationskorridor (Pufferzone) im Süden des Plangebietes entlang des Dürnbachgrabens von 8-10 Metern. Hier empfehlen sich lückig angeordnete heimische Sträucher und Bäume. Eingriffe sollten hier nicht stattfinden.

Maßnahme M1:

- Rodung

Die zu fällenden Bäume und Gehölze sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (30. September bis 28. Februar), jedoch noch vor Inanspruchnahmen der Baumhöhlen als Winterquartiere von Fledermäusen (Oktober/November), zu fällen.

Demnach verbleibt ein Rodungszeitraum vom 1.- 30. September. Da der Großteil der Vögel bereits mit Ende August die Brutzeit abgeschlossen hat, kann aus fachlicher Sicht einer Rodung im September

(bevorzugt ab 15.9.) zugestimmt werden.

- Baumhöhle Nr. 1

Kontrolle der Baumhöhle durch einen Fachbiologen im September und sofortiger Verschluss (sofern unbesetzt). Sollte die Höhle besetzt sein, so sind die Tiere fachgerecht in einen Fledermauskasten umzusetzen und dieser im nahen Umkreis an einem Baum in einer Mindesthöhe von 4m zu befestigen.

17. Hinweise zum Bodenschutz

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

18: VIVO Kommunalunternehmen

Die Abfallentsorgungseinrichtungen sind im Bauantrag entsprechend den Anforderungen der VIVO zu erfüllen.

Schliersee, den

Träger: Marktgemeinde Schliersee
Rathausstr.1
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Planung: Heinz Blees Dipl. Ing. Architekt
Gerhard Krogoll
Architekt und Stadtplaner, Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
E. architekt@krogoll.de

Grünordnung: Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
Hirsberg 34
83093 Bad Endorf
T. 08053/518, F. 08053/1047
info@schelle-hirsberg.de, web www.schelle-heyse.de

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 -  SONSTIGES SONDERGEBIET -SO- § 11 BAUNVO GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL (LEBENSMITTELVORSORTIMENTER) / WOHNEN (/ BÜRO)

- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GR 1.800 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN IM EG FÜR LEBENSMITTELVORSORTIMENTER IN M², Z.B. 1.800 M²
 - GR 1.020 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN JEWEILS IM 1. OG UND 2.OG FÜR WOHNEN IN M², Z.B. 1.020 M²
 - GR 3.840 HÖCHSTZULÄSSIGE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN IN M², Z.B. 3.840 M²
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B. I







OK FFB 16 305,00 u/N +0,00
OK FERTIGER ERDGESCHOSSFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS; HIER OK 805,00 u/N

- 3) BAUWEISE, BAULINE, BAUGRENZE
 - a ABWEICHENDE BAUWEISE
 - BAUGRENZE IM EG FÜR LEBENSMITTELVORSORTIMENTER
 - BAUGRENZE IM 1. UND 2. OG FÜR WOHNEN (BÜRO)
 - BAUGRENZE IM UG FÜR TIEFGARAGE UND SONSTIGE
 - FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR FAHRÄDER, E-BIKES, ENKAUFSWAGEN, AKTIONSWAREN, MÜLL
 - FLÄCHE FÜR WERBEANLAGE
 - Lr. VERKEHR, N > 50 dB(A)


- 4) VERKEHRSLÄCHEN
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - GEH- UND RADWEG
 - STELLPLATZ
 - EIN- AUSFAHRT
 - EINFAHRTBEREICH FÜR TG
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)




5) VERSORGUNGSANLAGEN

-  ELEKTRIZITÄT
-  Flächen für technische Anlagen
- 6) GRÜNFLÄCHEN




-  BAUM BESTAND ENTFÄLLT
-  BAUM 1. ORDNUNG GEM. TEXTL. FESTSETZUNG ZU PFLANZEN
-  BAUM 2. ORDNUNG GEM. TEXTL. FESTSETZUNG ZU PFLANZEN
-  STRAUCHGRUPPE BESTEHEND AUS 3 STRÄUCHERN GEM. TEXTL. FESTSETZUNG ZU PFLANZEN
-  BEGRÜNUNG FENSTERLOSER FASSADEN IM EG, GEM. TEXTL. FESTSETZUNG ZU PFLANZENBEGRÜNUNG FENSTERLOSER FASSADEN IM EG.
-  FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

-  FLÄCHEN FÜR DACHBEGRÜNUNG GEM. TEXTL. FESTSETZUNG
-  GRÜNFLÄCHE: BEGRÜNUNG MIT GEBIETSHHEIMISCHEM SAATGUT GEM. TEXTL. FESTSETZUNG GRÜNFLÄCHE: BEGRÜNUNG MIT GEBIETSHHEIMISCHEM SAATGUT

-  Flächen zur Sicherung des Gewässerunterhaltes nach §39 WHG mit Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde
- 7) SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER UNTERSCHIEDLICHER MASSES DER NUTZUNG
-  MASSANGABE IN METERN, Z.B. 12,00 M

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 1079/2
-  BESTEHENDE HÖHENLINIE VOR DURCHFÜHRUNG VON BAUVORHABEN

1079/2

0,64

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 86
"JOSEFSTALER-/DÜRNBACHSTRASSE"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
ZEICHNERISCHER TEIL M 1:500
BILLIGUNGSBESCHLUSS 19.10.2021**



RÄGER: MARKT SCHLIERSEE
RATHAUSSTR. 1
83727 SCHLIERSEE

PLANUNG: HEINZ BIEBS, DIPL.-ING. ARCHITECT
GERHARD KROGOLL, DIPL.-ING./UJV
ARCHITECT + STADTPLANER
BAYRSCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON: 08026/7527
FAX: 08026/7771
E-MAIL: architektur@krogoll.de

SCELLE - HEYSE - BEHR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR PARTNERSCHAFT MBH
HRUNSBURG 34
83093 BAD ENDOBRF
TEL: 08053/518
FAX: 08053/1047
E-MAIL: landschelle-heyse.de

Schlirsee, 19.10.2021

Planzeichnung zur Maßnahme nur beengig geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.