

MARKT SCHLIERSEE OBERBAYERN

Bekanntmachung Bebauungsplans Nr. 82 „Dürnbach“

1. Konkretisierung der Planungsziele

2. Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 82 „Dürnbach“ (Wiederholung und Verlängerung)

I. Der Marktgemeinde des Marktes Schliersee hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 zum weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Dürnbach“ folgende weiterführende Planungsziele gefasst:

Ziel der Planung ist

- + die Sicherung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Neuhaus
- + Vorschlag zur städtebaulichen Ordnung und ortsverträglichen Nachverdichtung des Planungsgebiets
- + das Einfügen der Baukörper in den Landschaftsraum
- + Festlegung der Bauweise und Baugestaltung in den textlichen Festsetzungen.

Ziele der Grünordnung sind die Sicherung einer von Bebauung freizuhaltenen Grünzone von 20 m südlich des Dürnbachs als faktische Baugrenze analog zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- / Josefstaler Str.“ und

- + Erhalt der prägenden Hangkante und des Gehölzbestandes des Dürnbachs
- + Erhalt der bestehenden Laub- und Nadelbäume unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen
- + Lockere und großzügige Durchgrünung des Baugebiets mit Großbäumen
- + Eingrünung des Baugebiets mit Sträuchern, standortgerechten Bäumen und extensiv genutzten Gartenflächen zur Wahrung des Gebietscharakters gemäß des Biotoptyps Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Dürnbach“ in der Fassung vom 17.09.2019. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

II. Zur Sicherung des mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee am 19. Dezember 2017 die nachfolgende Veränderungssperre beschlossen:

**Satzung des Marktes Schliersee
über den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen
Bebauungsplanes Nr. 82 „Dürnbach“.**

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Veränderungssperre als Satzung:

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 „Dürnbach“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,430 ha und liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Neuhaus und wird im Norden begrenzt durch den Dürnbach. Die betroffenen Flächen sind im Bestand sehr aufgelockert mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Umgebung ist geprägt durch eine gemischte Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 1415/27, Fl.Nr. 1415/61, Fl.Nr. 1415/20, Fl.Nr. 1415/26, Fl.Nr. 1415/13, Fl.Nr. 1415/4, Fl.Nr. 1415/54 und Fl.Nr. 1415/11, alle Gemarkung Schliersee. In dem ursprünglichen Geltungsbereich war auch die Fl.Nr. 1415/18 integriert. Dieses Grundstück wurde nach dem Vorentwurf wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die Erschließung nicht gesichert werden konnte.

Der Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 - Zu sichernde Planung

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 für das Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Dürnbach“ beschlossen.

Zur Sicherung der Planungsziele für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.08.2019 und umfassen insbesondere folgende Aspekte:

Ziel der Planung ist

- + die Sicherung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Neuhaus
- + Vorschlag zur städtebaulichen Ordnung und ortsverträglichen Nachverdichtung des Planungsgebiets
- + das Einfügen der Baukörper in den Landschaftsraum
- + Festlegung der Bauweise und Baugestaltung in den textlichen Festsetzungen.

Ziele der Grünordnung sind die Sicherung einer von Bebauung freizuhaltenen Grünzone von 20 m südlich des Dürnbachs als faktische Baugrenze analog zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- / Josefstaler Str.“ und

- + Erhalt der prägenden Hangkante und des Gehölzbestandes des Dürnbachs
- + Erhalt der bestehenden Laub- und Nadelbäume unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen
- + Lockere und großzügige Durchgrünung des Baugebiets mit Großbäumen
- + Eingrünung des Baugebiets mit Sträuchern, standortgerechten Bäumen und extensiv genutzten Gartenflächen zur Wahrung des Gebietscharakters gemäß des Biotoptyps Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

Im Bebauungsplan soll u. a. folgendes festgesetzt werden:

- als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR),
- das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Dies erfolgt insbesondere wegen des im Plangebiet vorhandenen ortsbildprägenden und erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes,

- die Höhenentwicklung der Gebäude, um die ortsbildnerische Prägung des Bestandes zu sichern und ggf. behutsam weiterzuentwickeln, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten um die Eigenart des Baugebietes zu wahren und Stellplatzprobleme zu vermeiden,
- die Sicherung von noch unbebauter, begrünter Teilflächen entlang des Dürnbachs, die ortsbildprägend sind und erhalten werden sollen,
- nach Prüfung der erhaltenswerte Baumbestand,
- gestalterische Festsetzungen in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde
- Lage und Gestaltung der Garagen (Dachform, -neigung und Höhe, sowie zur Gestaltung von Grenzgaragen),
- die besondere Berücksichtigung der Lage am Dürnbach,
- die prägende Struktur der Anordnung der Bebauung und ihrer Erschließung“

§ 3 - Rechtswirkungen und Ausnahmen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung an den Amtstafeln des Marktes Schliersee in Kraft.

§ 5 - Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB und § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB (Verlängerung um ein Jahr).

Geltungsbereich der Veränderungssperre - nicht maßstabsgerecht:



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018


Hinweis auf die Rechtsfolgen der Veränderungssperre:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandenen Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.


Die Satzung über die Veränderungssperre tritt rückwirkend zum 20.12.2017 in Kraft. Die Veränderungssperre wird zudem um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 3 BauGB verlängert.

Die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus Schliersee, Zi.Nr. 17 eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Schliersee, den 18.09.2019


Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister



Angeheftet: 19.09.2019 

Abgenommen: _____