

Gemeinde

Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Einbeziehungssatzung

Bodenschneidstraße - West

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

Kulosa

QS: Martin

Aktenzeichen

SLS 610-41/2-24

Plandatum

30.07.2024 (Entwurf)

Die Marktgemeinde Schliersee erlässt aufgrund §§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie § 9 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese

Einbeziehungssatzung



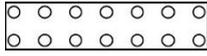
A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Festsetzungen; innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben i. S. d. § 29 BauGB nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 2 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 3 Die zulässige Grundfläche (GR) je Baugrundstück beträgt 220 qm.
- 4 Die nach 3 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen 50 % überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3.
- 5  **832,70** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung, der Höhenlage Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sowie der zulässigen Aufschüttung, z. B. 832,70 m ü. NHN
- 6 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt mindestens 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Sockel für Hochwasserschutz).
- 7  Baugrenze
- 8  Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 9 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 10 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 5 m² sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche ist zu beachten.
- 11  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- 12 Bei der Herstellung von Kellern mit zugehörigen Schächten ist nur eine wasserdichte Ausführung zulässig.

- 13  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen.

- 14  Fläche zum Anpflanzen einer 3 m breiten freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen und Sträuchern

- 15 Je vollendeter 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

- 16 Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden.

- 17  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 18 Der Eingriffsfläche (Teilfläche **C** des Flurstücks Nr. 1399/32 Gemarkung Schliersee wird die Ausgleichsfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von 681 qm auf der Teilfläche **B** des Flurstück Nr. 1399/32 Gemarkung Schliersee zugeordnet.

Auf der gemäß A 18 auf dem Flurstück 1399/32 Gemarkung Schliersee als Teilfläche **B** festgesetzten Fläche ist artenreiches Extensiv-Grünland zu entwickeln. Innerhalb der Umgrenzung ist jährlich eine Mahd Ende Juli durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen sind unzulässig. Die Fläche ist dauerhaft von Neophyten freizuhalten.

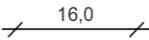
19 Die Fläche **A** wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege des dort vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops einer artenreichen Flachland-Mähwiese (BNT: G214-GU651E) festgesetzt.

20 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

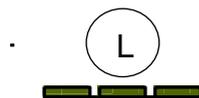
21  Wasserfläche

22  Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind im schraffierten Bereich bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m in Bezug auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Darüber hinaus sind sie zur Anlage von Zufahrten, Hauseingängen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zur Abstützung des Hangs zulässig.

23  Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen



Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ (Verordnung über die einstweilige Sicherstellung vom 14.12.2022)

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 1399/32 Flurstücksnummer, z. B. 1399/32

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z. B. 495,5 m ü. NHN

5  Böschung

6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Markt Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Solaranlagen
- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung

7 Grünordnung

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

Bäume:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 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.

9 Wasserrecht

Die Regelungen des § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Vermeidung von Verschlechterungen bei Unter- oder Oberliegern in Bezug auf wild abfließendes Wasser sind zu beachten.

Der Bauherr muss sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangschichtwasser und wild abfließendes Wasser sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht dahingehend verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2022. 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

Gemeinde Markt Schliersee, den

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

Verfahrensvermerke

1. Die Marktgemeinde Schliersee hat in der Sitzung vom 15.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Bodenschneidstraße – West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Mit Beschluss des Marktgemeinderates in der Sitzung vom 18.06.2024 wurde das Verfahren eingestellt und die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Bodenschneidstraße – West“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
5. Die Marktgemeinde Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Planung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schliersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

6. Ausgefertigt

Markt Schliersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

Marktgemeinde Schliersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer

