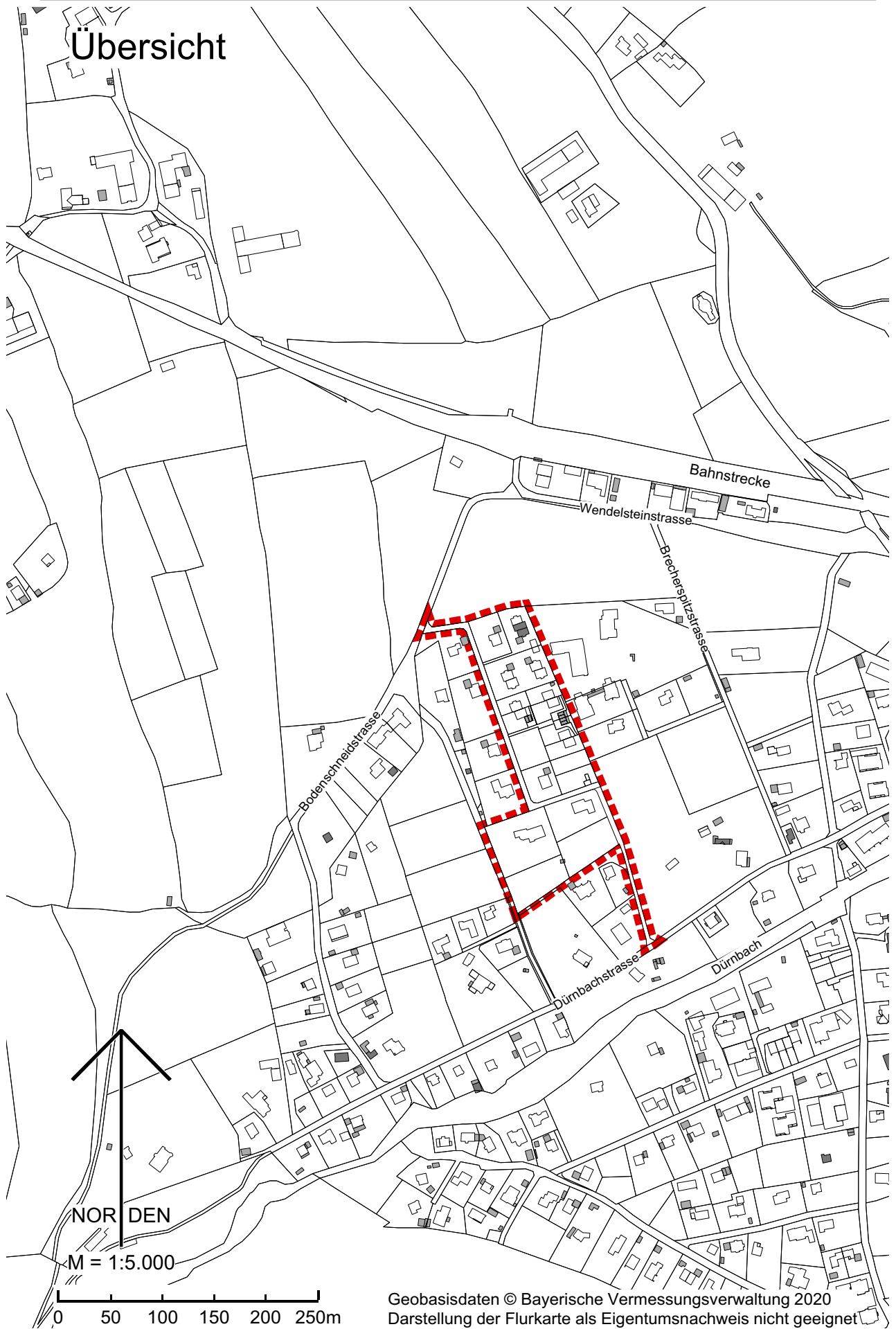


Gemeinde	<b>Markt Schliersee</b> Lkr. Miesbach
Bebauungsplan	<b>Nr. 47</b> <b>Stolzenbergstraße – Ost</b> <b>2. Änderung</b>
Entwurf	Dipl. Ing. Architekt Heinz Blees Josefstalerstr. 17 a 83727 Schliersee
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts 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	Martin, Heilmair QS:Goe
Aktenzeichen	SLS 2-23
Plandatum	22.03.2022 (Entwurf) VORABZUG

## Satzung

Der Markt Markt Schliersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 47 „Stolzenbergstraße – Ost“ i.d.F. vom 30.12.1998 und die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Stolzenbergstraße – Ost“ i.d.F. vom 10.01.2000.

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs Teile der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Stolzenbergstraße – Ost“ i.d.F. vom 30.12.1998 und Teile der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Stolzenbergstraße – Ost“ i.d.F. vom 10.01.2000. Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Alle in grauer Schrift dargestellten Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten somit unverändert fort

**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Ausnahmen gemäß § 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind genehmigungspflichtig, da ihre räumliche Verteilung auf die Struktur im Baugebiet abgestimmt werden soll.

~~1.4 Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nummern 1408/14, 1408/8, 1408/9, 1408/10, 1408/15, 1408/12, Teilfläche von 1404, 1408/6 und 1408/7 der Gemarkung Schliersee.~~

### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Bebauung wird durch die im Bebauungsplan eingetragenen und vermaßten BAULINIEN und BAUGRENZEN für die Außenkanten der Außenwände festgelegt. Die Baulinien sind zwingend einzuhalten, die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise dürfen Balkone, Erker oder Wintergärten, sofern sie nicht länger als 1/3 der Gebäudelänge / Gebäudebreite und nicht tiefer als 1,30 m sind, die angegebenen Grenzen überschreiten.

2.2 Für die Bebauung werden 2 Vollgeschosse vorgeschrieben.

- 2.3 Die Traufhöhe darf max. 6,5 m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländehöhe betragen. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Diese Festlegung gilt für die Süd- und Westseite der Baukörper. Bedingt durch die Neigung des Geländes kann die Traufhöhe an den Nord- und Ostseiten höher werden.

- 2.4 Die Garagengebäude sind eingeschossig auszuführen. Die Traufhöhe darf nach Maßgabe von 2.3 / Satz 2 2,75 m betragen.

Diese Festlegung gilt für die Einfahrtsseite. An den anderen Seiten sind geländebedingte Abweichungen möglich.

- 2.5 Vor Baubeginn hat eine Schnurgerüstabnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen.

### 3 Garagen, Carports und Stellplätze

- 3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Grundfläche für Garagen darf pro Bauraum gem. Festsetzung C 7 maximal 50 m<sup>2</sup> betragen.

- 3.2 Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Jedoch ist die Anzahl außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Carports auf maximal 2 Stellplätze pro Wohneinheit beschränkt.

- 3.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 ~~Es gilt die Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee vom 27.02.1981, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden.~~

- 2 Die Dachneigung für die Satteldächer von Hauptgebäuden und Garagengebäuden beträgt 22°. Die Dachneigung des Garagenpultdaches auf der nördlichen Teilfläche der Flurnr.1408/7 beträgt 22°.

- 3 Sonnenkollektoren im Dachbereich sind zulässig.

- 4 Zwischen den Doppelhausgrundstücken sind keine Zäune zulässig. Abgrenzungen können durch niedrige, standortheimische Strauchpflanzungen erzielt werden.

- 5 Freistehende Müllbehälter und Stromkästen sind an 3 Seiten einzugrünen.

- 6 Die Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken und Baukörpern








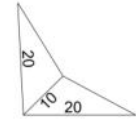



sollen durch Geländemodellierungen aufgefangen werden, Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

7 Der Grenzstreifen zu den östlich angrenzenden Grundstücken ist mit einer standortheimischen Hagbepflanzung zu begrünen.





8 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist durch Sickerschächte in den Untergrund einzuleiten.

9 Das Faltblatt Landschaft ist zu beachten.

### C Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2		Baulinie
3		Baugrenze
4		Öffentliche Straßenfläche
5		Private Erschließungsfläche
6		Straßenbegrenzungslinie
7		Fläche für Garagen
8		Sichtdreieck
9		Maßangabe in Metern
10		Firstrichtung
11		Sonstige Grünfläche lt. Flächennutzungsplan

## D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Vorhandene Gebäude
- 3 1408/6 Flurstücksnummer, z. B. 1408/6
- 4  mögliche Grundstücksteilung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 6 **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung des Markts Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Abstandsflächen**  
Es gilt die Abstandsflächensatzung des Markts Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 **Ortsgestaltung**  
Es gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in der jeweils geltenden Fassung. Enthält dieser Bebauungsplan weitergehende oder von dieser Bauvorschrift abweichende Festsetzungen, so ist der Bebauungsplan maßgebend
- 9 **Artenschutz**  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 10 **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.
- 11 **Altlasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Miesbach zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. 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 .....

.....  
 Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  
4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ....., wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
  
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
  
6. Die Marktgemeinde Markt Schliersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schliersee, den .....

(Siegel)

.....  
 Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Schliersee, den .....

(Siegel)

.....  
 Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister



8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Markt Schliersee, den .....

(Siegel)

.....  
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister