

Präambel

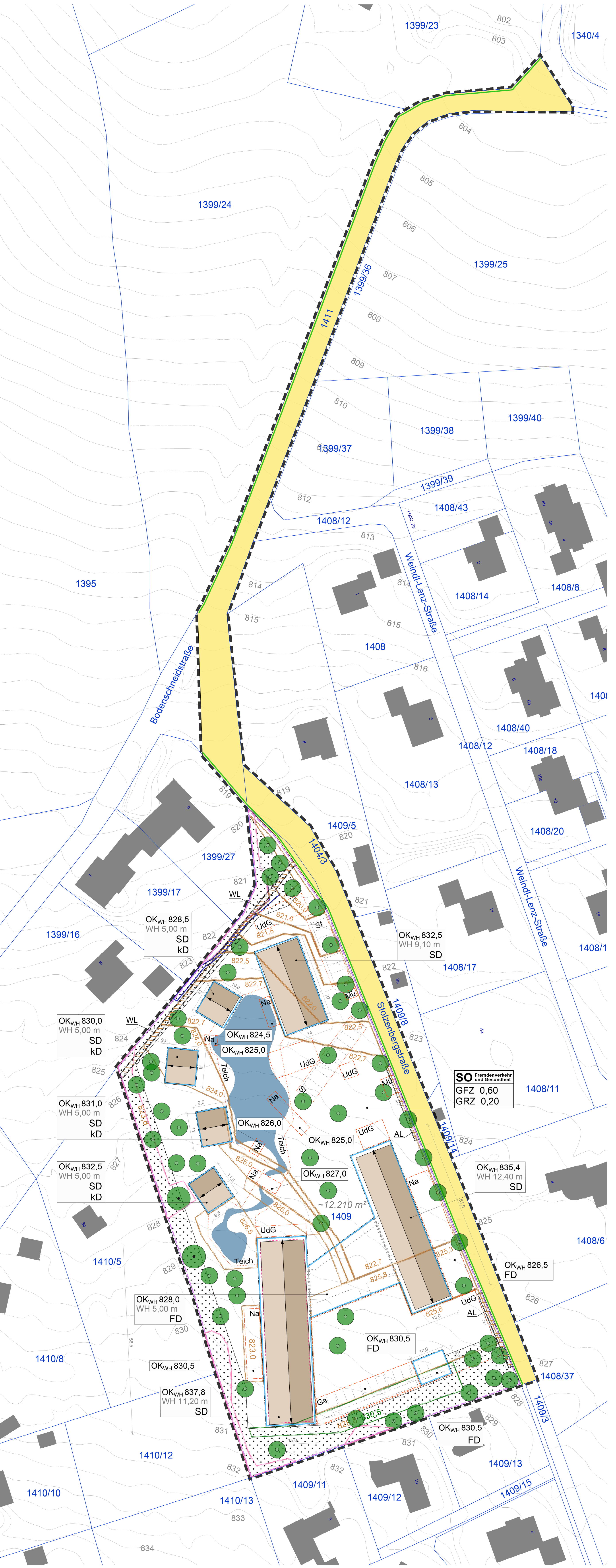
Der Markt Schliersee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 6, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BauBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Bauleistungsplanung (BauVL) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" als Satzung vom 24.03.2026.

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße" von 1981 inklusive aller seiner Änderungen vollständig.

A) Planzeichnung

Zeichnung ist zur Maßstabsnahme geeignet

M 1:500 N System UTM32



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Bemessung in Metern (z.B. 5,0 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr und Gesundheit"
- Im Sondergebiet "Fremdenverkehr und Gesundheit" sind ausschließlich nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - Beherbergungsbetriebe
 - Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsbereich angesiedelten Beherbergungsbetrieb und zur ausschließlichen Nutzung durch deren Gäste
 - Räume und Praxen zur medizinischen und therapeutischen Betreuung und Versorgung auch für von der Beherbergungsbetriebe unabhängige Nutzer
 - Schank- und Speisewirtschaften im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsbereich angesiedelten Beherbergungsbetrieb, jedoch auch für von der Beherbergungsbetriebe unabhängige Nutzer
- Über die Festsetzungen nach § 2 (2) hinaus sind im funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen nach § 2 (2) im Sondergebiet "Fremdenverkehr und Gesundheit" nach § 2 (1) folgende Nutzungen zulässig. Diese müssen den Nutzungen nach § 2 (2) in Geschossfläche und Baunutzung untergeordnet sein:
 - Verwaltungsnutzungen
 - Neben-, Technik- und Serviceräume (z.B. Küchen)
 - Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebinhaber bis zu einer Gesamtgeschossfläche aller Wohnungen von 270 m²
- Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 3 Maß der Nutzung

- Maximal zulässige Geschossflächenzahl
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,20)
- Die nach § 3 (3) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Balkone und Loggien bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 überschritten werden.
- Die nach § 3 (4) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Terrassen bis zu einer GRZ von 0,27 überschritten werden.
- Die nach § 3 (3), (4) und (5) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (inkl. Stege und Brücken) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30 überschritten werden.
- Die nach § 3 (3), (4), (5) und (6) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch die folgenden Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,57 überschritten werden:
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen)
 - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- Die nach § 3 (3), (4), (5), (6) und (7) festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,63 durch Teiche und Wasserläufe überschritten werden.
- Über die Festsetzungen nach § 3 (3), (4), (5), (6), (7) und (8) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhen Null (z.B. absolute Wandhöhe 335,4 m ü. NN, Normalhöhen Null nach DIN EN 12101). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Altra. Bei Anlagen ohne eigentliche Dachhaut (z.B. Stege und Badep Plattformen) gilt als Oberkante der Wandhöhe, die Oberkante des höchsten Bauteils an der Außenkante der Anlage.
- Die Oberkante der Wandhöhe von OK_WH 825,5, 825,0, 830,5 darf jeweils durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden. Es zählt der oberste Punkt der Absturzsicherung.
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Dachform

§ 5 Baugrenzen

- Baugrenze
- Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) durch Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen" des Marktes Schliersee anzuwenden.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Umgrenzung von Flächen für Teiche
- Von den Regelungen nach § 7 (1) - (3) ausgenommen sind:
 - offene Wasserläufe (z.B. Schwimmteiche etc.) über 5 m² Grundfläche, sind nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baunutzung nach § 5 (1) und der Flächen für Nebenanlagen nach § 7 (1) zulässig.
 - Die Dächer von Nebenanlagen (mit Ausnahmen von Stegen und Badep Plattformen) über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an die Dachhaut gemäß § 8 (1) einhalten.
 - Millionenstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für offene Flächen zur Bereitstellung von Mülltonnen am Abholtag.
- Die Dächer von Nebenanlagen (mit Ausnahmen von Stegen und Badep Plattformen) über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an die Dachhaut gemäß § 8 (1) einhalten.
- Millionenstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für offene Flächen zur Bereitstellung von Mülltonnen am Abholtag.

§ 8 Dächer

- In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind bei Dachflächen größer 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 22 - 26° zulässig.
- Firstführung
- Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 15 m² nur Dachziegel und Dachstein in Rottönen sowie Holzschindeln zulässig.
- In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° als Gründächer oder Dachterrassen zulässig.
- Im Bereich von Gründächern nach § 8 (4) und auf Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine durchgezogene Mindestabstandsfläche von im Mittel 50 cm sicherzustellen. Im Bereich von Flankendämmungen bis zu 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude entfernt, darf die Überdeckung im Mittel auf 35 cm reduziert werden. Im Bereich der Dachterrassen oder anderen versiegelten Flächen ist keine Mindestüberdeckung erforderlich.
- Bei geneigten Dächern mit einer Dachfläche über 15 m² ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 1,0 m in und entgegenseitig von mindestens 1,2 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind abweichend von § 8 (8) traufseitig Dachüberstände von mindestens 0,8 m in und entgegenseitig von 1,0 m einzuhalten.
- Dachgauben, Dachaufbauten, Dachschneitten und Querriegel sind nicht zulässig.
- Abweichend von § 8 (8) sind Kamine, Entlüftungsröhren, sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 5% der jeweiligen Dachfläche der einzelnen Dachseite (inkl. Dachüberstände) nicht überschreiten. Jedes einzelne Dachflächenfenster darf eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- Abweichend von § 8 (8) und (9) sind innerhalb des mit Planzeichen markierten Bereichs des Baunutzung Dachflächenfenster bis zu einer Anteil von 7,5 % der jeweiligen Dachfläche der einzelnen Dachseite (inkl. Dachüberstände) zulässig. Sie müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und sind in einem einheitlichen Abstand zum First anzuordnen.

§ 9 Solaranlagen

- Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßig, rechteckige Flächen zur Errichtung einer Dachhaut ist mit im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe, First und Ortsgang einhalten.
- Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 10 Erschließung

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Die Regelungen des § 5 (6) der Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablose von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder im Markt Schliersee gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

§ 11 Dingliche Sicherungen

- Leitungsrecht für einen Abwasserkanal zu Gunsten des Marktes Schliersee und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal dinglich zu sichern
- Leitungsrecht für eine Wasserleitung zu Gunsten des Marktes Schliersee dinglich zu sichern

§ 12 Einfriedungen und Einfassungen

- Einfriedungen und Einfassungen sind ausschließlich entlang der Grenzen des Baugrundstücks mit Ausnahme der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Darüber hinaus dürfen Bereiche wie Gärten und Beete bis zu 100 m² unabhängig von ihrer Lage eingezäunt werden. Es sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
 - Zäune aus Naturholz
 - Mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- Abweichend von § 12 (1) sind auf dem gesamten Baugrundstück baurechtlich notwendige Abstützungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m und freiwachsende Hecken entsprechend der Artenliste nach § 14 (5) zulässig.
- Einfriedungen dürfen eine Höhe über bestehendem Gelände von 1,2 m nicht überschreiten.
- Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.
- Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Mauern (mit Ausnahme von Stützmauern und Absturzsicherungen innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) und Flächen nach § 7 (1))
- Außerhalb der Baunutzung nach § 5 und der Flächen nach § 7 (1) sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sie sind aus Naturstein- oder Trockenmauerwerk herzustellen und müssen mindestens um ihre Höhe von der Grundstücksgrenze zurückspringen.

§ 13 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegenden Straßenverkehrsflächen und der Differenz von 50 cm zum L-Gelände zulässig. Abgrabungen zur Anlage von Versickerungsgruben und Gräben zur Regelung des Wasserabflusses sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
- Bereiche für Abgrabungen
- Bereiche für Abgrabungen und Aufschüttungen
- Abweichend von § 13 (1) und (2) sind in den Flächen nach § 7 (5) zur Anlage eines Teiches und eines Wasserlaufs Abgrabungen über das in § 13 (1) und (2) bestimmte Maß hinaus zulässig.
- Flächen ohne Abgrabungen

§ 14 Grünordnung

- Innere des Baugrundstücks dürfen 700 m² der befestigten Flächen außerhalb der Baunutzung mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Die übrigen befestigten Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.
- Bäume zu erhalten
- Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume bis zu 14 (5) zu pflanzen. Die in der Planung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können von ihrem Standort in einem Radius von 5 m abweichen. So der Abstand zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unter 2,0 m liegt darf dieser jedoch nicht verringert werden. Bei allen übrigen Bäumen darf durch Verschiebung kein Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche unter 2,0 m entstehen.
- Je angelegene 160 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau entwerfend § 14 (2) zu pflanzen. Die zu pflanzenden festgesetzten Bäume nach § 14 (3) und (4) dürfen darauf angedeutet werden.
- Bäume auf dem Baugrundstück sind aus folgender Artenliste auszuwählen. Bäume nach § 14 (2) und (4) sind mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- Mindestens 70% der auf dem Baugrundstück gepflanzten Kleingehölze (Sträucher) sind aus folgenden heimischen Arten auszuwählen:
- Die Pflanzungen nach § 14 (2), (3) und (4) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist, sofern Planzeichen zur Verwendung welches das Lichtprofil bis zu einer Höhe von 4,5 m freihalt.
- Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen.
- Auf den Flächen sind extensive Wiesentflächen mit Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind naturnah, artenreiche Pflanzungen aus autochthonen Saatgut anzulegen sowie Pflanzungen nach § 14 (5) vorzunehmen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Feuerwehrauffahrten in diesem Bereich.
- Die Anlage einer Wasserfläche ist innerhalb der nach § 7 (5) festgesetzten Bereiche zulässig. Die Nutzung als Retentionsfläche mit unverschlusstem Oberflächenwasser ist möglich. Min. 50% der Uferlinie sind als Uferaum naturnah zu bepflanzen. Bepflanzungen sind punktuell auf die festgesetzten Nebenanlagen gem. § 7 (1) und die Baunutzung § 5 (1) zu beschränken. Min. 30% der Wasserfläche ist als Flachwasserzone (Wassertiefe < 1 m) auszubilden und mit zur Wasseraufbereitung geeigneten Wasser- und Sumpfpflanzen zu bepflanzen.
- Die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück ist gezielt auf sicherheitsrelevante Bereiche wie Wege, Treppen und Verkehrsflächen zu begrenzen. Es sind nach unten gerichtete Leuchtele mit einem Lichtabstrahlwinkel von max. 70°, geschlossenen Leuchtegehäuse und warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden.

§ 15 Immissionschutz

- Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne sind dem Stand der Lärmimmissionschutz entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder leuchtend gleichwertigen, leeren auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenöffner, Schranke o.Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbelastung der baulichen Einrichtungen (Roller, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht mehr als 1 dB(A) erhöhen.

§ 16 Werbeanlagen

- Es sind ausschließlich folgende Werbeanlagen zulässig:
 - bis zu insgesamt 5 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 3 m² Fläche. Je Fläche eines Gebäudes ist jedoch maximal eine dieser Werbeanlagen zulässig.
 - bis zu insgesamt 4 Werbeanlagen an Hauptgebäuden mit jeweils bis zu 1 m² Fläche und bis zu 3 feststehende Werbeanlagen mit jeweils bis zu 1,5 m² Fläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m über geplantem Gelände. Diese müssen jedoch einen Abstand untereinander von min. 20 m einhalten.
- Werbeanlagen mit einem senkrechten Abstand der Oberkante der Werbeanlage zum tatsächlich realisierten Gelände von mehr als 5,0 m sind nicht zulässig.

§ 17 Wasserwirtschaft

- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, die Flächen für Regen- und Abwasseranlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO sowie geeignet sind den Wasserabfluss zu behindern, Aufschüttungen, Sträucher und Bäume freizulassen. Innerhalb der Flächen ist ein Graben mit einer Tiefe von min. 0,5 m gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestands Gelände anzulegen.
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 (2) sind sämtliche anfallenden Niederschlagswasser, in Zisternen zur Brauchwassernutzung zu speichern oder in diesem zu versickern.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Bestehende Baukörper mit Nebenanlagen und HausNr.
- Ungewöhnliche Größe des Grundstücks
- Vorgeschlagene Baukörper
- Vorgeschlagener Verlauf Unterbauung und Tiefgarage
- Vorgeschlagene Lage Teich
- Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Kfz-Stellplätze
- Im Rahmen der Festsetzungen nach § 4 (1) und § 13 etwa mögliche Wandhöhe in Metern (z.B. 8,10 Meter). Die Wandhöhe ist dabei der senkrechte Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände und bei Flachdächern dem gedachten Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenkante der Außenwand. Bei Flachdächern ist die obere Bezugshöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Altra.
- Höhenrichtlinie Bestandsgebäude in 0,5 Metern

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

- Folgende Satzungen sind für den Bebauungsplan von besonderer Relevanz und soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, anzuwenden.
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen im Markt Schliersee
- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee

3. Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

- Der Eingriff durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist auszugleichen. Es sind 33.784 Wertpunkte auszugleichen. Dies erfolgt auf einer Teilfläche der Flst.-Nr. 4804 Gemarkung Lengries der Gemeinde Lengries im Rahmen des Ökotoxik Zellerwör der Staatsforsten Bayern.

4. Hinweise zur Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser bzw. bei der Einleitung in ein Oberflächenwasser sind die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) einzuhalten.
- 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 WfV/nV angewendet werden darf. Ist die WfV/nV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassererzielung eine wesentliche Erläuterung erforderlich und beim Landschaftsamt Miesbach zu beantragen.
- Die Behandlungsbefähigung des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserversorger vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- Wild abfließendes Wasser
- Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auflüffungen, Auflagerungen, etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufbauen oder schädlich umlenken können.

5. Hinweise zum Schutz gegen Starkregeneignisse und Schichtwasser

- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließenden Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen. Im Bereich größeren Gefälles sind ggf. andere an die konkrete Situation angepasste Maßnahmen zu ergreifen.
- Gebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. aufdrückbar, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

6. Hinweise zum Denkmalschutz

- Bodendenkmale und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 9 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgrundende Denkmale und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Hinweis zum Schutz des Bodens

- 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. Oberbodenmitteln sind fähig mit einer Decksaat zu versehen.

8. Hinweis zu Bäumen

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Formschnitte an Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Die Bäume und Sträucher sind entsprechend ZTV-Baumpflege fachgerecht zu pflegen.
- Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist das Lichtprofil bis zu einer Höhe von 4,5 m durch rechtzeitiges Ausleiten und regelmäßige Baumrücken dauerhaft aufrechtzuerhalten.
- Ausgefallene Bäume sind mit Ersatzpflanzungen entsprechend der Planqualität nach § 14 (5), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

9. Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft

- Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen, sind diese zu dulden. Diese können unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen und außerhalb der Tagezeiten auftreten.

D) Verfahrensvermerke

Der Markt Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" mit Begründung, in der Fassung vom 20.01.2021, wurde am 23.02.2021 durch den Marktgemeinderat genehmigt. Die Er wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.02.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 16.03.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Der Markt Schliersee hat in seiner Marktgemeinderatsitzung vom 28.07.2022 beschlossen, das Verfahren nun im Normalverfahren und nicht mehr im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB fortzusetzen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 18.07.2022, wurde am 28.07.2022 durch den Marktgemeinderat genehmigt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.08.2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.08.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Aufgrund eines Auslegungsfahlers wurde am 18.07.2023 durch den Marktgemeinderat beschlossen, die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" in der Fassung vom 04.07.2023, mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Marktgemeinderat am 18.07.2023 mit Änderungen genehmigt und zur öffentlichen Auslegung nach § 5 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf wurde in der Fassung vom 17.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2023 bis 25.09.2023 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.08.2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.08.2023 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.02.2025 wurde gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2025 bis 30.04.2025 erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.03.2025. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.03.2025 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.03.2026 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße", in Fassung vom 10.02.2025, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den 30.04.2026
Franz Schmitzbaumer, 1. Bürgermeister
Ausgefertigt am
Schliersee, den 30.04.2026
Franz Schmitzbaumer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stolzenbergstraße" wurde am 30.04.2026, gem. § 10 Abs. 2 BauGB ertelnd bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Schliersee, Rathausstraße 1, 83727 Schliersee zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schliersee, den 02.09.2026
Franz Schmitzbaumer, 1. Bürgermeister

Florian Reinthaler, 1. Bürgermeister

Mark Schliersee
LANDKREIS MESBACH

Original

Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Satzung vom 24.03.2026 in der Fassung vom 10.02.2025

Bauileitung: WÜSTINGER RICKERT

Gründungsplanung: SCHELLE HEYSE BEHR

Kommune: MARKT SCHLIERSEE

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Planung 24

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198

1. 09053198 2. 09053198 3. 09053198 4. 09053198