

MARKT SCHLIERSEE

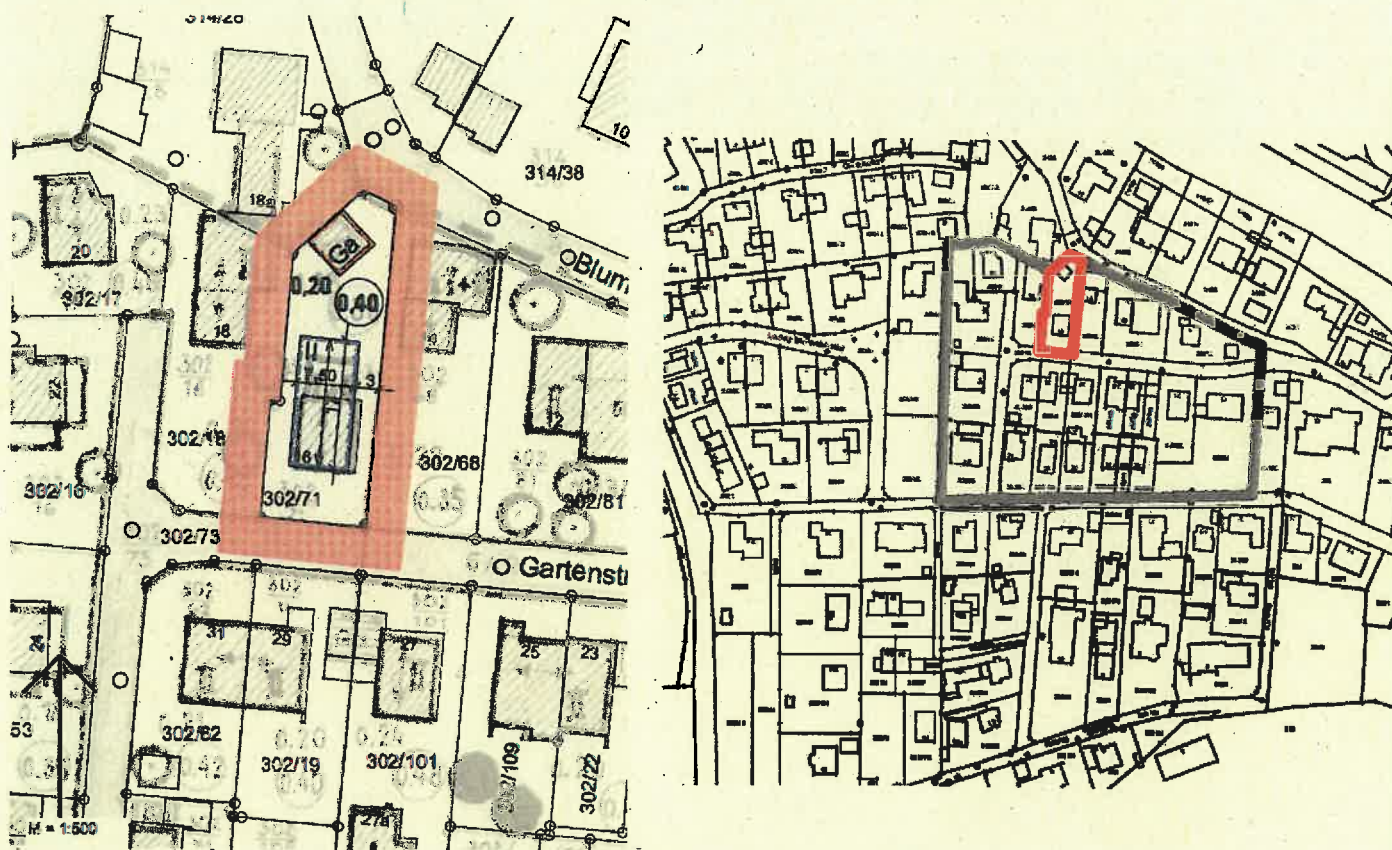
OBERBAYERN

Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Garten-/Perfallstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 15.03.2016 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Lageplan der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.11.2017. Der Planentwurf für die Änderung wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitet und am 21.11.2017 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

Ziele und Zwecke der Planänderung:

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung des Baufensters auf dem Grundstück FINr. 302/71 geschaffen werden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Begründung im Rathaus Schliersee, Rathausstr. 1, Zi.Nr. 17 vom 18.12.2017 bis 08.02.2018, öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Marktgemeinde Schliersee abgegeben werden. Da das Ergebnis der

Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.rathaus.schliersee.de eingestellt.



Markt Schliersee
Dienststelle

[Handwritten signature]

-Schnitzenbaumer-
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 07.12.2017

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angeheftet am: 08.12.2017

Abgenommen am:

.....
Unterschrift

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 33

„Garten-/Perfallstraße“

2. Änderung

Planfertiger

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

Az.: SLS 2-07

Bearbeiter: Martin/Berchtold

Plandatum

21.11.2017 (Entwurf)

Auslegungs-Exemplar

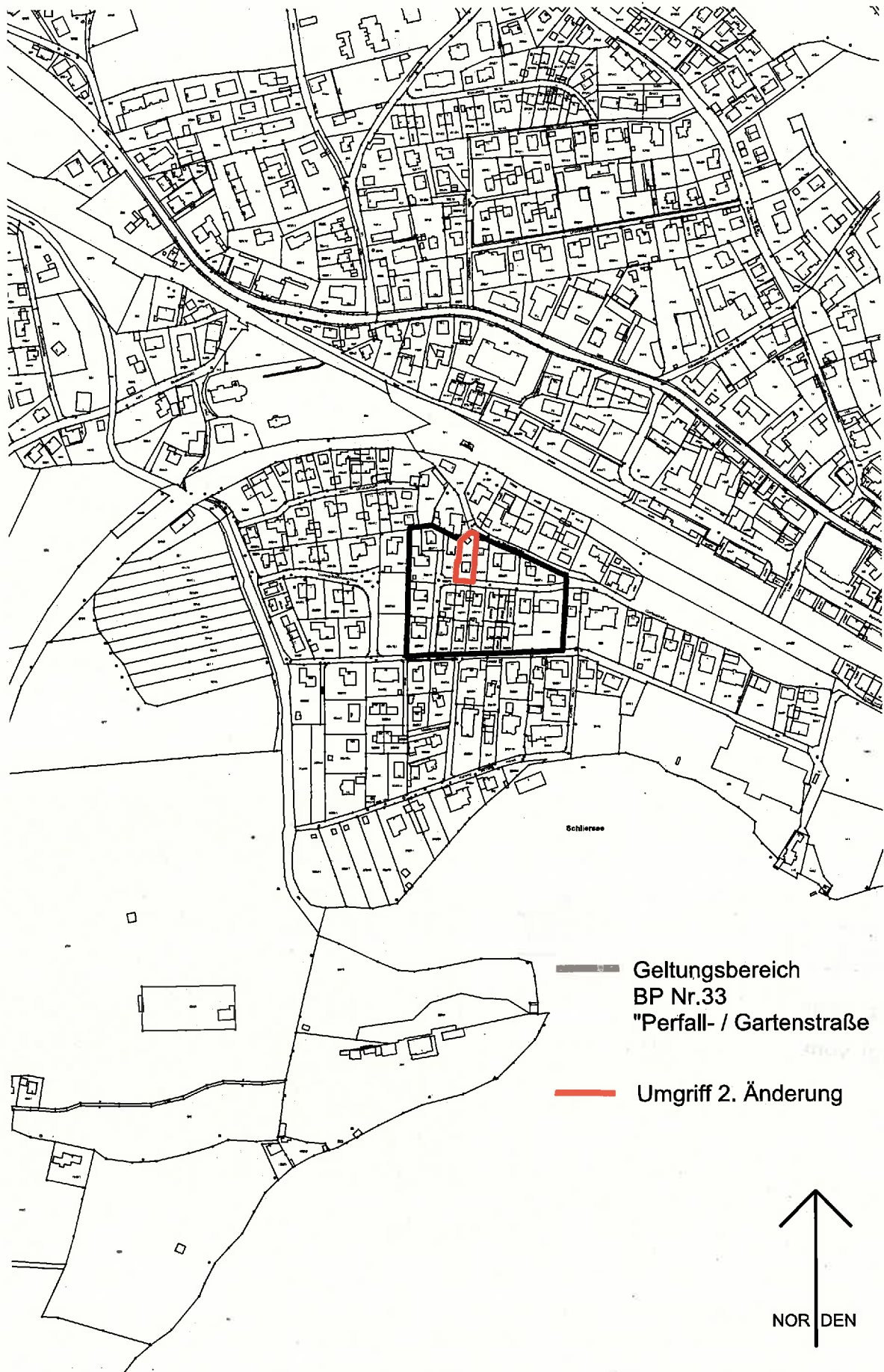
ausgelegt vom 18.12.17 bis 08.02.18

~~ausgelegt vom bis~~



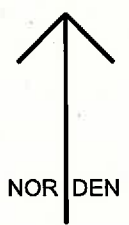
Satzung

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



— Geltungsbereich
BP Nr.33
"Perfall- / Gartenstraße

— Umgriff 2. Änderung





Der Bebauungsplan Nr. 33 „Garten-/Perfallstraße in der Fassung vom 24.07.1990 wird wie folgt geändert: Die Planzeichnung und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden im Geltungsbereich der 2. Änderung durch nachstehende Planzeichnung und Festsetzungen ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 33 „Perfall-/Gartenstraße“ in der Fassung vom 24.07.1990 gelten unverändert fort.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,20 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,20

2.2 $\textcircled{0,40}$ max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,40

2.3 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

2.4 Die max. Traufhöhe beträgt 6,0 m, gemessen von OK Rohfußboden (OKRFB) bis OK Fußpfette über Außenwand.

2.5 Die OK Rohfußboden (OKRFB) darf max. 40 cm über OK natürlichem Gelände liegen.

3 Baugrenze und Bauweise

3.1  Baugrenze

3.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

4 Bauliche Gestaltung



Hauptfirstrichtung

5 Garagen und Stellplätze






Fläche für Garagen

6 Vermaßung

6.1 $\frac{131}{\text{---}}$ Maßzahl in Meter, z.B. 3 m

B Hinweise

- 1  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 2  Flurstücknummer, z. B. 1283/1
- 3  bestehende Grundstücksgrenze
- 4 Für die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt die Fassung der BauNVO, welche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Garten-/Perfallstraße“ ihre Gültigkeit hatte.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2015. 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, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung im Verfahren gem. § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 22.02.2011 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am gebilligten Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom bis zum Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom, (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Schliersee, den

(Siegel)

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schliersee, den

(Siegel)

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 33

„Garten-/Perfallstraße“

2. Änderung

Planfertiger

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

Az.: SLS 2-07

Bearbeiter: Martin/ Berchtold

Plandatum

21.11.2017 (Entwurf)



Begründung

Auslegungs-Exemplar

ausgelegt vom 18.12.17 bis 08.02.18

ausgelegt vom bis

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.	Lage und Beschreibung des Plangebiets	3
3.	Ziel und Zweck der Planung	3
4.	Maß der Nutzung	3
5.	Umweltbelange	4

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit Schreiben vom 31.03.2016 beauftragt, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Perfall- / Gartenstraße“, Markt Schliersee, rechtskräftig in der Fassung vom 24.07.1990, zu erarbeiten.

Die 1. Änderung, rechtskräftig in der Fassung vom 02.10.2002, betrifft die Grundstücke mit den Flurnummern 302/98, 302/23 und 302/74, und wird von der 2. Änderung nicht tangiert.

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Perfall-/Gartenstraße“ befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Schliersee, ca. 200 m vom nördlichen Ufer des Schliersees entfernt. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Ebenso verhält es sich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Perfall-/Gartenstraße“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 302/71, Grundstücksfläche ca. 513 m², und ist bereits mit einem Einfamilienhaus im südlichen Grundstücksteil bebaut. Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Garage, welche über die Blumenstraße von Norden angefahren werden kann. Das Grundstück ist vollständig eben. Im Umfeld des Baufensters befindet sich kein erhaltenswerter Bewuchs.

3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Perfall-/Gartenstraße“ soll die Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Flurnummer 302/71 flexibler gestaltet werden, so dass durch geringfügige Erweiterung des Baufensters nach Norden, Westen und Osten und eine leichte Erhöhung der GRZ und GFZ ein von den Ausmaßen her flexibler, nutzbares Gebäude mit einer größeren Südgartenfläche entstehen kann.

4. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im übrigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33, über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Höhenentwicklung wird über die Festlegung der Oberkante Rohfußboden auf max. 0,4 m über natürlichem Gelände mit der von ab OK Rohfußboden gemessenen max. zulässigen Traufhöhe von 6 m festgelegt. Dies ist aufgrund der Entwässerungssituation in Verbindung mit einem hohen Grundwasserstand erforderlich.

Die GRZ wird für den Änderungsbereich auf 0,20 festgesetzt, die GFZ auf 0,40. Damit nähern sich die Werte dem Zulässigkeitsmaßstab der umliegenden Grundstücke an, liegen aber immer noch darunter (westliches Nachbargrundstück Flnr. 302/18 GRZ 0,22, GFZ 0,42, östliches Nachbargrundstück Flnr. 302/68 GRZ 0,22, GFZ 0,35). Für die Berechnung der GRZ und GFZ gilt im gesamten Geltungsbereich

der 2. Änderung weiterhin die Fassung der BauNVO, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Garten-/Perfallstraße“ anzuwenden war.

Die Baugrenzen wurden im Rahmen der 2. Änderung so erweitert, dass sich die festgesetzte GRZ darin abbilden lässt und ein Spielraum zur Situierung des Gebäudes entsteht, so dass eine bessere Ausnutzung der Südgartenflächen erreicht werden kann.

Das Grundstück ist von Norden her verkehrlich über die Blumenstraße erschlossen, die Fläche für Garagen im Norden des Grundstücks bleibt unverändert.

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird anlehnend an den Bebauungsplan Nr. 33 ebenfalls angeordnet. Zusätzlich hierzu berücksichtigt die Baugrenze zum östlichen Nachbargrundstück bereits die Mindestabstandsfläche von 3 m gem. Art 6 BayBO.

Die Baugrenze zum westlichen Nachbargrundstück hat im nördlichen Teil einen Abstand von knapp 2 m zur Grundstücksgrenze, im südlichen Verlauf können durch den Versprung in der Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 3,10 m ebenfalls die Mindestabstandsflächen gem. Art.6 BayBO eingehalten werden.

5. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Gemeinde

Markt Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister