

MARKT SCHLIERSEE

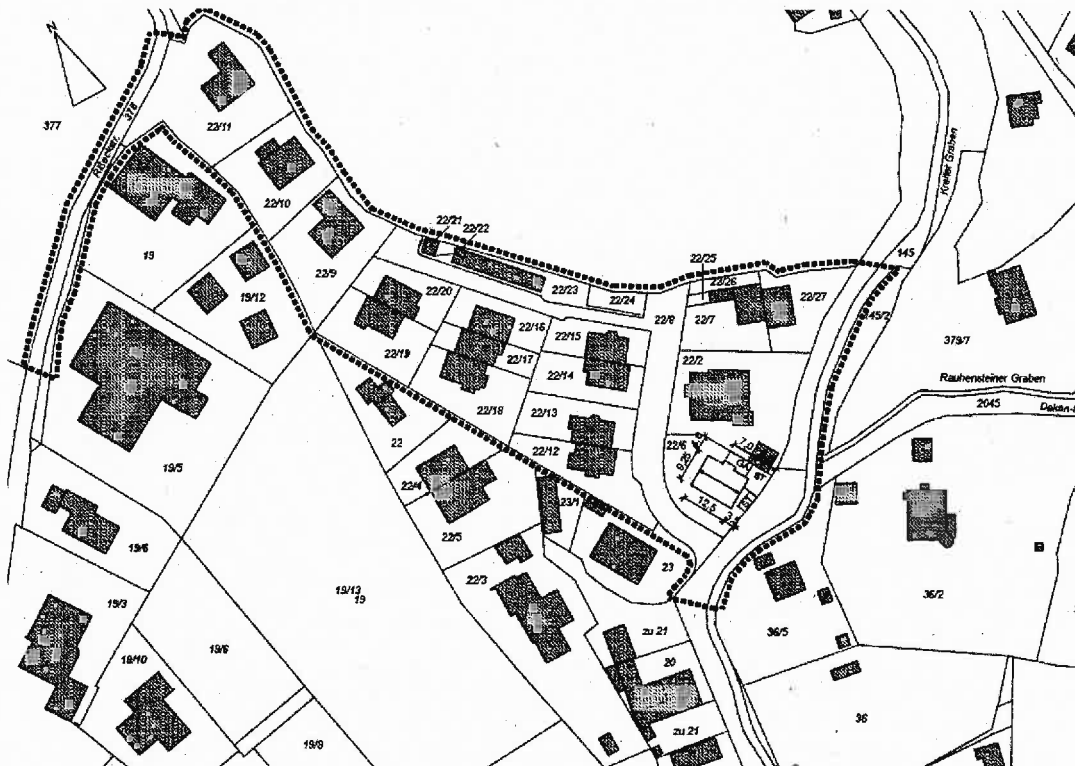
OBERBAYERN

Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitner-/Rißeckstraße“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 19.12.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Lageplan der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.01.2018. Der Planentwurf für die Änderung wurde von Herrn Architekt Heinz Blees ausgearbeitet und am 23.01.2018 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

Ziele und Zwecke der Planänderung:

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitnerstraße / Risseckstraße“ soll die bisherige Festlegung zur Traufhöhe sowohl im Hinblick auf den Neubau auf FINr. 22/6 als auch auf zukünftige Sanierungen des Bestandes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans neu geregelt werden.

Weiterhin soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitnerstraße / Risseckstraße“ die Bebauung des Grundstücks auf FINr. 22/6 gegenüber dem Planungsstand der 5. Änderung noch besser auf die bestehenden Hangsituation abgestimmt werden.

MARKT SCHLIERSEE BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "LEITNERSTRASSE / RISSECKSTRASSE" 6. ÄNDERUNG

Auslegungs-Templar

ausgelegt vom 05.02.18 bis 12.03.18

ausgelegt vom bis

PLANFERTIGER:

DIPL. ING. ARCHITEKT
HEINZ BLEES
JOSEFSTALERSTR. 17 A
83727 SCHLIERSEE

10. JANUAR 2018

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitnerstraße / Risseckstraße“ befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Schliersee in Hanglage am Schliersberg. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Lediglich das Grundstück im Geltungsbereich der 6. Änderung, FINr. 22/6, ist bisher unbebaut. Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst das Grundstück FINr. 22/6, Grundstücksfläche ca. 517 qm. Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster für die Bebauung mit einem Wohnhaus mit abgeschlepptem Garagenanbau auf der Nordseite des Gebäudes vor. Diese soll von der Leitnerstraße mit Zufahrt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze angefahren werden. Das Grundstück liegt in steiler Hanglage. Im Umfeld des Baufensters befindet sich kein erhaltenswerter Bewuchs.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitnerstraße / Risseckstraße“ soll die bisherige Festlegung zur Traufhöhe sowohl im Hinblick auf den Neubau auf FINr. 22/6 als auch auf zukünftige Sanierungen des Bestandes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans neu geregelt werden. Die bisherige Festsetzung von 6,00 m von Gelände bis Oberkante Dach ist mit den zeitgemäßen Anforderungen an Dämmung kaum einzuhalten. Diese Festsetzung der Traufhöhe soll an die Regelung der Gestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee angepasst werden.

Weiterhin soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitnerstraße / Risseckstraße“ die Bebauung des Grundstücks auf FINr. 22/6 gegenüber dem Planungsstand der 5. Änderung noch besser auf die bestehenden Hangsituation abgestimmt werden. Der Baukörper wird geringfügig nach Nordosten verschoben und das Baufenster geringfügig erweitert. Die Dachneigung des Haupthauses wird auf 20° festgesetzt um die Firsthöhe im Hinblick auf eine denkbare Beeinträchtigung des Nachbarn auf FINr. 22/2 möglichst gering zu halten. Der Standort der Garage ist nicht mehr als Anbau unter abgeschlepptem Dach des Haupthauses auf dessen Nordwestseite geplant, sondern soll im Anschluss an die bestehende Garage von FINr. 22/2 errichtet werden, integriert in die Hangsituation mit begrüntem Flachdach. Weitere Stellplätze sind im nordöstlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Zufahrt wird von Westen nach Osten verlegt.

3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im übrigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 über die Außenmaße der Baukörper und die vermasste Lage im Grundstück in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Höhenentwicklung wird über eine entsprechende Festsetzung begrenzt. Die Außenmaße des Baukörpers auf FINr. 22/6 werden für das Hauptgebäude auf 12,5 m x 9,25 m und für die erdüberdeckte Garage auf 7,00 m x 4,00 m festgesetzt. Durch die Lageveränderung des Hauptgebäudes und Garage kann eine bessere Ausnutzung der Gartenflächen im Süden und Westen des Hanggrundstücks erreicht werden.

4. Umweltbelange

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erweiterungen und Ergänzungen nicht verändert. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Markt Schliersee, den 10.01.2018

Franz Schnitzenbaumer

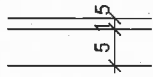
1. Bürgermeister

**PLANFASSUNG NACH 6. ÄNDERUNG
(FASSUNG VOM 10. JANUAR 2018)**

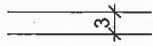


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

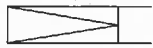
■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Gehweg / öffentliche Straßenfläche



befahrbarer Weg



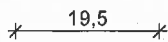
Rampe

ST Stellplätze

G/M Geräteräume / Müllbehälter

TGA Tiefgarage

GA Garagen



Maßangabe in Metern



Firstrichtung

ZH Zentrale Heizanlage

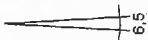


Neu zu pflanzende Laubbäume



Neu zu pflanzende Sträucher

Zur Pflanzung gelten verbindlich die Festlegungen im Grünordnungsplan als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 41



Angabe zur Stellung der neuen Gebäude im Bezug zueinander und zu dem auf Flur 22/2 vorhandenen Gebäude

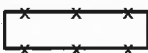
HINWEISE



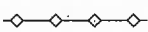
Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude

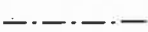


Abzubrechende Gebäude



Schmutzwasserkanal und Hauptwasserleitung

Die im Bereich der Kanaltrasse vorhandenen Bäume sind zu erhalten und in ausreichendem Abstand zu umfahren.



20KV-Kabeltrasse

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 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden nur in der im Bebauungsplan festgelegten Form zugelassen.
- 1.4 Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Flur-Nummer 22/2 Gemarkung Schliersee.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Bebauung wird durch die im Bebauungsplan eingetragenen Außenmaße der Baukörper und die vermaßte Lage im Grundstück festgelegt.
Eine Überschreitung ist nur im Sinne von Absatz 2.5 zulässig.
- 2.2 Für die Bebauung werden zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.
- 2.3 Die Traufhöhe von 6.35 m darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird an der Außenwand vom Erdgeschoßfußboden bis Oberkante Pfette gemessen. Dabei liegt der Erdgeschoßfußboden ca. 0,15 m bis 0,30 m über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände.
- 2.31 Für die Traufhöhe und die Firsthöhe des Gebäudes auf dem Grundstück Flur Nr. 22/2 ist die Höhe des ursprünglichen Bestandes einzuhalten, zuzüglich des Maßes für die erforderliche Dämmung.
- 2.4 Die Nebenanlagen nach 1.3 sind eingeschossig auszuführen. Die Traufhöhe darf nach den Maßgaben von 2.3 max. 3,00 m betragen.
- 2.5 Für die Grundstücke Fl. Nr. 22/12 bis Fl. Nr. 22/20 gelten folgende Festlegungen:
 - 2.51 An einer Seite ist ein durchlaufender Balkon gestattet. Wenn an einer der Traufseiten ein durchlaufender Balkon geplant wird, ist der Balkon an der Giebelseite min. 0,5 m von den Hauskanten einzurücken.
 - 2.52 Erker und Wintergärten sind nur im Erdgeschoß und nur in einer Breite von max. 3,5 m und einer Tiefe von 1,25 m zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Es gilt die Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee vom 27.02.1981, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden.
- 2.0 Die Dachneigung für Satteldächer beträgt 22°.
- 2.1 Für das Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 22/2 wird eine Dachneigung entsprechend dem Bestand von 28,5° gestattet.
- 2.2 Für das Gebäude auf Flur Nr. 22/6 wird eine Dachneigung von 20° gestattet.
- 3.0 Zwischen den Doppelhaus- bzw. Reihenhausgrundstücken sind keine Zäune zulässig. Abgrenzungen können durch niedrige, standortheimische Strauchpflanzungen erzielt werden.
- 4.0 Für die Auswahl der im Bebauungsplan angegebenen Baum- und Strauchpflanzungen ist die bei der Gemeinde Schliersee vorliegende Pflanzliste bindend.
- 5.0 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist durch Sickerschächte in den Untergrund einzuleiten.
- 6.0 Das Faltblatt Siedlung und Landschaft ist zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat am 19.12.2017 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitner-/ Rißeckstraße“ beschlossen. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitner-/ Rißeckstraße“ in der Fassung vom innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitner-/ Rißeckstraße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Marktgemeinderat Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitner-/Rißeckstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitner-/ Rißeckstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer
1. Bürgermeister