

# MARKT SCHLIERSEE

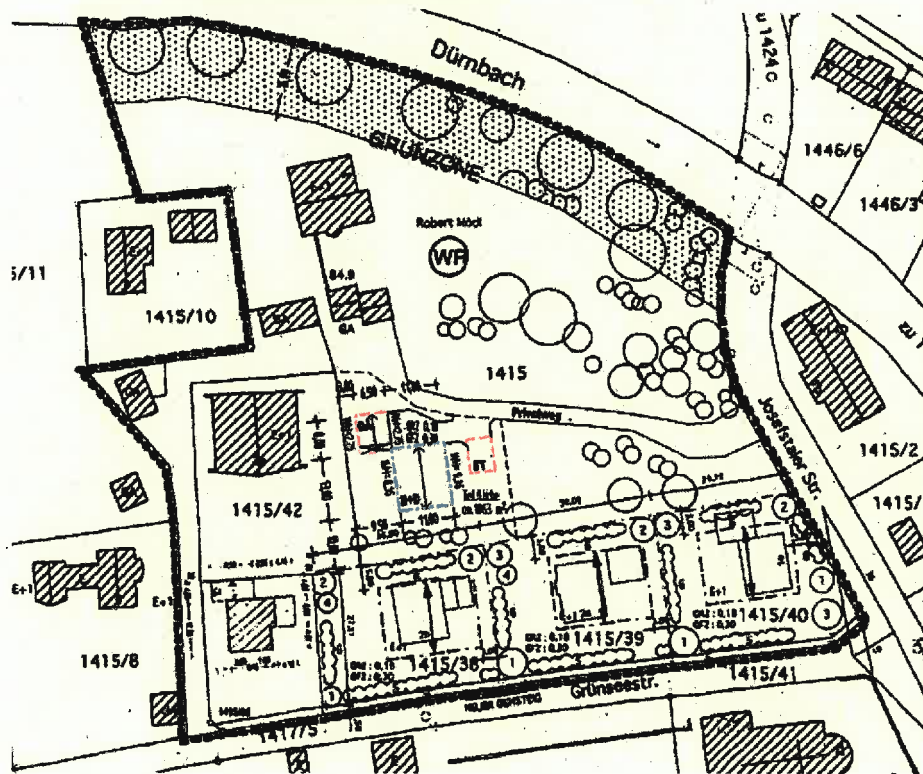
## OBERBAYERN

### Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Grünsee-/ Josefstaler Straße“  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 16.10.2018 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 (nicht maßstabsgerecht):



Maßgebend ist die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.01.2019. Der Planentwurf für die Änderung wurde von Herrn Architekten Gerhard Krogoll ausgearbeitet und am 19.03.2019 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

#### Ziele und Zwecke der Planänderung:

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll Baurecht zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1415 geschaffen werden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Begründung im Rathaus Schliersee, Rathausstr. 1, Zi.Nr. 17 vom 15.04.2019 bis 20.05.2019, 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](http://www.rathaus.schliersee.de) eingestellt.



(Siegel)

Markt Schliersee  
Dienststelle

.....  
-Schnitzenbaumer-  
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 08.04.2019

**Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.**

Angeheftet am: 09.04.2019

Abgenommen am: .....

*red.*

.....  
Unterschrift

**2. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 54  
„GRÜNSEE-/JOSEFSTALER STRASSE“**



**MARKT  
SCHLIERSEE**

**TRÄGER:** MARKT SCHLIERSEE  
RATHAUSSTR. 1  
83727 SCHLIERSEE

**PLANUNG:** GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.  
ARCHITEKT UND STADTPLANER  
BAYRISCHZELLER STR. 3A  
83727 SCHLIERSEE  
TEL: 08026/7527  
FAX:08026/7771  
E-MAIL:krogoll@online.de

**Auslegungs - Exemplar**

ausgelegt vom 15.04.19 bis 20.05.19

ausgelegt vom ..... bis .....

## MARKT SCHLIERSEE

**Bebauungsplan Nr.54 „Grünsee-/Josefstaler Straße“ mit integrierter Grünordnung, 2. Änderung**  
Billigungsbeschluss Gemeinderat

### Begründung:

#### **Anlass und Auftrag:**

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom ..... die 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 54 „Grünsee-/Josefstaler Straße“ beschlossen.  
In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gerhard Krogoll, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden.

Anlass für die 2. Änderung des Bauungsplanes ist die Ausweisung des 4. Einfamilienhauses südlich der internen Erschließungsstraße. Bei der Aufstellung des Bauungsplanes Nr.54 im Jahr 1998 wurde vorgesehen 4 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern auszuweisen. Bisher wurden 3 Einfamilienhäuser geplant.

Durch die 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert und das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept wird fortgesetzt.  
Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB soll angewendet werden.

#### **Planungsziele:**

Ziele der 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 54:

1. Zugunsten der Teilfläche für das 4. Einfamilienhaus der 2. Änderung ist eine Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek als Dienstbarkeit einzutragen.
2. Die Änderungen bzgl. der Traufhöhe und Dachneigung entsprechen den Festsetzungen der derzeit gültigen Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee
3. Durch die weitere Bebauung, die sich planungsrechtlich, naturschutzfachlich und baugestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt wird eine geordnete städtebauliche und ortsplanerische Entwicklung gewahrt.
4. Grünordnung:  
Die an den Dürnbach angrenzende Grünzone wird von 20 m auf 15 m reduziert.

Die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert.

Schliersee, den .....

Träger: Marktgemeinde Schliersee  
Rathausstr. 1  
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer  
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gerhard Krogoll  
Architekt und Stadtplaner, Dipl. Ing.(Univ.)  
Bayrischzeller Str. 3 A  
83 727 Schliersee  
T. 08026/7527 F. 08026/7771  
E. architekt@krogoll.de)

## 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 Bebauungsplan festgelegten Form zugelassen.
- 1.4 Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flur-Nummer 1415, 1415/38, 1415/39, 1415/40, 1415/41, 1415/42 und 1415/30 Gemarkung Schliersee.

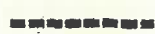
### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl geregelt. Die Baukörper sind innerhalb der dargestellten Baugrenzen zu errichten. Die Garagen sind baulich mit den Wohnhäusern zu verbinden und an der Nordseite der bebaubaren Flächen anzuordnen.
- 2.2 Für die Bebauung werden zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.  
2.2a Gem. § 20 (4) BauNVO werden Flächen in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet. Dachgeschossausbau als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig.
- 2.3 Die Traufhöhe darf max. 6,35 m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländehöhe betragen. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut definiert.  
2.3a Für die Gebäude der 2. Änderung gilt als Traufhöhe (seitl. Wandhöhe) das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis Oberkante Fußpfette an der Traufseite außen. Die Oberkante Fußpfette stellt das Auflager für die Sparren als Unterkonstruktion für die Dachhaut und Wärmedämmung dar. Weitere konstruktive Massnahmen zur Erhöhung der seitl. Wanhöhe sind unzulässig.  
Max. Traufhöhe für Wohngebäude = 6,35  
Max. Traufhöhe für ~~Wohngebäude~~ <sup>Nebeln</sup> = 2,75
- 2.4 Die Garagengebäude sind eingeschossig auszuführen. Die Traufhöhe darf nach Maßgabe von 2.3 / Satz 2 2,75 m betragen.
- 2.5 Vor Baubeginn hat eine Schnurgerüstabnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Es gilt die Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee, die zum Zeitpunkt des Bauantrages in Kraft ist, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden.
- 2.0 Die Dachneigung für die Satteldächer von Hauptgebäuden und Garagengebäuden beträgt 18° - 23°.
- 2.1 Die Dachneigung für die Satteldächer von Hauptgebäuden und Garagengebäuden der 2. Änderung beträgt 18° - 26°.
- 3.0 Auf dem Grundstück Flur-Nummer 1415/30 ist für einen Garagenanbau eine Grenzbebauung zu Flur-Nummer 1415/42 zulässig.
- 4.0 Für jedes einzelne Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan zu erstellen und 4-fach über den Markt Schliersee bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.
- 5.0 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist durch Sickerschächte in den Untergrund einzuleiten.
- 6.0 Freistehende Müllbehälter und Stromkästen sind an 3 Seiten einzugrünen.
- 7.0 Der an den Dürnbach angrenzenden Streifen von 15 m Breite ist auf Dauer als Grünzone zu erhalten.
- 8.0 Das Faltblatt "Siedlung und Landschaft" ist zu beachten.
- 9.0 Die Lage der Gebäude der 2. Änderung kann im Bauantrag geringfügig verschoben werden.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



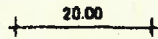
Reines Wohngebiet (§3 BAUNVO)

GRZ 0,18

Grundflächenzahl

GFZ 0,30

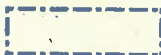
Geschossflächenzahl



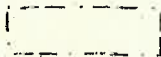
Maßangabe in Metern



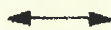
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,  
Nebengebäude und Garagen der 2. Änderung



Baugrenzen der 2. Änderung



Baugrenzen vor der 2. Änderung



Firstrichtung zwingend



Sichtdreieck

ST

Stellplatz

GA

Garage



zu erhaltende Grünzone



Acer platanoides Spitzahorn



Acer pseudoplatanus Bergahorn



Tilia platyphyllos Sommerlinde



Sorbus aucuparia Eberesche

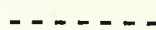


Fagus sylvatica Rotbuchenhecke



Großsträucher wie Hasel (*Corylus avellana*),  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*),  
Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus mas*)

### HINWEISE

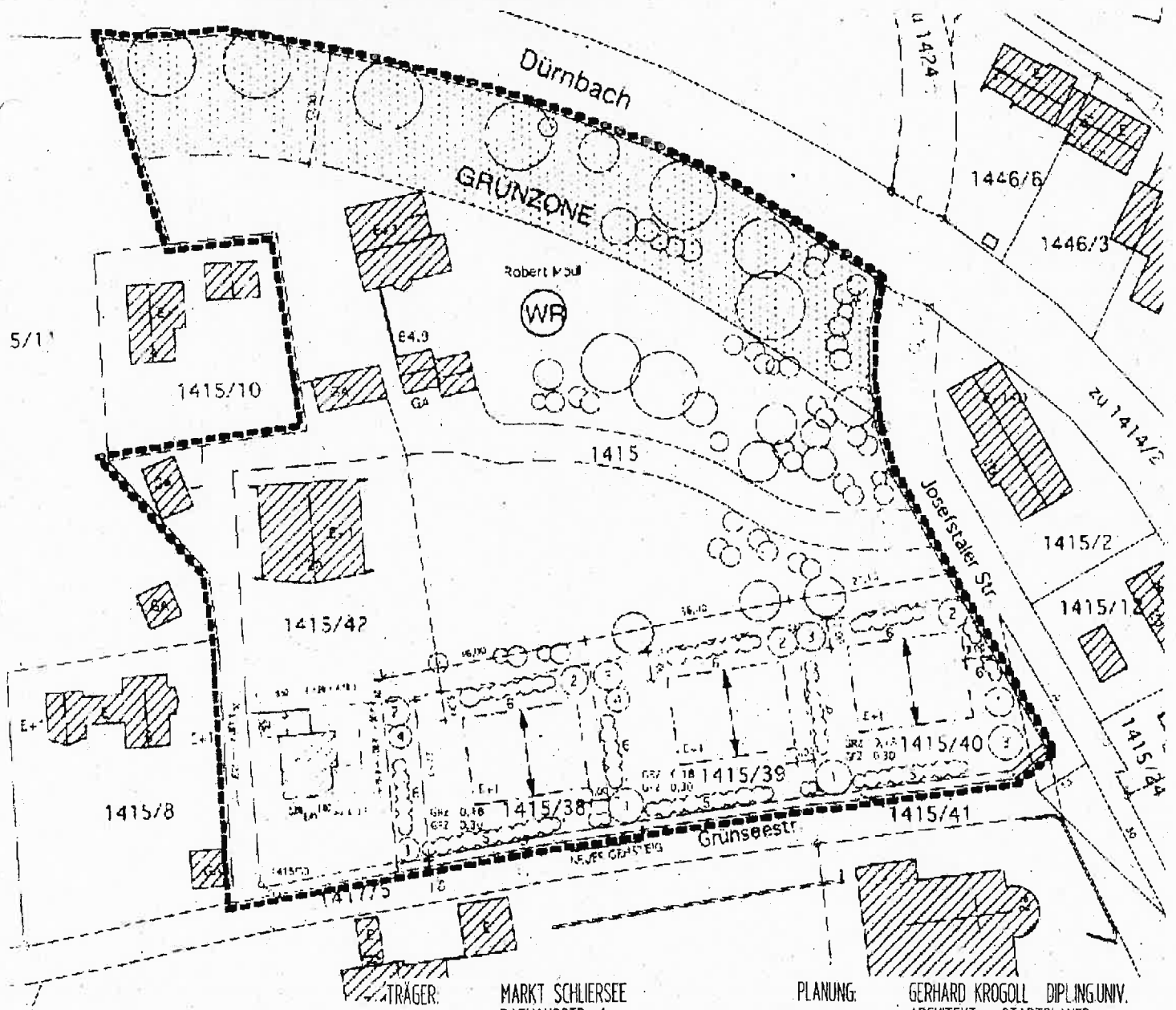


mögliche Grundstücksteilung



vorhandene Gebäude

# VOR DER 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "GRÜNSEE-/JOSEFSTALER STRASSE" ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 BILLIGUNGSBESCHLUSS GEMEINDERAT



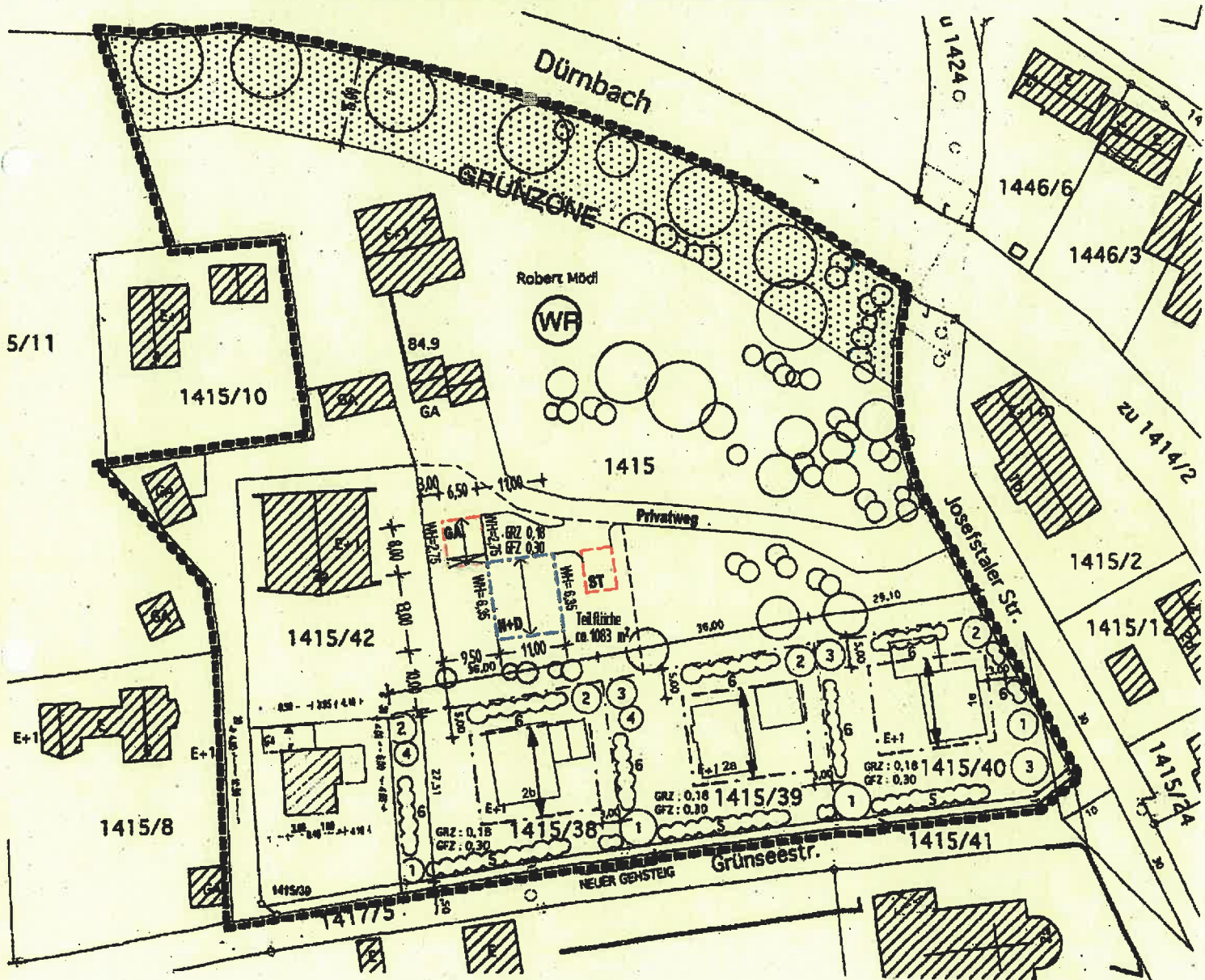
MARKT SCHLIERSEE  
RATHAUSSTR. 1  
83727 SCHLIERSEE

PLANUNG:

GERHARD KROGOLL DIPL.ING.UNIV.  
ARCHITEKT + STADTPLANER  
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A  
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS  
TELEFON: 08026/7527  
FAX: 08026/7771  
E-MAIL: architekt@krogoll.de



# NACH DER 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "GRÜNSEE-/JOSEFSTALER STRASSE" ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000 BILLIGUNGSBESCHLUSS GEMEINDERAT



TRÄGER: MARKT SCHLIERSEE  
RATHAUSSTR. 1  
83727 SCHLIERSEE

PLANUNG: GERHARD KROGOLL DIPL.ING.UNIV.  
ARCHITEKT + STADTPLANER  
BAYRSCHZELLERSTRASSE 3 A  
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS  
TELEFON: 08026/7527  
FAX: 08026/7771  
E-MAIL: architekt@krogoll.de

Schliersee, 11.01.2019