



- 8. Sonstige Planzeichen**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 9. Nachrichtliche Übernahmen**
- 9.1 Es gilt die Garagengestaltungssatzung der Gemeinde Schlehdorf vom 09. August 1994 sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlehdorf, in Kraft seit 15.11.2013.
- Hinweise durch Planzeichen und Text**
- Grundstücksgrenze mit Flurnummer
 - neue Grundstücksgrenze geplant (unverbindlicher Vorschlag)
 - Bodenkennlinie: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodenkennlinien zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
 - Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
 - Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
 - Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser zu entnehmen. Sollte in Folge der anstehenden Böden eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Brombergbach zu prüfen. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.
 - Immissionen: Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
 - Emissionen: Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zubeachten. Hinweise und Beratungsmöglichkeiten liefert der Flyer des Landesamts für Umwelt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen".
 - Altlasten: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.
 - Prinzipskizze Widerkehr mit Darstellung der maßgeblichen Schnittlinie zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe (rot markiert)
 - Vermessung des Geländebestands: Das Höhenaufmaß (Ingenieurbüro Tuma, Penzberg, 17.01.2017) sowie die sich daraus resultierenden festgesetzten Bezugshöhen in mÜNN für die Stauierung der Gebäude in das Gelände sind der Anlage 1 als Hinweis zu entnehmen.

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss am
 - Billigung des Planentwurfs i. d. F. v. am
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom bis
 - Behandlung der Anregungen und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am
 - Billigung des überarbeiteten Planentwurfs i. d. F. vom am
 - Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom bis
 - Behandlung der Anregungen, Abwägung der eingegangenen Stellungnahme am
 - Satzungsbeschluss zum Planentwurf i. d. F. v. am

Schlehdorf, den

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Siegel

9. Ausgefertigt, Schlehdorf, den

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Schlehdorf, den

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Siegel

Bebauungsplan Nr. 13 mit integrierter Grünordnungsplanung "Hochschlehdorf" gemäß § 13a BauGB, Gemeinde Schlehdorf

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schlehdorf diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO (Verwaltungen und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Im Geltungsbereich wird die **höchstzulässige Nutzung** neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Bezeichnung des Baufelds	WA 01 GRZ 0,17 WH 6,30 225,00 m ² mÜNN	Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen OK EG Fertigfußboden (FF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Sofern zulässige Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich (vgl. Hinweis Nr. 11).
maximal zulässige Grundflächenzahl:	0,25	Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Flächen bis zu einer maximalen Gesamt-GRZ von 0,75 überschritten werden.

Das natürliche Gelände ist bis mind. 0,20m unter OK EG FF anzuschütten und landschaftsgerecht zu modellieren. In Hangsituationen ist das tatsächliche Heraussehen des Untergeschosses nur zulässig, wenn dieses für Aufenthaltsräume im Sinne von § 45 BayBO ausgebaut wird. Die maximal zulässige Wandhöhe für dieses Untergeschoss beträgt 3,00m gemessen ab dem festgesetzten Bezugspunkt im Gelände. Das anstehende Gelände ist in diesem Fall talseitig bis zum OK FF des Untergeschosses aufzufüllen.

- 1.3 Baugrenzen, Firstrichtung, Bauweise**
- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)
- 1.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baufenster (Abgrenzung unterschiedlicher GRZ, Wandhöhen sowie der festgesetzten Bezugshöhen).
- 1.3.3 verbindliche **Firstrichtung** der Hauptbaukörper; zulässige Abweichung +/-15°; die einzelnen Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweils überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.
- 1.3.4 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

- 1.4 Gestaltungsvorschriften**
- 1.4.1 Dachgestaltung
- 1.4.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als **Satteldach** mit einer Neigung zwischen 22-30° auszubilden. Der First der Hauptgebäude ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen. Alle Hauptgebäude mit Satteldach müssen Dachüberstände von mindestens 1,00 m aufweisen.
- 1.4.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist bei Einzelhäusern die Errichtung eines Anbaus in Form einer **Widerkehr** an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf max. 1/3 der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First von Widerkehren muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstrinie liegen. Bei Doppelhäusern ist nur die Errichtung einer gemeinsamen Widerkehr zulässig.
- 1.4.1.3 **Dachaufbauten** sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdachs von mehr als 24° und nur in Form von Dachgauben mit einer Mindest-Außenbreite von 2,00 m zulässig. Die Dachaufbauten dürfen max. 40 % der Dachfläche an der Traufseite bedecken. Für Gauben gelten die unter 1.4.1.1 festgesetzten Dachneigungen. Der First der Dachgauben muss mind. 0,20 m unter der Hauptfirstrinie liegen. An Gebäudeselten, an denen bereits eine Widerkehr errichtet wurde, ist die zusätzliche Errichtung von Dachgauben nicht zulässig.
- 1.4.1.4 Alle Dächer sind in dunklen Farbtönen (rot, braun) auszubilden. Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auflegend auf der Dachhaut einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

- 1.4.2 Fassadengestaltung**
- 1.4.2.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich weiße, cremefarbene oder hellgraue Farbanstriche mit entsprechenden Abstufungen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) ist zugelassen.
- 1.4.2.2 **Balkonverkleidungen** und -brüstungen sind in Holz auszuführen.

- 2. Verkehrsflächen**
- 2.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 2.2 Mit Geh- (G), Fahr (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Rettungswege

- 3.1 **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, **Garagen** und **Carports** können im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Zwischen Garagentoren und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzuhalten. Der Stauraum darf zur Straßenseite nicht eingefriedet werden.
- 3.2 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässig oder als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen. Geschlossene Pflasterdecken und Asphaltflächen sind auf den Privatgrundstücken nur im Bereich der privaten Erschließungsstrasse gemäß Ziffer 2.2 zulässig.
- 3.3 Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.
- 3.4 **Feuerwehr** **Feuerwehrezufahrten** und **Aufstellflächen**. Diese sind entsprechend der einschlägigen DIN-Vorschriften zur Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen zu befestigen.

4. Grünordnung

- 4.1 **Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für öffentliche Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
- (1) **Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv., mB. STU 10/12)**
- | | | | |
|-------------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roßkastanie | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Juglans regia</i> | Walnusbaum | <i>Prunus avium</i> | Kirsche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
- (2) **Bäume II. Ordnung (Heister 150/200)**
- | | |
|-------------------------|-----------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Kirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
- (3) **Obstbäume (resistente und harte Sorten auch für rauhe Lagen):**
 Folgende Sorten sind geeignet:
 Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer Apfel, Landsberger Renette, Goldparmäne
 Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Büblers Frühzwetschge
 Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gelbarts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
 Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hedelfinger
- (4) **Sträucher (Heister 2xv, mB. oder oB., H 100/150)**
- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>Amelanchier canadensis</i> | Felsenbirne | <i>Salix spec.</i> | Weiden |
| <i>Ribes alpinum</i> | Alpen-Johannisbeere | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | <i>Prunus padus</i> | Gew. Traubenkirsche |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | <i>Syringa vulgaris</i> | Gemeiner Flieder |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn | | |
| <i>Rosa spec.</i> | Rosen-Arten | | |
- Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

- 4.2 **Nicht verwendet** werden dürfen Lebensbäume und Zypressen sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
- 4.3 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.** Die vorhandenen Gehölze und Grünflächen sind zu erhalten und nach den allgemeinen Regeln der Technik zu pflegen. Bauliche Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig. Für Pflanzungen sind Gehölze der Listen Ziffer 4.1 zu verwenden. Das Bachufer ist in seinem Bestand zu erhalten. Vorhanden Zuwegungen zur Gewässerpflege sind freizuhalten.

- 4.4 Auf den bisher unbebauten Grundstücken sind nach der Errichtung eines Wohngebäudes die **unbebauten Flächen** (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laub- oder Obstbaum (Qualität Hoch- oder Halbstamm) und je 100 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

5. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 **Artenschutzrechtliche Belange (I):**
Rodungen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.
- 5.2 **Artenschutzrechtliche Belange (II):**
Abzubrechende Gebäude und Großbäume sind vor der geplanten Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Brutvögel zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Schutz der Individuen zu treffen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen / Baubeschränkungs- und Schutzzonen

- 6.1 20-kV- bzw. 110/220-kV-Freileitung, gemäß Orthofoto kartierte Trassenführung der; die genaue Lage ist vor Ort zu vermessen
- 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Baubeschränkungs- und erweiterte Schutzzone zur 110/220-kV-Freileitungstrasse sowie zur 20-kV-Trasse. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:
 - die Mindestabstände zu den Leitungseilen gemäß DIN EN 50341-1 03/2002 sind einzuhalten
 - Berücksichtigung des größten Durchhangs unter der Leitung und des größtmöglichen seitlichen Ausschwingens der Leiterseile bei der Abstandsmessung
 - Bemessung der zulässigen Bauhöhen anhand der nach der Rodung und Planierung erreichten exakten Geländehöhe
 - feuergefährdete Einrichtungen und Bauwerke (z.B. Tankstellen, Gebäude ohne harte Bedachung) sind innerhalb der Nutzungsbeschränkungszone unzulässig

7. Wasserflächen

- 7.1 Wasserflächen Bestand

Gemeinde Schlehdorf
Landkreis Bad Tölz - Wolfraatshausen

Bebauungsplan Nr. 13 mit integrierter Grünordnungsplanung "Hochschlehdorf" gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Planung Städtebau und Grünordnung:
 Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
 Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
 Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 06.10.2022

erstellt: 20.04.2021
geändert: 06.10.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632
office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de

Maßstab 1 : 1.000