



## Bebauungsplan Nr. 11 mit integrierter Grünordnungsplanung "Kirchstraße" gemäß § 13a BauGB, Gemeinde Schlehdorf

**Präambel**  
 Aufgrund der §§ 2, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4177) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (Bt. 1898) geändert worden ist, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. März 2021 (Bt. 1898) geändert worden ist, der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) vom 10. Juni 2021 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Planänderungsbeschlusses (PlanAV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert worden ist und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Schlehdorf folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Kirchstraße" als **Satzung**.

### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung**
  - Art der baulichen Nutzung
    - 1.1 Der Geltungsbereich ist als **Dorfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauGB** festgesetzt. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 5a Abs. 3 Ziffer 3 BauGB.
    - 1.2 **Wohnheimkern:** Innerhalb der Baufelder sind in Wohngebäuden folgende Wohnheiten (WE) zulässig:  
 Hofsorgut: 1 WE; Wohn II: 6 WE; Scheune: 1 WE; Hofhaus: 1 WE; Wohnen II: 1 WE; Hofhaus: 1 WE
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.1 Der Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der jenseits der Straßenbegrenzungslinie sowie außerhalb der festgesetzten Grün- und Verkehrsfläche liegt, wird als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte **Grundfläche (GR gesamt)** von 3.530m<sup>2</sup> zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer gesamten Grundfläche von 8.000 m<sup>2</sup>.
    - 1.2.2 Im Geltungsbereich wird die **höchstzulässige Nutzung** neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:  
 Anzahl der Vollgeschosse  
 Anzahl der Vollgeschosse  
 Bezeichnung des Baufeldes  
 Maximal zulässige Größe der Grundflächen im bezeichneten Baufeld in m<sup>2</sup>  
 maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter. Diese wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Firstgründbohle (FF) im Erdgeschoss (EG) bis Firstgründbohle (FF) im Erdgeschoss (EG) bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 Bezugspunkt für die Situierung der OK FF EG: Die OK FF EG darf max. 40 cm über den in der Planzeichnung für das jeweilige Baufelder angegebenen Höhenbezugspunkt in mÜNN liegen.
- Zur Erhaltung des Bestandsgebäudes ist im Fall der Instandsetzung oder Nutzungsänderung am Bestandsgebäude im **Baufeld "Klostergut"** eine von den Festsetzungen **abweichende Wandhöhe** weiterhin wie folgt zulässig: auf einer Länge von maximal 80m ist einseitig an der Traufseite eine Wandhöhe von 8,70m zulässig, wenn diese durch das Zurückspornen der Hauswand in Richtung Freizeite entsteht. Bei einer baulichen Erweiterung oder einem Neubau des Gebäudes wird die in der Nutzungschartabene festgesetzte Wandhöhe maßgeblich.
- Die festgesetzte Wandhöhe im Baufeld "Scheune" darf teilweise ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu 12,00m um max. 6,00m überschritten werden.

- Baugrenzen, Bemäßung
  - 1.3.1 **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenze, Abgrenzung der Baufelder).
  - 1.3.2 **Baugrenze für bestehende Gebäude im Baufeld "Alle Remise" und "Herberge"**: Die hier festgesetzte Baugrenze dient der Erhaltung des Bestandsgebäudes und gilt nur für den Fall der Instandsetzung oder Nutzungsänderung am Bestandsgebäude sowie keine neuen schall- und geruchs-technischen Beeinträchtigungen in Richtung Fl. Nr. 264 entstehen. Im Falle eines Neubaus im genannten Baufeld sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gemäß Ziffer 1.3.1 anzuwenden.
  - 1.3.3 **Verbindliche Maße, Angabe in Meter**  
 Die Vermessung der Baufelder ist der gesonderten Anlage zum Bebauungsplan (Anlage 1) zu entnehmen.  
 Gestaltungsvorschriften  
 Dachgestaltung/Grundform  
 1.4.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als **Satteldach** mit einer Neigung von 20-30° auszubilden. Bei untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind abweichende Dachformen (z.B. Flach- oder Pultdach) zulässig. Dabei dürfen die Pultdächer eine Neigung von maximal 7° nicht überschreiten. Alle Hauptgebäude müssen Dachüberstände von mindestens 1,00 m aufweisen.  
 1.4.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer **Widerkehr** oder eines **Querriegels** an der Traufseite möglich. Die Giebelhöhe des Anbaus darf max. 40 % der Wandlänge des Hauptgebäudes betragen. Der First des Anbaus muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.  
 1.4.1.3 **Dachaufbauten** (Aufbauten und Einschnitte) sind unzulässig. Abweichend davon ist der bestehende Dachaufbau im Baufeld "Klostergut" im Bereich des Firsts mit einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe über First von maximal 2,50 m auch weiterhin zulässig.  
 1.4.1.4 **Alle Dächer der Hauptbaukörper** sind in dunklen Farben (rot, braun, grau) auszubilden. Für **Solar- und Photovoltaikanlagen** besteht aufgrund der Nähe zum Baudeckel eine Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 BayDSchG. Zulässige Anlagen sind auf der Dachhaut aufzuliegen einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Fassadengestaltung
  - 1.4.2.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich weiße, cremefarbene oder hellgraue Farbenstriche mit Holzoptik erlaubt. Einmalige Bemalungen sowie eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturlasem, braun) zulässig. Die Gewächshäuser sind handelsüblich mit Glas- oder Folienwand zulässig.
  - 1.4.2.2 **Gargantoren, Balkonverkleidungen** und -brüstungen sind in Holz auszuführen.
  - 1.4.3 Einfriedungen  
 1.4.3.1 Entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs sind max. 1,20 m hohe **Holzzaune** zulässig, gemessen ab der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Holzzaune sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Verkehrsflächen**
  - 2.1 **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- Flächen für Wohnanhänger, Stellplätze, Nebenanlagen; Festsetzungen zum Mobilfunk**
  - 3.1 **Stellplätze für Wohnanhänger:** In der gekennzeichneten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig: Errichtung von beweglichen Wohnheiten wie Wohnwagen zur Unterbringung von Betriebsangehörigen. Zulässig sind maximal 3 Stanzplätze.
  - 3.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder sowie der Abgrenzungen gemäß Ziffer 3.1 zulässig.
  - 3.3 **Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen** sowie der Flächen gemäß Ziffer 3.1 können ausnahmsweise folgende Anlagen zugelassen werden:  
 - Nebenanlagen der Landwirtschaft (z.B. Kleinrentalställe).  
 - Nebengebäude, z.B. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 20m<sup>2</sup>.  
 - Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (z.B. Luftwärmepumpen). Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig.  
 - Untergeordnete Anlagen zur Gartengestaltung, z.B. Pavillons, Spielgeräte etc.
- Der Verriegelung des Bodens** ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserundurchlässig oder als wasserundurchlässige (z.B. wasserundurchlässige Dämme, Schotterdecken, Asphalt, Pflaster, Rasen, etc.) auszuführen. Asphalt- und Betonbeläge sind nur im Bereich der Verkehrsfläche gemäß Ziffer 2.1 zulässig.
- Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baubeständen** (z.B. in sonstigen Bebauungsplänen sowie Gewässern; hier: Erhaltung der Gehölze am Klostergut sowie zum Klosterwald)
  - 4.5 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baubeständen** (z.B. in sonstigen Bebauungsplänen sowie Gewässern; hier: Erhaltung der Gehölze am Klostergut sowie zum Klosterwald)
  - 4.6 **Fläche für die Landwirtschaft:** Die Fläche ist als Dauergrünland mit extensiver Bewirtschaftung zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Kunstdünger ist unzulässig.
  - 4.7 **Pflanzung von Einzelbäumen:** Im Geltungsbereich sind zusätzlich zum Pflanzgebiet gemäß Ziffer 4.4 mindestens 8 Bäume der Pflanzliste 4.1 Listen (1)-(3) zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 4.1 zu entsprechen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 5.1 **Artenrechtsschutzliche Belange I:**  
 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit UV-armen Leuchtmitteln in einer Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin, um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.  
**Artenrechtsschutzliche Belange II:**  
 Von Flächen mit einem hohen Grad an Biodiversität sind die Artenvielfalt zu unterstützen. Sollen Individuen nachgewiesen werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Sollen Artenvielfalt mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Koordinationsstelle für Fiedermaschinenschutz durchzuführen. Die genannten Gütearten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.  
**Artenrechtsschutzliche Belange III:**  
 An Neubauten ist jeweils mindestens 1 Sommer- oder Winterquartiere für Fiedermäuse vorzusehen. Die Lage und Quartiersart ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
**Artenrechtsschutzliche Belange IV:**  
 Abbruchmaßnahmen sowie Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeitraum 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres) durchzuführen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**
  - 6.1 **Abgrabung und Aufschüttung** sind nur zur Einbindung der Baukörper in das anstehende Gelände zulässig. Dabei ist das anstehende Gelände bis auf 30 cm unterhalb der OK FF EG zu entsetzen. Das Freilegen von Kellerschichten ist ausschließlich im Baufeld "Herberge" auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes zulässig. Dabei darf in diesen Bereichen die OK Gelände eine Höhe von 607,00 mÜNN nicht unterschreiten.
- Immissionschutz**
  - 7.1 Zur Beherrschung der Gebäude ist der Einsatz von **Luft-Wärmepumpen** zulässig. Die nachfolgende Abstandstabelle ist dabei zu beachten.  

Schalleistungsspegel	WR	WA	MD/MH
45 dB A	13 m	13 m	13 m
50 dB A	23 m	32 m	23 m
55 dB A	32 m	49 m	32 m
60 dB A	49 m	66 m	49 m
65 dB A	66 m	83 m	66 m
70 dB A	83 m	100 m	83 m
75 dB A	100 m	117 m	100 m
- Sonstige Planzeichen**
  - 8.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplans unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.
- Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan in der Zeit vom 22.09.2021 bis 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.
- Beitragbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2021 bis 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.
- Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Schlehdorf hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht, den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.

Schlehdorf, den 22.09.2021

1. Bürgermeister  
 Stefan Jocher

Schlehdorf, den 18.12.2021

1. Bürgermeister  
 Stefan Jocher

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplans unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan in der Zeit vom 22.09.2021 bis 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beitragbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2021 bis 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Schlehdorf hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht, den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht.

## Gemeinde Schlehdorf Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

### Bebauungsplan Nr. 11 mit integrierter Grünordnungsplanung "Kirchstraße" gemäß § 13a BauGB

erstellt: 12.10.2017  
geändert: 03.04.2023  
02.11.2023

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Beinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 02.11.2023

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

AGL  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Gehweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub  
E-mail: office@agl-probstl.de  
www.agl-probstl.de

Maßstab 1 : 1.000  
Kartengrundlage: Amtliche Digitale Flurkarte im Koordinatensystem UTM 32.