

SATZUNG ‚Angerweg_Nord‘



Satzung nach Par. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- **über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung -**

Verfahren nach Par. 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB

Die Satzung wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1 : 1000 gefertigt

1. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB

16.12.2019

Fassung	Okt. 1992	Nov. 1992	Febr. 1993	29.10.2019/16.12.2019		

Inhaltsverzeichnis

- C Verfahrenshinweise**
- D Grundlagen**
- E Festsetzungen durch Text**
- F Planungsbeteiligte**

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberwarngau.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch – BauGB – i.V. Mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) erläßt die Gemeinde Warngau mit Beschluss des Gemeinderates vom 09. November 1992 für das Gebiet nördlich des Angerweges, am Ortsrand des Ortsteils Oberwarngau folgende Satzung:

- 1.0 Der Innenbereich wird um die im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Teilflächen von Außenbereichsgrundstücken der Flurnummern: 42/1, 42/2 und 63/T (Teilfläche westlich vom Bachlauf) Gemarkung Warngau erweitert,- zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Abrundung des Ortsgebietes. Die Baugebietsfläche beträgt 0,3350 ha
- 2.0 Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß dem im beigefügten Lageplan M. 1 : 1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 3.0 Innerhalb der in Ziff. 2.0 festgelegten Grenzen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, ergänzend hierzu gelten die nachfolgend aufgeführten rechtsverbindlichen Festsetzungen durch Text nach § 9 BauGB. Soweit für das Ortsgebiet des gemäß Ziff. 1.0 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, gelten für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben die §§ 30, 31 BauGB.
- 4.0 Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Warngau, den 19. April 1993

Lorenz Aigner, 1. Bürgermeister

C VERFAHRENSHINWEISE

- a Die betroffenen Bürger sind durch schriftliche Benachrichtigung am Verfahren beteiligt worden. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde innerhalb einer Frist von 4 Wochen gegeben.
Die Satzungsunterlagen in der Fassung vom Nov. 1992 wurden im Zeitraum vom 14. Dez. 1992 bis 29. Jan. 1993 im Rathaus Warngau Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau öffentlich ausgelegt, auf Wunsch erläutert und gleichfalls Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
- b Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch schriftliche Benachrichtigung und Zusendung einer Ausfertigung der Satzungsunterlagen in der Fassung vom Nov. 1992 am Verfahren beteiligt. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde innerhalb einer Frist von 4 Wochen gegeben.
- c Der Erlaß der Satzung wurde am 11. Dez. 1992 dem Landratsamt angezeigt (§ 11 Abs. 3 BauGB). Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04. Dez. 1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- d Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 01. April 1993 erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden (§ 11 Abs. 3 BauGB).
- e Die rechtsverbindliche Satzung wurde am 19. April 1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstrasse 33 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- f Die Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau den 19. April 1993.

Lorenz Aigner, 1. Bürgermeister

- g Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom 09.07.2019 die 1. Änderung der Satzung beschlossen.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
Der Änderungsbeschluss wurde am 05.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- h Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke wurde entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsänderungsentwurf in der **Fassung vom 16.12.2019** wurde mit Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- i Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsänderungsentwurf in der **Fassung vom 16.12.2019** wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- j Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom die 1. Änderung der Satzung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

k

Der Satzungsbeschluss zu der Satzungsänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzungsänderung mit Begründung wird ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Warngau für jeden zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzungsänderung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Die Satzungsänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen von § 215 Abs. 1 und 2, § 44 Abs. 3-5 BauGB wird hingewiesen

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Vorbemerkung**Inhalt der 1. vereinfachten Änderung vom 16.12.2019**

Das Außenbereichsgrundstück Flurstück 42/3 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die tlw. veralteten Festsetzungen durch Text werden aktualisiert und mit der rechtskräftigen Gestaltungssatzung abgeglichen.

Die Satzung wird umbenannt von Klarstellungssatzung in Einbeziehungssatzung.

1

- | | | |
|---------------------------|-------|--|
| Art der baulichen Nutzung | 1.1 | Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart 'Dorfgebiet' MD (§ 5 BauNVO) festgesetzt, einschränkend hierzu sind nur Wohngebäude zulässig und Garagengebäude gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO. |
| | 1.1.1 | Nur Einzelhäuser mit bis zu nur zwei <u>einer</u> Wohnungen je Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB sind zulässig. |
| | 1.1.2 | Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. |
| Maß der baulichen Nutzung | 1.2 | Das Maß der baulichen Nutzung soll dem Maß verbleicher baulicher Anlagen der näheren Umgebung entsprechen.
<u>Es gilt § 34 BauGB.</u>
Als Höchstmaß sind die durchschnittlich errechneten Werte der sich auf die umliegende Bebauung bezogenen GRZ- bzw. GFZ-Werte zugrunde zu legen. |
| | 1.2.1 | Die Grundflächen von Garagen-Vorplätzen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten (mit ausschließlich wasserdurchlässigen Oberflächen) dürfen in den in der Planzeichnung dargestellten Größen und Abmessungen die zulässige Grundfläche zusätzlich überschreiten. |
| Bauweise | 1.3 | Die Bauweise soll Bezug auf das Ortsbild der näheren Umgebung nehmen und sich der Eigenart der vorhandenen Siedlungsstruktur harmonisch angliedern. |
| | 1.3.1 | Baugrenzen, sofern diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfangslinien der abgebildeten Baukörper.

Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an zwei Seiten der Gebäude um 1,25 m und höchstens mit einer Grundfläche von insgesamt 6,50 m ² überschreiten,

Balkone dürfen die Baugrenzen allseitig um 1,25 m überschreiten.

Gartengeräte-Schuppen gemäß Ziff. 4.6.2 (Festsetzungen durch Text) dürfen eingeschränkt in den Hausgärten auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. |

2

- | | | |
|-----------------|-------|---|
| Verkehrsflächen | 2.1.1 | Vor Einfahrtstoren und Garagengebäuden ist ein Stauraum für wartende Fahrzeuge vorzusehen.

Die Flächen müssen ausreichend groß und verkehrssicher sein, der Abstand zwischen den Einfahrtstoren und der öffentlichen Verkehrsfläche soll mindestens 5,00 m betragen. |
|-----------------|-------|---|

- 2.1.2 PKW-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, die Flächen müssen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, geeignet und einschließlich deren Zufahrten verkehrssicher sein. Je Parzelle mindestens 1 Stellplatz, Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m.

Bezüglich Anzahl der Stellplätze gilt die entsprechende Festlegung in der aktuellen Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.

Überdachungen und wandhohe Umwehungen an den Stellplätzen sind nicht zulässig.

- 2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge
müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

~~Pflastersteinbeläge mit leicht rauhen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, sollen vorrangig eingesetzt werden.~~

~~Geschlossene dichte Belagsdecken sind eingeschränkt und nur auf Flächen mit starker Verkehrsbelastung zulässig, hierbei vorgeschriebene Materialien: Asphaltbeton mit rauher, heller Oberfläche.~~

- ~~2.2.1 'Rastenspflaster' und 'Schotterrasen' kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden. Bei Rasenspflasterbelägen sind Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.~~

- ~~2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen weitestgehend mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken ausgebaut werden.~~

Hinweis:

Es ist durch ausreichende Pflege zu sichern, dass Pflaster- und Schotter-Grünflächen und belagsfreie Oberflächen langfristig nicht verwahrlosen.

Materialwechsel in den Belagsdecken sollen sinnvoll und in angemessener Gestaltung erfolgen- es darf kein Material-'Fleckerlteppich' entstehen.

- 2.3 Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten,- Anpflanzungen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 0,80 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig.

Versorgung
Entsorgung
Abfallbeseitigung

- 3.
- 3.1 Abfallbehälter-Anlagen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart den Nebengebäuden (Garagen) anzugliedern. Freistehende Mülltonnen und Unterstellbauten sind nicht zulässig.
- ~~3.2.1 Kleinkläranlagen für die Abwasserreinigung und -beseitigung dürfen auf jeder Baulandparzelle errichtet werden, - nur als Übergangslösung bis zur Anschlussmöglichkeit an die Ortskanalisation (zentrale Abwasserversorgung).~~
- ~~Die Klärschlamm-Entsorgung muss über die Kläranlage in Holzkirchen-Fellach erfolgen.~~
- 3.2.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen müssen in den Untergrund abgeleitet werden, entsprechende Versickerungsanlagen sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z.B; Filter, Sedimentationsanlagen) über eine Versickerungsanlage (Rigolen etc.) versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig (§ 46 Abs. 2 WHG neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein wenn die entsprechenden Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasser-durchlässige Befestigungen wie z.B: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine usw. zu verwenden.
- 3.3 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind im Baugebiet unterirdisch zu führen,- Freileitungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Rundfunk- und Fernseh-Empfang sollte, wenn empfangstechnisch möglich, über im Dachraum installierte Antennenanlagen erfolgen; frei aufgestellte Parabol-Antennenanlagen sind nicht zulässig.
- 3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Das "Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle DWA-M 162, Ausgabe Februar 2013, ist zu beachten.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grünanlagen
Vorgärten
Gärten

4.

4.1 Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung sind entlang der Ortsstrasse 'Angerweg' offene Vorgartenbereiche als wegebegleitende Grünzonen herzustellen. Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen,- eine lockere, standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen wird empfohlen.

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 BayBO) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung. Während der Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumen genutzt werden.

Die Flächen bleiben den jeweilig angrenzenden Parzellen zugeordnet,- Privatnutzung und Pflege durch den Eigentümer.

4.2 Garagenvorplätze, Hofeinfahrten, Haus-Eingangsbereiche und Pkw-Stellplätze sind in der Zufahrtsbreite alle 5,00 m und ab Flächengrößen von 25 m² durch sinnvolle Anpflanzungen zu gliedern.

4.3 Anpflanzungen neben befahrenen Wegen und im Bereich von Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für den Straßenverkehr nicht einschränken. Nur niederwüchsige Sträucher bis max. ~~0,8~~ 1,0 m hoch oder einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe sind ausschließlich zulässig.

Hinweis

Bei den Pflanzungen sind die Art 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern etc.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Errichtung der baulichen Anlage vorzunehmen.

4.4 Grundstücke sollten, wenn möglich, nicht eingefriedet werden. Zaunanlagen können eingeschränkt genehmigt werden, Heckenanpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig. Mögliche Einfriedungen müssen in Form, Material und Farbe auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen,- sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.

Hof-Einfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauart der jeweiligen Zaunart herzustellen.

Im Weiteren gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau in der aktuellen Fassung.

~~4.4.1 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune (kein Jägerzaun) bis 1,00 m hoch, zulässig.~~

~~Material: ausschließlich heimische Holzarten.~~

~~Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsfläche muss, wenn nicht bereits unter Ziffern 4.1 und 4.3 entsprechend geregelt, mindestens 0,5 m betragen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke.~~

~~4.4.2 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen zur freien Wiesenflur dürfen Maschendrahtzäune verwendet werden, grau verzinkt, bis 0,80 m hoch, eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit standortheimischen Laubgewächsen wird gefordert.~~

4.5 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten,- eine überwiegend ländliche Gartengestaltung 'Bauerngarten' mit Obstbaumwiese soll gewählt werden. Pro 150 m² unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 cm gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Auf die Anordnung von ausreichenden Blühflächen ist zu achten.

Hinweis:

Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

4.6.1 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden,- ~~mit Belägen befestigte Flächen bis 10 m² sind zulässig.~~

4.6.2 Gartengeräte-Schuppen dürfen in den Hausgärten errichtet werden,- pro Baulandparzelle einer, mit einer Grundfläche bis höchstens ~~35~~ m², und den Abmessungen:

Giebelseite b | Traufseite l | Wandhöhe Traufseite h
~~12,00 m~~ | ~~2,02,50 m~~ | 2,10 m

zulässig sind Bauten ausschließlich in einfacher, handwerklicher Holzbauweise, Fassaden mit senkrechter Brettverschalung, Satteldachformen, flach geneigt mit mittigem Firstverlauf, beidseitig gleichen Dachneigungen ~~18 – 26 °~~ 24 ° (zwingend)
 Dachüberstände allseitig bis 0,30 m.

4.7 Ortsrand-Begrünung

Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig zu bepflanzen und raumbildend, in landschaftstypisch aufgelockerter Form zu gestalten.

Die Grünzone darf eine Mindestbreite von 3,50 m nicht unterschreiten.

Hinweis:

Die Pflanzungen sollten sich in den Nachbar-Hausgärten harmonisch abgestimmt fortsetzen und so einen ineinander verwobenen, als Kontaktzone zwischen Siedlung und Umfeld weichen Übergang schaffen.

- 4.8 Allgemein sind nur standortgemäße und ausschließlich heimische Laubgehölze zu pflanzen.
Das akt. Merkblatt 'Hinweise zur Grünordnung' des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Natur- und Landschaftsschutz ist zu beachten.

Bäume: Pflanzqualität: 1.Ordn. H, 3xv, 18-20
Winterlinde
Walnuss
Bergahorn
Pflanzqualität: 2.Ordn. H, 3xv, 16-18
Vogelkirsche
Mehlbeere
vorrangig Obstbäume lokaltypische Sorten

Sträucher: Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr. 100-150
Beerenobst-Sträucher
Holunder
Haselnuss
roter Hartriegel
Weißdorn
Schlehdorn
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
gemeiner Flieder
Hainbuche

Hinweis: Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden. Thujenhecken sind nicht zulässig.

5. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DschG unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde im LRA Miesbach, bzw. Dem Bayerischen Landesamt für Denkmal-pflege anzuzeigen.

F PLANUNGSBETEILIGTE

Planung:

werkbureau - Architekten & Stadtplaner
L.Hohenreiter + A.Kohwagner
Königsdorferstr. 3, 81371 München
Tel.: +49(0)89_3195432 / 3193025
Fax.:+49(0)89_200 000 80
www.werkbureau.de
Email: info@werkbureau.de

München, 29.10.2019/16.12.2019