GEMEINDE W A R N G A U LANDKREIS MIESBACH

BBPL NR. 9

„Lochham“

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Städtebauliches Konzept
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3.1 Planungsvorgaben
3.1.1 LEP
3.1.2 Regionalplan Region 17
3.1.3 Flächennutzungsplan
3.2 Verfahren

4. Plangebiet
4.1 Lage
4.2 Nutzung
4.3 Erschließung
4.3.1 Verkehr
4.3.2 Technische Erschließung
4.4 Emmissionen
4.6 Denkmäler
4.7 Niederschlagswasser
4.8 Bestehende bauliche Anlagen

5. Planungsinhalte
5.1 Art der Nutzung
5.2 Maß der Nutzung
5.3 Bauliche Gestaltung
5.4 Garagen und Stellplätze
5.5 Höhenlage
5.6 Grünordnung

6. Alternativen

7. Rechtsgrundlagen

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Eigentümer der Parzellen 2710 sind mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, die zulässige Nutzung auf der Parzelle zu erhöhen. Von der Gemeinde Warngau wurden alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über ein mögliches Änderungsverfahren informiert und abgefragt ob baurechtlich relevante Änderungswünsche zum aktuell rechtskräftigen Planstand des B-Plans bestehen. Es wurden keine weiteren Änderungswünsche an die Gemeinde herangetragen.
Die Ermöglichung der verträglichen Nachverdichtung ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Warngau. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Paragraphen 13a BauGB sind gegeben.
Aus vorgenannten Gründen beschließt der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Städtebauliches Konzept

Die Erhöhung des Baurechts im Änderungsbereich erfüllt den Wunsch der Gemeinde, Baulandreserven im Bestand zu mobilisieren unter Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungssysteme.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Planungsvorgaben

3.1.1 LEP

3. Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu 3.2 (B) Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.

3.1.2 Regionalplan Region 17

1 Siedlungsleitbild
1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

3.1.3 Flächennutzungsplan
Die Gemeinde Warngau besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 23.09.1976 genehmigt wurde. Zu diesem Plan gibt es 19 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

3.2 Verfahren
Für die Änderung des Bebauungsplanes wendet die Gemeinde Warngau das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB an. Im Geltungsbereich der 2. Änderung ersetzt diese den alten Bebauungsplan vollständig.

4. Plangebiet

4.1 Lage
Die 2. Änderung des BBPL 9 Lochham umfasst das Flurstück 2710. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens hat eine Fläche von ca. 1.415 m².

4.2 Nutzung
Das Plangebiet wird gemäß den Festlegungen in der BauNVO § 4 „Allgemeines Wohngebiete“ vorwiegend zum Wohnen genutzt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr
Die Flurnummer 2710 wird über einen Eigentümerweg gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG erschlossen.

4.3.2 Technische Erschließung
Die technische Erschließung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz innerhalb des Geltungsbereiches.

4.4 Emmissionen / Immissionen
Eine relevante Zunahme der Emmissionen ist durch die Änderungsmaßnahme nicht zu erwarten.

4.6 Denkmäler
Im direkten Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler, die eine Wirkung auf den BBPL-Bereich entfalten, bzw. von Maßnahmen in diesem Bereich betroffen sein könnten.
Hinweis:

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind vom Antragsteller / Bauherrn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

4.7 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Regenwasser gilt die Niederschlagswasser -Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW). Es ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines Planers, die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu prüfen und zu verantworten.
Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

4.8 Bestehende bauliche Anlagen

Der Geltungsbereich ist mit einem 2-geschoßigen Einfamilienhaus und einem Garagengebäuden bebaut.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Festlegungen in der BauNVO § 4 „Allgemeines Wohngebiete“ vorwiegend zum Wohnen genutzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der GRZ, die Festsetzung der Baugrenzen, die Anzahl der max. zulässigen Geschosse und die Festlegung der max. Wandhöhe.

5.3 Bauliche Gestaltung

Es werden die Stellung der Baukörper, Wandhöhen, Dachneigungen, Dachform und Firstrichtungen festgesetzt.

5.4 Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

5.5 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird auf Grundlage einer Höhenaufnahme des vorhandenen Geländes mit der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden EG bezogen auf Normalnull festgesetzt.

5.6 Grünordnung

Es werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.
Zur Sicherstellung der Umsetzung der Grünordnung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6. Alternativen
Alternativen wurden nicht geprüft, da die Planungsziele nur im Plangebiet erreicht werden können.

7. Rechtsgrundlagen
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Gemeinde Warngau:

Warngau, den .....

.....
Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister

Planverfasser:

München, den .....

.....
Ludwig Hohenreiter