

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

Lochham

Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1 : 1000 gefertigt

Verfahren nach	Par. 3	Abs. 1	BauGB
	Par. 4	Abs. 1	BauGB

1. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Oktober 2005)
2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach Par. 13 a BauGB

Stand	Nov. 90	April 91	Juni 91	Nov. 91	Okt. 05	15.07.25	10.09.25
-------	---------	----------	---------	---------	---------	----------	----------

INHALTSVERZEICHNIS

D Grundlagen

E Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
2. Verkehrsflächen, Erschließung
3. Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung
4. Vorgärten und Gärten
5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien
 - 5.1 Wohngebäude, Bauart
 - 5.3 Wohngebäude, Dächer
 - 5.4 Baumaterialien, Bauart, Dächer
 - 5.5 Fassaden, Balkone
6. Denkmäler
7. Lärmschutzmaßnahmen
8. Materialien (nicht zugelassen)

F Planungsbeteiligte

A B C Planzeichnung Fassung 15.07.2025

Die GEMEINDE WARNGAU erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 9 Lochham

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Lochham**

Begründung zur 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom 10.09.2025

Auf Grund von Änderungen der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, werden in Abwägung der funktionalen Erfordernisse und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung, Baugrenzen, Grund- und Geschossfläche der Parzelle Fl.-Nr.: 2710 neu geordnet.

E F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

- Art der baulichen Nutzung 1.1 Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart, Allgemeines Wohngebiet W A (§ 4 BauNVO) festgesetzt,- offene Bauweise wird vorgeschrieben
- Maß der baulichen Nutzung 1.2 GRZ Grundflächenzahl
sie wird festgesetzt als Höchstgrenze.
- 1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 1.2.3 Baugrenzen, sofern diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Baukörperumfassungslinien,. Balkone und Eingangsvordächer dürfen diese Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.
- Zur Bundesstraße B 318 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m beginnend ab der grundstücksseitigen Asphaltfahrbahnkante. In dieser Zone dürfen bauliche Anlagen sowie Stellplätze, genehmigungspflichtige Ein-friedungen etc. nicht errichtet werden.
- 1.2.4 Es werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 1.2.5 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Entscheidungen hierüber trifft die Gemeinde Warngau.
- 1.2.6 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 an der Traufseite des Gebäudes festgesetzt.
- 1.2.7 Abstandsflächen,- es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

2. Verkehrsflächen Erschließung

- 2.1. Die Fahrbahnbreite der Zufahrt von der Ortsstraße Flur-Nr. 2728 muß mind. 4,50 m betragen, der Wendeplatz für Pkw-Verkehr darf eine Fläche mit einem Durchmesser von 18,00 m nicht unterschreiten.
- Die Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich werden öffentliche Ortsstraßen, (Gemeindestraßen)
-Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG
Die Zufahrt zu den Anwesen B2 und B3 wird Eigentümerweg -Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG.
Der Feldweg wird ein beschränkt-öffentlicher Weg
-Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG mit einer Verkehrsbeschränkung :
'Durchfahrt-Verbot für Fahrzeuge aller Art, ausgenommen landwirtschaftliche Fahrzeuge.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2.3 Zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen ist auf jeder Baulandparzelle, ein Pkw-Stellplatz mit einer Mindestgröße von 2,50 x 5,00 auszuweisen, -die Flächen müssen geeignet und einschl. deren Zufahrten verkehrssicher sein.
- 2.3.1 Sämtliche Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen herzustellen. Wahlweise können über den Stellplätzen auch Carports als offene Holzkonstruktion mit Dach errichtet werden. Garagen sind nicht zulässig.
- 2.4 Die öffentlichen Verkehrsflächen, der Eigentümerweg, Garagenvorplätze und die Pkw-Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zu befestigen.

3. Ver- und. Entsorgung, Abfallbeseitigung

- 3.1 Abfallbehälter-Anlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude anzugliedern.
- 3.2.1 Abwasserentsorgung durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz.
- 3.2.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen muss auf der Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ordnungsgemäß und gesichert in den Untergrund abgeleitet werden, - entsprechend ausreichende Gruben und Versickerungsanlagen sind zu errichten.
Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden, oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein ober-irdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein ober-irdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz e BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die

Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem LRA Miesbach zu erfolgen.

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.

- 3.3 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, - Freileitungen an Masten und Dachständern sind nicht zulässig.
- 3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang müssen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden. An Masten, oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.
- 3.5 Überbauen von Leitungen
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.

4. Vorgärten, Gärten

- 4.1.1 Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Wegeflächen anzuschließen, - ihre Bepflanzung sollte aus lockeren Wiesenflächen mit Strauchwerk und Baumgruppen bestehen.
Diese Flächen bleiben den jeweilig angrenzenden Parzellen zugeordnet.
- 4.1.2 die Bepflanzung an befahrenen Wegen und an Straßen-Einmündungen darf notwendige Sichtfelder für Verkehrsabläufe nicht einschränken.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.2.1 Für Einfriedungen der Hausgärten entlang der Straßen und Wege sind nur sockellose Holzlattenzäune (kein Jägerzaun) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß, wenn nicht bereits nach Punkt 4.1.1 geregelt, mind. 0,50 m betragen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke.
- 4.2.2 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander dürfen Maschendrahtzäune, grau verzinkt, verwendet werden,- max. Höhe 0,80 cm,eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit Laubgewächsen wird gefordert.
- 4.3 Hausgärten sind einzugrünen,- eine ländliche Gartengestaltung mit Obstbaumwiesen soll gewählt werden.
Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
Im Bereich der Grenze zur Wiesenflur ist eine verdichtete Grünzone durch zusätzliche Sträuchergruppen zu schaffen.
- 4.4 Allgemein sind ausschließlich standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen. Das Merkblatt "Hinweise zur Grünordnung" des Landratsamtes Miesbach Fachref. Natur- und Landschaftsschutz ist zu beachten.
- Bäume : vorrangig Obstbäume
 Walnuss
 Bergahorn
 Vogelkirsche
 Mehlbeere
 Winterlinde
- Sträucher : Beerenobst-Sträucher
 Holunder
 Haselnuss
 roter Hartriegel
 Weißdorn
 Schlehdorn
 Kreuzdorn
 Pfaffenhütchen
 gemeiner Flieder
 Hainbuche
- 4.5 Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28.Februar) zulässig, so dass die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v.a.Nestlingen) vermieden wird.

- 4.6 Die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend dargestellten Anpflanzungen sind während der Baumaßnahmen sicher zu schützen. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ sind durchzuführen.

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.

5. Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien

Es wird eine starke Anpassung an das vorgegebene ländliche Umfeld mit seiner kleinmaßstäblichen Siedlungsstruktur verlangt. Die Gebäude sollen traditionelle Gestaltungsmerkmale und die charakteristische Eigenart ortsüblicher Baukörper aufweisen. Einfache Bauformen und Bauweisen sollen gewählt werden, landschaftstypische Baumaterialien müssen vorrangig Verwendung finden.

W o h n g e b ä u d e

Bauart 5.1

- 5.1.1 Auf Erker ist zu verzichten.
- 5.1.2 Alle Gebäude innerhalb des Baugebietes sind im äußeren Erscheinungsbild, in Abstimmung untereinander, einheitlich zu gestalten.
- 5.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens (OK FFB) und Oberkante Gelände am Gebäude werden über den festgelegten Höhenbezugs definiert. Festsetzungen hierzu im zeichnerischen Teil.
- 5.2.1 Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude ist die Traufhöhe,- sie wird gemessen:
von Oberkante vorhandenes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit OK Bedachung. Hausvor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Bei Gebäuden wird festgesetzt:

Anzahl der Geschosse	Traufhöhe
II Erd- und Obergeschoss	6,50 m

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Wohngebäude Dächer

- 5.3 Satteldachformen werden für alle Gebäude festgesetzt.
Dachneigung 18 – 26 °

Dachüberstände sollen mindestens/höchstens betragen
(gemessen an der Sparrenunterseite von Außenkante
Außenwand)

1,00 m / 1,25 m traufseitig
1,25 m / 1,45 m traufseitig über Balkonen

1,00 m / 1,25 m giebelseitig
1,25 m / 1,45 m giebelseitig über Balkonen, Lauben

Baumaterialien Bauart Dächer

5.4

- 5.4.1 Dachstuhl, in Pfetten-Sparrenkonstruktion, ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden, Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, eine einfache Formgebung der Balkenköpfe und Windbretter soll gewählt werden.

- 5.4.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben) und Quergiebel sind unzulässig.

- 5.4.3 Dacheindeckung: Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung, Giebelausbildung mit Abschluss in Ortgang-Eindeckung

Steigtritte und Laufroste können aus verzinkten Materialien, oder müssen farbgleich mit der Dachfläche sein.

- 5.4.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen in Verbindung mit Gebäuden, und hier ausschließlich auf Dächern als Teil der Dachfläche ausgeführt werden. Sie sind als zusammenhängende klar definierte Fläche auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Module und Rahmen sind in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Aufständereien und Schrägstellungen sind nicht zulässig.

- 5.4.5 Dachrinnen in halbrunder Form, runde Fallrohre, müssen freihängend sein und ohne Verkleidung, Werkstoff Metall ist vorgeschrieben.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Fassaden

5.5

5.5.1 Putz-Mauerwerksfassaden sind zulässig, vorgeschriebene Ausführung: Fensteröffnungen in hochrechteckigen, wenig unterschiedlichen Formaten, Fassadenputze mit glatten, wenig strukturierten Oberflächen und weißer Farbgebung, Kellenputze mit in sich leicht "gewaschelten" Oberflächen sollen vorrangig zur Ausführung kommen. Vorstehende Sockelausbildungen sind nicht zulässig.

5.5.2 Für Bauelemente und Gebäudeteile aus Holz sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden. Massivholz-Ausführungen werden vorgeschrieben. Holzschutz-Anstriche für alle Holzteile sind mit gesundheitlich unbedenklichen Lasuren auszuführen. Farbkompositionen müssen gemeinsam mit dem Kreisbauamt Miesbach abgestimmt und festgelegt werden.

5.5.3 Fassadenflächen der Dach- und Obergeschosse müssen großflächige, herabgezogene Brettverschalungen erhalten, - folgende Konstruktionsarten sind zulässig:

- Gedeckelte Schalung, auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet
- Leistenschalung auf Brettern, senkrecht angeordnet

kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.

5.5.4 Unverkleidete Außenwandflächen, einschl. deren Sockelflächen sollen Verputz in ortsüblicher, zurückhaltender Oberflächen-Struktur mit weißer Farbgebung erhalten, vorstehende Sockelausbildungen sind nicht zulässig. Kellenputze mit in sich leicht "gewaschelten" Oberflächen sollen vorrangig zur Ausführung kommen.

5.5.5 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sind als Gebäude-Vorfassade zu gestalten. Die Konstruktionsteile sollen zimmermannsmäßig in Holzbauweise errichtet werden.

Balkonbrüstungen müssen in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung ausgeführt, kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden .

Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, ebenfalls zugelassen werden geschlossene Frontbekleidungen mit Glattkantbrettern,- schlichte Profilausschnitte sind möglich.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 5.5.6 Hauseingangstüren, Fenster, Fenstertüren sollen handwerklich gestaltet sein, Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen. Fenster- und Fenstertür-Anlagen, ein wesentliches Gliederungselement der Fassaden, müssen ab einer Rohbaubreite von 1,26 m senkrecht gegliedert werden.

Fenster und Türen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Gebäude stehen. Fensterflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 60 % der zugehörigen Fassaden-fläche in Anspruch nehmen.

- 5.5.7 Geländer an Außentreppen, Umwehungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen bzw. Geländern aus Eisenprofilen herzustellen.

Denkmäler

- 6 Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die einschlägigen Paragraphen des Bayerischen Denkmal-schutzgesetzes (BayDSchG) wird hingewiesen.

Lärmschutz Maßnahmen

- 7.1 Im östlichen Teil des Baugebietes auf den nicht überbaubaren Wiesenflächen der Parzellen B3 und B4 im Bereich entlang der Bundesstraße B 318 ist ein Erdwall aufzuschütten und der vorhandenen Geländeform angepasst, leicht hügelig zu gestalten. Hierzu sollte der verwendbare Erdaushub aus den Baugruben genutzt werden.

Die Scheitelhöhe muß auf der gesamten Länge der Wall-Anlage mindestens 2,80 m bis 3,00 m über dem Fahrbahn-Niveau der Bundesstraße liegen. Das Gelände ist intensiv und landschaftsgerecht mit standortgemäßen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Der Lärmschutz-Wall ist von allen Grundstückseigentümern des Baugebietes gleichermaßen zu errichten,-sie sind für dessen ordnungsgemäße Schutzfunktion zuständig.

Langfristig ist geplant, die Lärmschutz-Grünzone auf den südlichen Grundstücken weiterzuführen.

- 7.2 Schlafräume sollten weitestgehend an den der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

- 7.3 Hauseingangstüren, Fenster und Fenstertüren in den der Bundesstraße B 318 zugewandten Aufenthaltsräumen, müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz-Klasse 2 (nach VDI 2719) entsprechen.

Der Einbau von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen im Fensterbereich wird zusätzlich gefordert.

8. Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte, nach außen sichtbare Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall- Elementen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

F PLANUNGSBETEILIGTE

Planung

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
L. Hohenreiter + A. Kohwagner
Königsdorferstraße 3, 81371 München
Tel.: +49(0)89_3195432
Fax.: +49(0)89_20000080
Email: info@werkbureau.de
Web: www.werkbureau.de

München, 10.09. 2025