BBPL NR. 19

Reitham

Ortsteil Reitham

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

1. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB
2. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB
3. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB
4. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB
5. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB
6. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB
7. Änderung
8. Änderung im beschleunigten Verfahren nach Par. 13a BauGB
9. Änderung im beschleunigten Verfahren nach Par. 13a BauGB

Fassung	Aug.2005 / Mai 2007		Juni 2010 (1)	Juli 2011 (2) Aug. 2012 (3)
Juni 2013 (4) / Jan. 2014 (4)		Apr. 2014 (5)	Juli 2017 (6)	10.01.2019 / 06.06.2019 (7)
07.06.2019 (8)	12.10.2021 (9)			

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

A B Planzeichnung

C Verfahrenshinweise

Verfahrensvermerke

D Grundlagen

E Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Bauweise
2. Straßenverkehrsflächen
3. Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung
4. Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten
5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien

5.1 Hauptgebäude, Baugestaltung

5.2 Baumaterialien

5.3 Garagengebäude

7. Materialien (nicht zugelassen)

F Begründung

G Umweltbericht

H Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

I Planungsbeteiligte

C VERFAHRENSHINWEISE

Die GEMEINDE WARNGAU erlässt gemäß §§ 2, 9 und10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeinde-ordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

C VERFAHRENSHINWEISE

a Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung

vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde

am_____ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung

vom **August 2005** hat in der Zeit

vom_____bis_____stattgefunden.

_____ _____

Datum 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

c Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungsnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der

Fassung vom **August 2005** wurde eine Frist von 5 Wochen gesetzt.

d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung

vom **August 2005** mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom_____bis_____
im Rathaus Warngau, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau öffentlich ausgelegt.

e Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates

vom_____erlassene Satzung wurde

am_____dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat nach Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB)

mit Schreiben vom_____die Genehmigung erteilt.

f Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des

Anzeigeverfahrens wurde am_____gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden
im Rathaus Warngau, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

_____ _____
Datum 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

g Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates

vom .....im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

h Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2010 eine Frist von 1 Monat gesetzt.

i Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2010 gebilligt.

Warngau, den ……..

……
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

j Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates

vom .....im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

k Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2011 eine Frist von 1 Monat gesetzt.

l Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2011 gebilligt.

Warngau, den ……..

……

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

m Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates

vom .....im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

n Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **August 2012** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

o Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **August 2012** gebilligt.

Warngau, den ……..

……

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

p Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates

vom .....im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

q Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Juni 2013** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

r Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Juni 2013** gebilligt.

Warngau, den ……

……

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

s Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates

vom .....im laufenden Verfahren nochmals geändert.

t Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Januar 2014** eine Frist von 2 Wochen gesetzt.

u Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **Januar 2014** gebilligt.

Warngau, den ……..

……

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

C VERFAHRENSHINWEISE

v Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates

vom **15. April 2014** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

w Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes in der Fassung vom **April 2014** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

x Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **April 2014** gebilligt.

Warngau, den ……

……

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden

y Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **11. Juli 2017** die Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren gemäß gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ….....
ortsüblich bekannt gemacht.

z Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wird für die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes

in der Fassung vom .....eine Frist von 1 Monat gesetzt.

a1 Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den

Bebauungsplan in der Fassung vom .....gebilligt.

b2 Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderats

vom ….. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1

BauGB in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen.

Warngau, den ……

……

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

c2 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde

am..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Warngau, den ……

……

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung **nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.**

C VERFAHRENSHINWEISE

d2 Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau hat in der Sitzung vom **13.12.2016** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **16.03.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

e2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Januar 2018** hat in der Zeit vom **23.03.2018** bis **27.04.2018**. stattgefunden.

f2 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Januar 2018** hat in der Zeit vom **23.03.2018** bis **27.04.2018** stattgefunden.

g2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Januar 2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis..... beteiligt.

h2 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **Januar 2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

i2 Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Warngau, den …….. …….. ……..
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

j2 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Warngau, den …….. …….. ……..
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

C VERFAHRENSHINWEISE

8. Änderung

y Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02. und 11.09.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02. und 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Z Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Januar 2019 hat in der Zeit vom 26.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Januar 2019 hat ebenfalls in der Zeit vom 26.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 stattgefunden.

Warngau, den 17.02.2021 ……
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

a2 Die erneute Auslegung sowie Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2019 fand in der Zeit vom …… bis einschließlich …….. gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB statt.

b2 Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom.....als Satzung beschlossen.

Warngau, den 17.02.2021 ……
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

c2 Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Warngau, den 24.02.2021 ……
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauBG und § 10 Abs. 4 BauBG abgesehen; § 4c BauBG ist nicht anzuwenden.

C VERFAHRENSHINWEISE

9. Änderung

d2 Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom …… Die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

e2 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom… .....hat in der Zeit vom …….. bis einschließlich …….…… stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom …….. hat ebenfalls in der Zeit vom …….. bis einschließlich …… stattgefunden.

Warngau, den ……..

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

f2 Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.10.2021** hat in der Zeit vom ……..bis einschließlich stattgefunden.

Warngau, den ……..

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

g2 Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom.....als Satzung beschlossen.

Warngau, den ……..

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

h2 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Warngau, den ……..

Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauBG und § 10 Abs. 4 BauBG abgesehen; § 4c BauBG ist nicht anzuwenden.

D GRUNDLAGEN

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 19 Reitham

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Reitham**

Ortsgebiet: **Reitham**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Mischgebietsflächen und Grünflächen des Ortsteils Reitham.

Für die mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden bebaute Gebietsfläche (7,7194 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung vom Juni 2010

Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

1. Die Lage der Baufenster auf den Fl.-Nrn.: 2068 / 1 und 2068 /2 wird auf Wunsch des Bauwerbers verändert, - die zulässige Grundfläche wird nicht erhöht.

2. Die bisher mit zwingend 23 ° festgesetzte Dachneigung wird geändert in 20 – 24 °.

3. Die zulässige Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird von 2,90 m auf maximal 3,20 m angehoben.

4. Die zwingende Festsetzung zu Holzverkleidungen bei Wand – verkleidungen von Nebengebäuden entfällt.

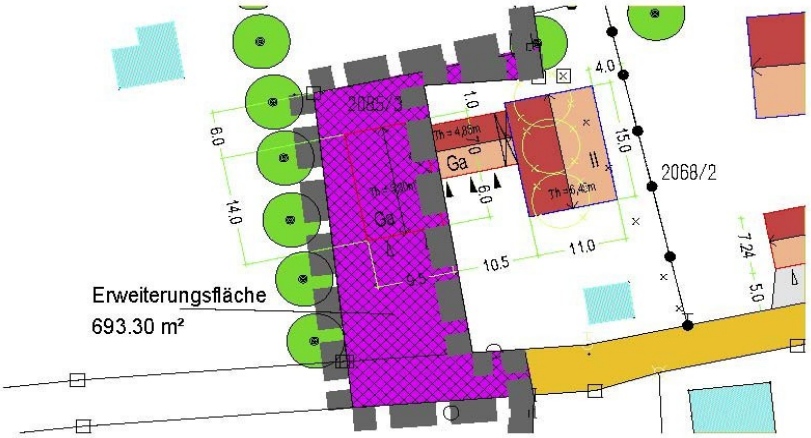
5. Auf der Fl.-Nr.: 2048 wird Baurecht geschaffen für einen Wohn- hausanbau mit Garage an das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen.

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung vom Juli 2011

Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

1. Für die Ansiedlung eines Handwerksbetriebes auf der Fl.-Nr.: 2085 / 3 wird das Baurecht auf dieser Parzelle angepasst.

2. Der räumliche Geltungsbereich wird geringfügig nach Westen erweitert.



Nettofläche (ohne Straßenfläche) 558 m²

3. Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plangebiet bestimmt. Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und bereits festgelegter Gebäudestrukturen wird, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, der Grünordnung und Erschließung die zulässige Bebauung dieser Parzelle festgesetzt.

4. Die zulässige Traufhöhe für Garagengebäude wird betriebsbedingt gegenüber den Festsetzungen im Text erhöht.

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung vom August 2012

I. Redaktionelle Änderung
Die Trinkwasserversorgung in Reitham erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserversorgungsvereins e.V. Reitham und Umgebung.

II. Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plangebiet bestimmt. Auf Grund der betrieblichen Nutzungsvorgaben und bereits festgelegter Gebäudestrukturen wird, in Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, der Grünordnung und Erschließung die zulässige Bebauung dieser Parzelle festgesetzt.

1. Für die betriebsnotwendige Erweiterung eines Handwerksbetriebes mit Geschäftsräumen, Fachhandel, Werkstatt und einem Nebengebäude, sowie Abbruch des bisherigen Zuhauses Reitham 10a und die Einplanung von Stellplätzen und Hofflächen auf der Fl.-Nr.: 2073 wird das Baurecht auf dieser Parzelle angepasst.

2. Zusätzlich zu den 2 Wohnungen im Bestandsgebäude darf noch eine (1) Wohnung zusätzlich mit einer BGF von max. 140 m² errichtet werden.

<u>Begründung zur Einschränkung der Wohnnutzung:</u>
Der Gebietscharakter „MD“ soll im Baugebiet erhalten werden. Hierfür ist unter anderem die Ausgewogenheit der Hauptnutzungsarten maßgebend.

Begründung zur 4. vereinfachten Änderung vom Juni 2013

Der Altbau mit Nebengebäuden auf der Parzelle Fl.-Nr. 2064 wurde abgebrochen. Das Grundstück wurde geteilt in 2 Parzellen mit den Fl.-Nrn.: 2064 und 2064/3.

Auf den beiden Parzellen wird Baurecht geschaffen für die Errichtung je eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude und zugehörigen Hofflächen.

Wegen des geneigten Geländes ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe die festgelegte Geländeoberfläche.

Die Nutzung für diese Teilgebietsfläche wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plangebiet bestimmt.

Westlich der Erschließungsstraße befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieser Graben ist, so wie er in Realität vorhanden ist, zu erhalten. Im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrohre durch die jeweiligen Grundstückseigentümer einzubauen. Die Gemeinde Warngau übernimmt die Pflege des Entwässerungsgrabens und erhält hierfür ein Betretungsrecht für diesen Bereich.

Änderung im laufenden Verfahren Januar 2014

Das neu eingetragene Baurecht auf der Parzelle 2064/3 wird wieder gelöscht.

Begründung zur 5. vereinfachten Änderung vom April 2014

Auf der Parzelle Fl.-Nr.: 2035/1 wird Baurecht geschaffen für die Erweiterung des bestehenden Garagengebäudes und den Anbau einer Sauna und eines Schwimmbeckens.
Die Maßnahme wird als Grenzbebauung auf der Grenze zur Fl.-Nr.: 2035 festgesetzt.
Die Gesamtlänge der zulässigen Grenzbebauung überschreitet mit 15,0 m an einer Grenze die entsprechenden Vorgaben des Art. 6 BayBO (max. 9,0 m an einer Grenze).
Die Zulässigkeit dieser Festsetzung wird begründet mit dem Vorliegen einer rechtsverbindlich unterzeichneten Abstandsflächenübernahme-Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Flurstücke 2035 und 2035/1.

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung vom Juli 2017

- Auf der Parzelle Fl.-Nr. 2080/1 wird Baurecht geschaffen für die Errichtung einer Pultdachgarage als Anbau an das bestehende Gebäude.
- Redaktionelle Änderung:
die zwischenzeitlich durchgeführte Parzellierung Fl.-Nr. 2080/2 wird aufgenommen.
- Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf der Fl.-Nr. 2080/2 in eine gewerbliche Lagerfläche.

Begründung zur 7. Änderung vom 06.06.2019

siehe Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Fassung 06.06.2019 (Seiten 1 – 8).

Begründung zur 8. Änderung vom 07.06.2019

Die Nutzung für die Flurnummer 2445/1 wird geändert.
Durch eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Baurechts wird die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes ermöglicht.

Die Nutzung für die Flurnummer 2057 wird geändert.
Das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen wird abgebrochen.
Es wird Baurecht geschaffen für ein,- in seinen Dimensionen,- identisches Wohngebäude, das leicht versetzt angeordnet wird. Zusätzlich wird Baurecht geschaffen für ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit den Abmessungen 10 x 20 m.
In Abwägung der funktionalen Erfordernisse und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text folgende zusätzliche Vorschriften erlassen:

Um die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten und die negativen Auswirkungen einer übermäßigen Nachverdichtung,- wie Überlastung der technischen Infrastruktur,- übermäßiger Anteil an Stellplätzen und Verkehrsflächen etc. zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgelegt:

– bei Einfamilienhäuser und Doppelhäusern unabhängig von der Größe des Grundstückes sind hier 2 Wohneinheiten zulässig.
– Bei größeren Gebäudeeinheiten ist bis zu 4000 m² Grundstücksfläche je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Über 4000 m² ist eine Wohneinheit je 1000 m² Grundstücksfläche zulässig. Die anrechenbare Grundstücksfläche bemißt sich aus der Fläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Flächen, die mit einer Zweckbestimmung belegt sind, die eine Bebauung ausschließt, werden nicht angerechnet. Durch eine Grundstücksparzellierung verändert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht.

- Festsetzungen zur Anzahl der Geschoße entfallen, da jetzt die Dichte über die zulässigen Wohneinheiten geregelt wird.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit wird an die Realität angepaßt,- sie wird für Neubaumaßnahmen und Nutzungsänderungen festgesetzt auf 2 Stellplätze je Wohneinheit.

- Festsetzungen zum Dorfweiher werden aufgenommen.
Siehe Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Fassung 07.06.2019 (Seiten 1 – 10).

Begründung zur 9. Änderung vom 24.06.2021/12.10.2021

I. Die Nutzung für die Fl.-Nr.: 2064/3 wird geändert. Es wird Baurecht geschaffen für
- ein Einfamilienhaus mit den Abmessungen von maximal 8,2 x 12,0 m.
- eine Doppelgarage 6,0 x 6,0 m mit angebautem Lagerraum 3,0 x 6,0 m

II. Die Festsetzungen zu Fenstergrößen und -formaten werden an die Festsetzungen der Gestaltungs-satzung der Gemeinde Warngau angeglichen.

E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

Für Neubaumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich wird nachfolgend festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

Art der baulichen Nutzung 1.1 Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart ‚Dorfgebiet' MD nach § 5 BauNVO festgesetzt;

Maß der baulichen Nutzung 1.2 Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche (Baulandparzelle), die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoss und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen festgesetzt. Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Wohneinheiten 1.2.1 Bei Einfamilienhäuser und Doppelhäusern sind unabhängig von der Größe des Grundstückes 2 Wohneinheiten zulässig. Bei größeren Gebäudeeinheiten ist bis zu 4000 m² Grundstücksfläche je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Über 4000 m² ist eine Wohneinheit je 1000 m² Grundstücksfläche zulässig. Die anrechenbare Grundstücksfläche bemißt sich aus der Fläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Flächen, die mit einer Zweckbestimmung belegt sind, die eine Bebauung ausschließt, werden nicht angerechnet. Durch eine Grundstücksparzellierung verändert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht.

Geländehöhen 1.2.4 Der natürliche Verlauf des Geländes darf zur Bewahrung eines harmonischen Landschaftsbildes nicht verändert werden.
In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch einer Geländeänderung zugestimmt werden, wenn anhand einer Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden, wie ein naturräumlich wirkender Geländeverlauf wiederhergestellt werden soll. Änderungen der Geländeoberflächen dürfen nur im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Landratsamt und der Gemeinde erfolgen.

Gebäudehöhen 1.2.5 Die Erdgeschossebene des Wohngebäudes = (Oberkante Rohdecke über KG) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt,- sie liegt jedoch nicht höher als ~~0,20~~ 0,25 m über dem Gelände.
Bei besonderen Geländeverhältnissen können Ausnahmen zugelassen werden.
Eine hochwasserangepasste Bauweise und der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Hinweis hochwasserangepassten Bauweise:
d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante umgebendes Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc.

1.2.6 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - sie wird gemessen:
von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder –Rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

Haustyp	Zulässige Wohneinheiten	Zulässige Traufhöhe
EFH / DHH	2	6,45 m
Garagen / Nebengeb.	./.	3,20 m
Gartengeräte-schuppen	./.	2,50 m

Bauweise 1.3

1.3.1 Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese in ihrem äußeren Erscheinungsbild einheitlich zu gestalten.

1.3.2 Baugrenzen entsprechen den Umfassungslinien = (Gebäudeaußenwände) der in der Planzeichnung abgebildeten, maßlich bestimmten Gebäude.
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist nicht zulässig.
Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone ungeachtet ihrer Länge in den Obergeschossebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäude-Außenwand um 1,50 m und einer Breite von maximal 3,50 m überschreiten.

Dächer 1.3.3 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittig angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen;
Der Neigungswinkel wird mit 20 ° bis 24 ° festgesetzt;

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante Wohngebäude

mindestens	höchstens	
0,80 m	1,00 m	
1,25 m	1,35 m	über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens	
0,50 m	1,00 m	
1,25 m	1,40 m	über Balkonen und Lauben

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen müssen mindestens der Gesamttiefe der Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade entsprechen.

Garagengebäude / Gartengeräteschuppen

mindestens	höchstens
0,40 m	0.60 m

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,40 m	0.60 m

2. Straßenverkehrsflächen (Wohnwege - ruhender Verkehr)

2.1. Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, - mindestens ein (1) Stellplatz höchstens jedoch zwei (2) weitere Stellplätze, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen;
Für Neubaumaßnahmen und Nutzungsänderungen wird der Stellplatzbedarf festgesetzt auf 2 Stellplätze je Wohneinheit.
Der Garagenvorplatz kann als Besucherstellplatz angerechnet werden.

Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m

Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.

2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge

müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Geschlossen dichte Belagsdecken sind nur auf Flächen für den fahrenden Verkehr zulässig.

2.3 Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in den Grundstücksvorzonen jeweils an Straßenecken freizuhalten; Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 1,00 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht gefährdet werden.

3. Erschließungsanlagen, 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 (Garagen) anzugliedern.

3.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen müssen innerhalb des Grundstückes 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 oberirdisches 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).
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 (TRENOG) 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.

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

4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen.
Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden.
Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.

Diese Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen.

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

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet, - die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

4.2 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.

4.3 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen zur freien Wiesenflur dürfen Maschendrahtzäune verwendet werden, - ausschließlich in grau-verzinkten Materialien und Höhen bis max. 0,80 m;

Hinweis: <u>Bauzeitenregelung</u>
Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen erfolgen ausschließlich in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Feburar) außerhalb der Brutzeiten. Auf die Möglichkeit einer naturschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.

<u>Verwendung von Zäunen ohne durchlaufende Sockel</u>
Die Barrierewirkung für wandernde Tiere kann durch Zäune ohne durchlaufende Sockel vermieden werden.

<u>Höhengleicher Anschluss von Grünflächen an die Verkehrsflächen</u>
Durch den höhengleichen Anschluss an die Verkehrsflächen wird eine Barrierewirkung für Amphibien vermieden.

4.4 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind. d = 1,50 m zu pflanzen.

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

4.5. Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege zu pflanzen.

P f l a n z l i s t e :

A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 – 16 Baumscheibe mind. d = 1,50 m)

vorrangig Obstbäume
Walnuss
Bergahorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Winterlinde

B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender Strauch)
Beerenobst-Sträucher
Holunder
Haselnuss
roter Hartriegel
Schlehdorn
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
gemeiner Flieder
Hainbuche

C Rank- und Klettergewächse (Topfenballen, 2-Triebe, Wuchshöhe 60 – 100 cm, Pflanzscheibe 50 – 75 cm)
Efeu
Waldrebe
Knöterich

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.

4.7 Ortsrand-Begrünung
Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen.

5. Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien

Hauptgebäude

Baugestaltung **5.1**

5.1.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Geländemodellierungen, Gelände-Abgrabungen und – Abböschungen freigelegt werden.

5.1.3 Fassadenhohe Baukörper-vor- und – Rücksprünge sind nicht zulässig.

5.1.4 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig.

5.1.5 Vordächer über Hauseingängen sind nur in Pultdachformen zulässig.

Baumaterialien **5.2**
Bauart

Dächer
Dachaufbauten

5.2.1 Sparrenuntersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Sparrenvorköpfe, Pfetten und Ortangverbretterungen ist zu wählen.

5.2.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sind unzulässig.

Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden zulässig, - liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben.
In jeder Dachfläche je Hauseinheit jedoch höchstens drei gleichformatige Dachfenster mit einer lichten Glasfläche bis 0,80 qm je Fenster. Der Einbau der Fenster soll je Dachseite in gleicher Höhe erfolgen.

5.2.3 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden und Garagen
Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.

Fassadengestaltung

5.2.5 Es sind nur Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen.

5.2.6 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sind einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerke) ausschließlich in zimmermannsmäßiger Holzbauweise zu errichten.

Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen.
Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, -
Ebenfalls zugelassen werden geschlossenen Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich.

5.2.7 Fenster und Fenstertüren in ~~hoch~~ rechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen.
Fenster- und Fenstertür-Anlagen sind spätestens ab einer Rohbaubreite von ~~1,135~~ 1,26 m mittig zu teilen.

5.2.8 Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.
Strukturlose weiße Putzflächen als Waschel- oder Kellenputze ohne abgesetzten Sockel. Holzflächen naturbelassen oder in dunklen Brauntönen.

5.2.9 Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

G a r a g e n g e b ä u d e

Baumaterialien Bauart 5.3 Wenn nicht in den nachfolgenden Ziffern gesondert reglementiert, sind für Bauart und die zu verwendenden Baumaterialien der Garagengebäude die textlichen Festsetzungen für die Wohngebäude sinngemäß maßgebend.

6 Denkmäler

Denkmäler
Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich gemäß Festlegung in der Bayerischen Denkmalliste in Reitham folgende Bau und Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler:
D-1-8136-0020 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters
D-1-8136-0125 untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Maria Heimsuchung Reitham.

Baudenkmäler

D-1-82-136-72	Reitham 27. Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung, kleiner Saalbau mit eingezogenemChor und Dachreiter, um 1640; mit Ausstattung
D-1-82-136-73	Reitham 6. Ehem. Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss,umlaufender Laube und verschalter Giebellaube, Mitte 18. Jh.
D-1-82-136-74	Reitham 12b. Ehem. Getreidekasten, Flachsattteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss übergemauertem Unterbau,17./18. Jh.
D-1-82-136-75	Reitham 19. Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mitumlaufender Laube, Giebellaube und Lüftlmalereien, 1768.
D-1-82-136-76	Reitham 23. Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach,umlaufender Laube, verschalter Giebellaube und verbrettertem Erdgeschoss, Mitte 18. Jh.

Die Denkmäler sind im zeichnerischen Teil markiert und die verwendeten Planzeichen in der Legende erläutert.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.
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

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

7. 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
- Eingangstüren, Fenster- und Fenstertür-Elemente aus Kunststoff- oder Metall-Werkstoffen
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

I PLANUNGSBETEILIGTE

Planung

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