



- ### A Festsetzungen durch Planzeichen
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Ausgeschlossen sind Mobilfunkanlagen.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 34 BauGB.
 - Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO
 - Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird mit 600 m² festgelegt.
 - maximal zulässige Wandhöhe nach BayBO Art. 6. z.B. 6.60 m
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Dachgeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
 - o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 - ED Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 BauNVO sind zulässig.
 - Baugrenze
 - Gestaltung Es gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wargau.
 - Stellung baulicher Anlagen
 - ← → Firstrichtung bindend
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - Höhenlage der Gebäude
 - Es wird empfohlen, Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände.
 - Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc.
 - Darüber hinaus wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten
 - GA / NA** Umgrenzung für Bereiche mit Garagen und Nebenanlagen
 - Verkehrsflächen
 - 4.1 Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Flächen
 - Grünordnung
 - 5.1 private Grünfläche
Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Wuchsortnung in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind. d = 1,50 m zu pflanzen.
 - 5.2 Baumbestand zu erhalten
 - 5.3 vorgeschlagene Bäume 1. Wuchsortnung, Arten gem. Liste LRA Miesbach
 - 5.4 vorgeschlagene Bäume 2. Wuchsortnung, Arten gem. Liste LRA Miesbach
 - 5.5 vorgeschlagene Sträucher, gemischt in Gruppen, Arten gem. Liste LRA Miesbach
 - 5.6 Bei baulichen Veränderungen ist ein Freiflächenplan Bestandteil der Bauantragsunterlagen, in dem der Grünbestand des jeweiligen Flurstücks durch den Antragsteller aufzunehmen ist. Weitere Bepflanzungen zum Erlangen einer angemessenen landschaftlichen Einbindung werden in Abstimmung mit dem Fachlichen Naturschutz im Genehmigungsverfahren festgelegt.
 - Sonstige Festsetzungen
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vor Durchführung des Änderungsverfahrens
 - 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung
 - Hinweise durch Planzeichen
 - 7.1 vorhandenes Wohn- / Geschäftsgebäude
 - 7.2 vorhandenes Wirtschafts- / unbewohntes Nebengebäude
 - 7.3 bestehende Grundstücksgrenze
 - 7.4 474 bestehende Flurnummer z.B. 474
 - 7.5 + 20.0 + Maßangabe z.B. 20,0 m
 - 7.6 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
 - 7.7 Westlich angrenzend an den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

C. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.11.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 07.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Wargau, den 26.11.2021
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Vorentwurf der 2. BBPL-Änderung mit Begründung, in der Fassung vom 15.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vombis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Wargau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:
Zu dem Vorentwurf der 2. BBPL-Änderung mit Begründung, in der Fassung vom 15.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
Wargau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:
Zu dem Entwurf der 2. BBPL-Änderung mit Begründung, in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 beteiligt.
Wargau, den 26.11.2021
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der 2. BBPL-Änderung mit Begründung, in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Wargau, den 26.11.2021
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Erneute Auslegung:
Die erneute Auslegung sowie Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2021 fand in der Zeit vom 10.11.2021 bis einschließlich 23.11.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB statt. Dies wurde am 02.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.09.2021 die 2. BBPL-Änderung in der Fassung vom 14.09.2021 als Satzung beschlossen.
Wargau, den 26.11.2021
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Ausfertigung:
Wargau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:
Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienstzeiten im Rathaus Wargau, Bauamt Zimmer 7, Taubenbergstrasse 33, 83627 Wargau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.
Der B-Plan Nr. 2, Fassung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)
Wargau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wargau Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Nr. 2

Stand: 14. September 2021

Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Wargau im Maßstab 1 : 500 gefertigt.

Stand	14.09.2021			
-------	------------	--	--	--

Planfertiger:
werk**bureau** + Architekten
Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstraße 3, 81371 München
T +49(0)89 3195432 F +49(0)89 2000080
Email: info@werk**bureau**.de / www.werk**bureau**.de