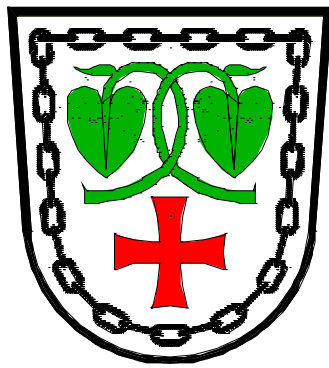


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH

---



BBPL NR. 2

Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zur 2. Änderung des BBPL Nr. 2

---

### Anlass der Planung

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

Aus dem Geltungsbereich des BBPL Nr. 2 wurde an die Gemeinde Warngau der Wunsch nach Änderungen und Anpassungen der Festsetzungen herangetragen.

Die Gemeinde möchte einerseits dem Bedürfnis der Eigentümer nach Möglichkeiten zur Weiterentwicklung Rechnung tragen, andererseits jedoch die ortsplanerisch angestrebte Baustruktur erhalten. Eine Befreiung von den diesbezüglichen Festsetzungen im rechtskräftigen BBPL ist nicht möglich. Die städtebauliche Idee hat sich geändert. Die Plankonzeption ist überholt,- ein Ziel ist nicht erkennbar.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 2. Änderung des BBPL 2 . Im Zuge des Änderungsverfahrens erweitert die Gemeinde den Geltungsbereich auf die prägenden Gebäude entlang der Hartpenninger Strasse nach Süden und nach Norden.

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der Baustruktur bei gleichzeitiger Ermöglichung einer gesteuerten Nachverdichtung. Zu diesem Zweck wird der qualifizierte BBPL umgewandelt in einen sog. „einfachen Bebauungsplan“.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Gebietscharakter als WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt.

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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden Festlegungen getroffen zu

- Baugrenzen
- Anzahl der Vollgeschosse
- maximal zulässige Wandhöhe
- Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
- Mindestgrößen von Grundstücken

Ansonsten gilt § 34 BauGB.



## Begründung zur 2. Änderung des BBPL Nr. 2

---

Die Gestaltung wird über die Festlegungen der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau geregelt, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt wird.

### Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die 2. Änderung des BBPL 2 betrifft den ehemaligen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, und darüber hinaus die Grundstücke mit den Flurnummern 474/2, 474/3, 474, 477, 478/4, 478/5, 478/6, 478/7, 479/4, 493/2, 493/3, 490/1.

### Planungsvorgaben

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 18 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als WA-Fläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) Geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) und vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, mit Wirkung vom 01. August 2019.

### Beteiligte Planer

**werkbureau**\_Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_2000080  
[info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) | [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

