

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 30**

**Angerweg Nord**

**Ortsteil Oberwarngau**



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

|                |                    |  |  |  |
|----------------|--------------------|--|--|--|
| <b>Fassung</b> | <b>15.07. 2021</b> |  |  |  |
|----------------|--------------------|--|--|--|

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|            |   |                     |    |
|------------|---|---------------------|----|
| <b>A B</b> | <b>Planzeichnung</b>  | Fassung 15.07. 2021 |    |
|            | Inhaltsverzeichnis.....   |                     | 2  |
| <b>C</b>   | <b>Verfahrenshinweise</b>   |                     |    |
|            | Verfahrensvermerke.....   |                     | 3  |
| <b>D</b>   | <b>Grundlagen</b>   |                     |    |
|            | Grundlagen.....   |                     | 6  |
| <b>E</b>   | <b>Festsetzungen durch Text</b>   |                     |    |
| 1.         | Art und Maß der baulichen Nutzung<br>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... |                     | 7  |
| 2.         | Straßenverkehrsflächen.....   |                     | 8  |
| 3.         | Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung.....                          |                     | 9  |
| 4.         | Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten.....  |                     | 10 |
| 5.         | Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien.....   |                     | 13 |
| 5.1        | Hauptgebäude, Baugestaltung.....  |                     | 13 |
| 5.2        | Baumaterialien.....   |                     | 13 |
| 5.3        | Garagengebäude.....   |                     | 15 |
| 6.         | Denkmäler.....  |                     | 17 |
| 7.         | Immissionen / Emissionen.....   |                     | 17 |
| 8.         | Materialien (nicht zugelassen).....   |                     | 18 |
| <b>F</b>   | <b>Planungsbeteiligte</b>   |                     |    |
|            | Planungsbeteiligte.....   |                     | 19 |

## **C VERFAHRENSHINWEISE**

---

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. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

### **SATZUNG**

## C VERFAHRENSHINWEISE

---

a **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den .....

.....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

b **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg Nord“ mit Begründung, in der **Fassung vom** ....., wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den .....

.....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

c **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ mit Begründung, in der **Fassung vom** ....., wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Warngau, den .....

.....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

d **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ mit Begründung, in der **Fassung vom** ....., wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Warngau, den .....

.....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

e **Öffentliche Auslegung und Beteiligung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ mit Begründung, in der **Fassung vom** ....., wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den .....

.....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

C VERFAHRENSHINWEISE

---

f **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ in der **Fassung vom** ..... als Satzung beschlossen.

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

g **Ausfertigung:**

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

h **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg Nord“ 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 Warngau, Bauamt Zimmer 7, Taubenbergstrasse 33, 83627 Warngau 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 BBPL Nr. 30 Angerweg Nord, **Fassung** ....., tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

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 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 30 „Angerweg Nord“

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Oberwarngau**

Gemarkung: **Warngau**

### **Vorbemerkung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flächen mit den Flurnummern 38T, 42T, 42/5, 42/4, 42/3, 42/2, 42/1, 45, 63/9, 63/14 und 329/T am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Oberwarngau, direkt östlich an die Bundesstraße 318 anschließend. Erschlossen wird das Areal über den Angerweg, der wiederum an die Taubenbergstrasse (MB 19) angebunden ist.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung der Gebietsfläche (ca. 1,030 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften bestimmt.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach Par. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Angerweg Nord“ überlagert. Im Überlagerungsbereich gelten ab der Bekanntmachung des BBPL Nr. 30 dessen Festsetzungen.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Art der baulichen Nutzung 1.1 Die Baugebietsfläche umfasst 2 Bereiche:
- Bereich 1: ca. 0,25 ha auf der Flurnummer 42/T wird als 'Mischgebiet' MI nach § 6 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- Bereich 2: ca. 0,77 ha wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zugelassen sind Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung 1.2 Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des § 19 BauNVO wird als Höchstmaß festgesetzt.
- Für das Maß der Nutzung werden 2 Optionen ermöglicht:  
Beide Optionen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- Option 1:  
Die Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Anwesens werden in ihren vorhandenen Abmessungen festgeschrieben.
- Option 2:  
Nach Abbruch der Bestandsgebäude kann die festgesetzte Bebauung errichtet werden.
- 1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:  
Hauptbaukörper II + D = 2 Vollgeschosse + DG, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.  
Garagengebäude I = 1 Vollgeschoss
- Höhe baulicher Anlagen 1.2.2 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt.  
Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.  
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wandflucht mit Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand.
- Höhenlage 1.2.3 Neu zu errichtende Gebäude sind 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.  
Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.
- Abstandsflächen 1.3 Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- Bauweise 1.4
- 1.4.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.4.2 Haustypen  
Nur Einzelhäuser sind zulässig.
- Überbaubare  
Grundstücksflächen 1.5
- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Flächen für Garagen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- Anzahl der Wohn-  
einheiten 1.6
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten  
Bei Einfamilienhäuser und Doppelhäusern sind unabhängig von der Größe des Grundstückes 2 Wohneinheiten zulässig.  
Bei größeren Gebäudeeinheiten ist bis zu 4000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Über 4000 m<sup>2</sup> ist eine Wohneinheit je 1000 m<sup>2</sup> 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 spätere Grundstücksparzellierung verändert sich die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten nicht.
- 2. Straßenverkehrsflächen** (Wohnwege - ruhender Verkehr)
- 2.1. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst zu errichten, - Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m.
- 2.2 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten ist je 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3 Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
- 2.4 Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.
- 2.5 Stellplätze mit Ladeeinrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind ab 20 erforderlichen Stellplätzen herzustellen. Es sind dann bei jedem fünften Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektro-Ladestation vorzusehen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt erfüllt.
- 2.6 Ergeben sich bei der Ermittlung des Bedarfs für Stellplätze und Besucherstellplätze Dezimalstellen, so sind diese grundsätzlich auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.



## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- 2.7 Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.
- 2.8 Belagsdecken der privaten Verkehrsflächen, hierzu gehören:  
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze  
- Hofzufahrten und Hauseingänge  
müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.
- 2.9 Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in den Grundstücks-Vorzonen jeweils an Straßenecken freizuhalten; Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 0,80 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 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 oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches 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 (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.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- 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.
- 3.6 Straßenerschließung  
Die gewerblichen Nutzungen im Bereich der MI Fläche müssen von Westen angefahren werden.
- 3.7 Straßenentwässerung  
Die Entwässerung des Angerweges wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu geregelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird straßenbegleitend gefasst und mittels eines Sammlers durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden geführt und im Bereich des Flurstückes 42 versickert.
- 3.8 Löschwasser für die Feuerwehr  
Für die geplante zusätzliche Nutzung im Geltungsbereich des BBPL's ist die Löschwasserversorgung nicht ausreichend gesichert. Aus diesem Grund wird eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 25 cbm auf der Fl.-Nr. 42, nördlich des Angerweges errichtet. Die genaue Lage ist im zeichnerischen Teil markiert.

### 4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

- 4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen.  
Mindestbreiten von 0,5 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche dürfen hierbei nicht unterschritten werden.  
Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.

Diese Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen.  
Die Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Grünzonen zulässig.

- 4.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind sockellos und in Holz auszuführen.  
Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen können Ausnahmen bezüglich der Sockel zugelassen werden.  
Einfriedungen dürfen eine Höhe über Gelände von 1,4 m nicht überschreiten.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- 4.3 Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen dürfen auch aus Maschendraht oder Stabgittern bestehen, sind jedoch mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Für die Hinterpflanzung gelten die Vorschriften des AGBGB Art. 47 – 53.
- 4.4 Bei Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,5 m, bei Anpflanzungen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche ist auch von Ästen etc. freizuhalten. Bäume und Sträucher über 1,8 m Höhe müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.
- 4.5 Erforderliche Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Einfriedungen sind stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Vor allem sind Hecken unverzüglich zu schneiden, sobald sie die zulässige Höhe überschreiten oder in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
- 4.6 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten,- eine überwiegend ländliche Gartengestaltung 'Bauerngarten' mit Obstbaumwiese soll gewählt werden. Pro 150 m<sup>2</sup> unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 cm gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Auf die Anordnung von Blühflächen in einem Umfang von mindestens 20 % ist zu achten.
- 4.7 Ortsrand-Begrünung  
Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig zu bepflanzen und raumbildend, in landschaftstypisch aufgelockerter Form zu gestalten.  
Die Grünzone darf eine Mindestbreite von 3,50 m nicht unterschreiten.
- Hinweis: Die Pflanzungen sollten sich in den Nachbar-Hausgärten harmonisch abgestimmt fortsetzen und so einen ineinander verwobenen, als Kontaktzone zwischen Siedlung und Umfeld weichen Übergang schaffen
- 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.
- 4.8 Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze gemäß Pflanzliste, die entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege erstellt wurde, zu pflanzen
- 4.9 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.
- 4.10 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.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### Pflanzliste:

- A großkronige Laubbäume \_ 1.Wuchsordnung  
(Hochstamm 3xv. STU 10 – 12  
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)  
Winterlinde *Tilia cordata*  
Sommerlinde *Tilia platyphyllos*  
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*  
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*  
Stiel-Eiche *Quercus robur*
- kleinkronige Laubbäume \_ 2.Wuchsordnung  
(Hochstamm 3xv. STU 10 – 12  
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)  
Sandbirke *Betula pendula*  
Eberesche *Sorbus aucuparia*  
Mehlbeere *Sorbus aria*  
Vogelkirsche *Prunus avium*  
Sal-Weide *Salix caprea*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Obstgehölze Hochstamm oder auch Halbstamm  
3xv. STU 10 – 12 Baumscheibe mind. d = 1,50 m)  
Apfel  
Birne  
Zwetschge  
Walnuß
- B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender  
Strauch); Pflanzabstand ca. 1,50 m  
Liguster *Ligustrum vulgare*  
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*  
Hartriegel *Cornus sanguinea*  
Berberitze *Berberis vulgaris*  
Gemeine Felsenbirne *Amelanchier ovalis*  
Wildrosen *Rosa spec.*  
Purpur-Weide *Salix purpurea*  
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

## 5. Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien

### Hauptgebäude

#### Baugestaltung 5.1

- 5.1.1 Bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ist der natürliche oder festgesetzte Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- 5.1.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß muss 0,25 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 5.1.3 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im KG sind unzulässig. Kellerfenster sind eindeutig unter Gelände anzuordnen.
- 5.1.5 Hauptgebäude sind als lang gestreckte Baukörper mit möglichst einfacher Grundrissform auszubilden. Das Verhältnis der Gebäude-länge zur Gebäudebreite muss mindestens 6 : 5 betragen.
- 5.1.6 Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagerechter Gliederung (Balkone, geschoßhohe Holzverschalungen etc.) auszubilden.
- 5.1.7 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in jeweils gleicher Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind als gestalterische Einheit in Bezug auf Fassadengestaltung, Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten. Eine Abstimmung mit der Gemeinde hat zwingend zu erfolgen.
- 5.1.8 Bei Doppelhäusern, und Reihenhäusern von denen zunächst nur eine Haushälfte bzw. nicht alle Reihenhäuser errichtet wird, ist die Haus-trennwand, an die noch nicht angebaut wird vollständig mit einer senkrechten Holzschalung zu verkleiden oder zu verputzen.

#### Baumat.

#### 5.2

#### Bauart

#### Dächer

- 5.2.1 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 18 ° bis 26 ° festgesetzt. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachüberstände an Giebeln und Traufen sind ortsüblich auszuführen. Vordächer müssen grundsätzlich über Balkone reichen.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- 5.2.2 Sparrenuntersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Sparrenvorköpfe, Pfetten und Ortangverbretterungen ist zu wählen.
- 5.2.3 Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,8m<sup>2</sup> Rohbaumaß. Sie sind flächeneben in die Dachfläche einzubauen, die Fenster untereinander sind mit gleichem Abstand zu Traufe und First anzuordnen. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper. Die Zusammenfassung von mehr als 2 Fenstern nebeneinander ist nicht zulässig. Der Abstand von Fenstern nebeneinander darf die Breite der Fenster nicht unterschreiten.
- 5.2.4 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden und Garagen  
Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.
- 5.2.5 Solaranlagen in oder auf der Dachfläche sind zulässig, sie sollen geordnet in die Dachfläche eingefügt werden und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht negativ verändern. Es sind randlose Produkte zu verwenden.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf keinen Fall dürfen die Neigungen der Dach- und der Kollektorenfläche unterschiedlich sein. Die Aufständigung von Kollektoren ist unzulässig. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Größe und Position der Kollektorfläche und die Gesamtfläche des Daches sollen in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander stehen

Ausgezackte, abgetreppte Flächenränder wirken auf einer Dachfläche störend und sind unzulässig.

### 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 aus Holz 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.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- 5.2.7 Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen (maximal 3 Formate je Gebäudeseite) und einfache Formen sind zu wählen.  
Fensterflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 60 % der zugehörigen Fassadenfläche in Anspruch nehmen  
Für Fenster und Fenstertüren einschließlich Klapp- und Schiebeläden sowie Hauseingangstüren und Garagentore dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden. Größere Glasflächen sind harmonisch und maßstabsgerecht zu gliedern.  
Öffnungen ab einer Rohbaubreite von 1,26 m sind senkrecht zu gliedern.
- 5.2.8 Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.  
Weiße Putzflächen ohne abgesetzten Sockel.  
Holzflächen naturbelassen oder in Brauntönen.

### Garagengebäude

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

## 6 Denkmäler

| Geoinformation  |  |
|-----------------|--|
| Reg. Bez., Lkr. | Oberbayern, Miesbach                         |
| Gde., Gmkg.     | Wargau, Wargau                               |
| Denkmaliste     | <a href="#">Download Denkmäler in Wargau</a> |

  

| Bodendenkmal    |   |
|-----------------|---|
| Denkmalnummer   | D-1-8136-0024   |
| Beschreibung    | Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. |
| Verfahrensstand | Benehmen nicht hergestellt.                             |

In ca. 90 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal

.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 / Bauherren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

**7. Immissionsschutz  
wird derzeit erstellt**

**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



## 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](mailto:info@werkbureau.de)  
Web: [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

## Schalltechnische Untersuchung

**C. HENTSCHEL CONSULT** Ing.-GmbH  
Oberer Graben 3 a  
85354 Freising  
Frau Viehhauser / Frau Seidl  
T 49(0)8161\_8069 247  
F 49(0)8161\_8069 248  
[k.viehhauser@c-h-consult.de](mailto:k.viehhauser@c-h-consult.de)