



Bebauungsplan Nr. 17

An der "Piesenkamer Straße"

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1 : 1000 gefertigt

Plan / Maßstab	FESTSETZUNGSPLAN	Maßstab 1 : 1000
Planung	Renate Bindl Rainer Striffler Architekten; Moltkestraße 9 80803 München	

Planung	Planfertiger:	
Änderungen:	<b>werkbureau</b> + Architekten	
Juni 2003	Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner	
März 2004	Königsdorferstraße 3, 81371 München	
November 2004	Tel.: 089 . 3195432, Fax.: 089 . 31971207	
Juni 2006	Email: info@werkbureau.de / www.werkbureau.de	
Mai 2010		

Stand	Sept. 1997	Jan. 1998	Juni 2003	März 2004
	Nov. 2004	Juni 2006	Mai 2010	

- A FESTSETZUNGEN**
- Grenzen**
    - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - 1.2 Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Art der Nutzung** Mischgebiet
  - Maß der baulichen Nutzung** 0,2
    - 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ); ausgenommen der Garagen- und Nebengebäude
    - 3.2 maximale Wandhöhe 6,00 m, gemessen von Geländeoberkante bis Schnittpunkt Dachsparren Unterkante
  - Bauweise, Baugrenzen**
    - es gelten allgemein die Abstandsflächen nach BayBo Art. 6
    - 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - 4.2 Baugrenze, ausgenommen Garagen und Nebengebäude die maximale Hausbreite (Firstbreite) beträgt 9,50 m
    - 4.3 Doppelhaushälften müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild, im Ausmaß und der Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.
    - 4.4 landschaftstypische Baumaterialien müssen vorrangig verwendet werden
    - 4.5 bei den Gebäuden der westlichen Parzellen ist ein passiver Lärmschutz vorzusehen: bei Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen Schallschutzfenster der Klasse III eingebaut werden, Schlafräume sind möglichst zu einer schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
    - PKW-Garagengebäude mit vorgeschriebener Firstrichtung, Satteldach
  - Dächer der Hauptgebäude und Garagen**
    - 5.1 Satteldach, Dachneigung 21° - 24° Firstrichtung mittig Firstrichtung zwingend
    - 5.2 Dachdeckung mit naturtonen Dachziegeln oder Dachsteinen
    - 5.3 Dachgauben sind unzulässig
  - Garagen und Nebenanlagen**
    - 6.1 Grenzbebauung zulässig
    - 6.2 maximale Wandhöhe 3,00 m, gemessen von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Dachsparren Unterkante
  - Einfriedungen**
    - 7.1 Heckenpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig
    - 7.2 der seitliche Abstand von Einfriedungen zur Guffertstraße und zur neuen Erschließungsstraße muß mindestens 1,50 m vom äußeren Fahrbandrand betragen
  - Verkehrsflächen**
    - 8.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich Begleitgrün
    - 8.2 Straßenverkehrsflächen
    - 8.3 Fußweg entlang der Guffertstraße
    - 8.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
    - 8.5 Öffentliche Stellplätze
    - 8.6 Private Wege und Hofflächen

- 9. Grünordnung**
- 9.1 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
  - 9.2 private Grünflächen
  - 9.3 zu erhaltender Baumbestand Bahnhofstraße Winterlinden (Tilia cordata)
  - 9.4 Ergänzung der Baumallee Bahnhofstraße Winterlinden (Tilia cordata)
  - 9.5 Flächenpflanzung aus heimischen Pflanzen und Sträuchern
  - 9.6 Anpflanzungen im Bereich von Straßeneinmündungen und neben Hof- und Garagenzufahrten dürfen notwendige Sichtfelder für den Straßenverkehrsablauf nicht einschränken

- B HINWEISE**
- 1. vorgeschlagene Baukörper
  - 2. vorgeschlagene Anordnung privater Stellplätze
  - 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 4. Maßangabe in Meter
  - 5. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
  - 6. Empfehlungen zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

- |                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Acer pseudoplatanus   | Bergahorn                   |
| Acer platanoides      | Spitzahorn                  |
| Betula pendula        | Sand-Birke                  |
| Carpinus betulus      | Hainbuche                   |
| Fraxinus excelsior    | Gewöhnliche Esche           |
| Prunus padus          | Trauben-Kirsche             |
| Quercus robur         | Stiel-Eiche                 |
| Salix caprea          | Öhrchen-Weide               |
| Sorbus aucuparia      | Eberesche                   |
| Tilia cordata         | Winter-Linde                |
| Ulmus glabra          | Bergulme                    |
| Ulmus laevis          | Flatter-Ulme                |
| Obstgehölze allgemein |                             |
| Cornus sanguinea      | Roter Hartriegel            |
| Cornus mas            | Kornelkirsche               |
| Corylus avellana      | Haselnuß                    |
| Euonymus europaeus    | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare     | Liguster                    |
| Lonicera xylosteum    | Gewöhnliche Heckenkirsche   |
| Prunus spinosa        | Schlehe                     |
| Rhamnus cathartica    | Faulbaum                    |
| Ribes nigrum          | Johannisbeere               |
| Sambucus nigra        | Schwarzer Hollunder         |
| Viburnum lantana      | Wolliger Schneeball         |
| Viburnum opulus       | Gewöhnlicher Schneeball     |

