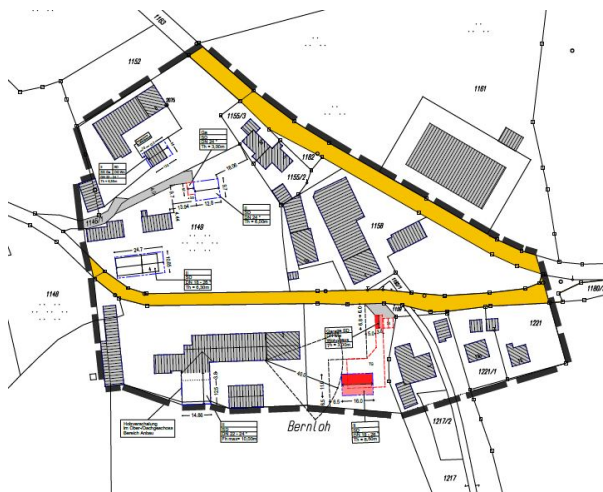




# AUSSENBEREICHSSATZUNG



## Bernloh

Verfahren nach Par. 35 Abs. 6 BauGB

1. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB März 2008
2. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB Mai 2009
3. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB April 2010
4. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB Juli 2016
5. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB 03.06.2019
6. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB 04.05.2020

Fassung	März 2007	März 2008	Mai 2009	April 2010	Juli 2016
	03.06.2019	04.05.2020			

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## **C    Verfahrenshinweise**

Verfahrensvermerke

## **D    Grundlagen**

## **E    Festsetzungen durch Text**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise
2. Verkehrsflächen
3. Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung
4. Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten

## **F    Planungsbeteiligte**

**Planzeichnung**            **Fassung 04.05.2020**

**Satzung**

für die städtebaulich sinnvolle Nutzung von Splittersiedlungen im Außenbereich und die maßvolle Erweiterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von nichtprivilegierten Vorhaben im Außenbereich.  
**(Außenbereichssatzung)**

Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch(BauGB), i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) erlässt die Gemeinde Warngau mit Beschluss des Gemeinderates vom

\_\_\_\_\_ für das Gebiet des Ortsteiles Bernloh südlich der Kreisstraße MB 10 Warngau / Wall folgende Satzung:

:

**1.0**

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Flächen von Grundstücken der Gemarkung Wall, Flur-Nummer:

1143 / T  
1146 / T  
1146 / 1 T  
1148 / T  
1149 / T  
1152 / T  
1155 / 3  
1155 / 2  
1158  
1159  
1163 / T  
1182 / 1  
1182  
1190 / T  
1217 / T  
1217 / 2 T  
1219 / T  
1221

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsraumes in der Ortsgebietsfläche.

Die Gebietsfläche im Geltungsbereich beträgt 3,0789 ha.

## 2.0

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und die einbezogenen Grundstücke werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## 3.0

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach Ziffer 2.0 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken – sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben – dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## 4.0

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

## Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- a Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates  
vom \_\_\_\_\_  
die Aufstellung der Satzung beschlossen.
- b Die betroffenen Bürger sind durch schriftliche Benachrichtigung  
und der Zusendung der Satzungsunterlagen am Verfahren beteiligt worden.  
Gelegenheit zur Stellungnahme wurde innerhalb einer Frist von einem  
Monat gegeben.  
  
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Satzungsunterlagen in der Fassung  
vom **März 2007**  
im Zeitraum  
vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau öffentlich  
ausgelegt, auf Wunsch erläutert und gleichfalls Gelegenheit zur Äußerung  
gegeben.
- c Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange  
wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch schriftliche Benachrichtigung und  
Zusendung einer Ausfertigung der Satzungsunterlagen in der Fassung  
vom **März 2007** am Verfahren beteiligt.  
  
Gelegenheit zur Stellungnahme wurde innerhalb einer Frist von einem  
Monat gegeben.
- d Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates  
vom \_\_\_\_\_  
erlassene Satzung in der Fassung  
vom **März 2007** wurde am \_\_\_\_\_  
dem Landratsamt Miesbach zur Erteilung der Genehmigung vorgelegt.

e Das Landratsamt hat nach Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb der Frist von drei Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB)  
mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ die Genehmigung erteilt.

f Die rechtsverbindliche Satzung wurde  
am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich  
bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

g Der Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates  
vom ..... im vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB geändert.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

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 der Satzung in der Fassung vom **März 2008** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- i Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die Satzung in der Fassung vom **März 2008** gebilligt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- k Die rechtsverbindliche Satzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- l Der Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- m 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 der Satzung in der Fassung vom **Mai 2009** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- n Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die

Satzung in der Fassung vom **Mai 2009** gebilligt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- o Die rechtsverbindliche Satzung wurde

am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich

bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister



- p Der Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates  
vom ..... im vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB geändert.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- 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 der Satzung  
in der Fassung vom **April 2010** eine Frist von  
1 Monat gesetzt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- r Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat  
die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die  
Satzung in der Fassung vom **April 2010** gebilligt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- s Die rechtsverbindliche Satzung wurde  
am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich  
bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden  
im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns  
Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft ge-  
geben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- t Der Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates  
vom ..... im vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB geändert.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- u 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 der Satzung  
in der Fassung vom **Juli 2016** eine Frist von  
1 Monat gesetzt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- v Mit Beschluss vom ..... hat der Gemeinderat  
die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die  
Satzung in der Fassung vom **Juli 2016** gebilligt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- w Die rechtsverbindliche Satzung wurde  
am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich  
bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden  
im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns  
Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft ge-  
geben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

x Der Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates

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

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

y 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 der Satzung  
in der Fassung vom **03.06. 2019** eine Frist von  
1 Monat gesetzt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

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

Satzung in der Fassung vom **03.06. 2019** gebilligt.

Warngau, den

\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

a1 Die rechtsverbindliche Satzung wurde

am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich  
bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden  
im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns  
Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft ge-  
geben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den


\_\_\_\_\_  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**6. Änderung****b1 Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **19.05.2020** die 6. Änderung zur Außenbereichssatzung Bernloh beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **15.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den 28.09.2020




  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**c1 Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der Entwurf der Satzung wurde in der **Fassung vom 04.05.2020** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.06.2020** bis einschließlich **22.07.2020** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **15.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den 28.09.2020




  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**d1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Zu dem Entwurf der Satzung in der **Fassung vom 04.05.2020** (nur geänderte Teile) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.06.2020** bis einschließlich **22.07.2020** beteiligt.

Warngau, den 28.09.2020



  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**e1 Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.09.2020 die Außenbereichssatzung in der **Fassung vom 04.05.2020** beschlossen.

Warngau, den 28.09.2020




  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**f1 Ausfertigung:**

Warngau, den 28.09.2020



  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister


**e1 Bekanntmachung:**

Die Außenbereichssatzung in der **Fassung vom 04.05.2020** wurde am 29.09.2020 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, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Außenbereichssatzung Bernloh tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Warngau, den 29.09.2020



  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

<b>Satzung</b>	<b>Außenbereichssatzung Bernloh</b>
<b>Gemeinde</b>	<b>Wargau / Landkreis Miesbach</b>
<b>Ortsgebiet</b>	<b>Bernloh</b>

### **Vorbemerkung**

Für die unbebaute Gebietsfläche wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtlichen Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

Die vorhandene Bebauung, bleibt von den rechtsverbindlichen Festsetzungen unberührt.

#### **1. vereinfachten Änderung März 2008**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

- Es wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
- Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird entsprechend der Abstimmung mit dem LRA Miesbach reduziert.

#### **2. vereinfachten Änderung Mai 2009**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

- Die Lage des Baufensters für die zusätzliche Bebauung wird auf Wunsch des Bauwerbers und mit Zustimmung der Gemeinde verschoben.

#### **3. vereinfachten Änderung April 2010**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

- Auf dem Flurstück Nr. 1143 Gem. Wall wird im Bereich des bestehenden Querbaus des Hofes Baurecht geschaffen für Garagen, Räume für Direktvermarktung und 3 Wohneinheiten. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird in diesem Bereich geringfügig nach Süden erweitert.

#### **4. vereinfachte Änderung Juli 2016**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

Auf dem Flurstück Nr. 1152 wird Baurecht geschaffen für:

- die Erweiterung eines bestehenden erdgeschossigen Garagengebäudes
- die Aufstockung des Garagengebäudes um ein Stockwerk zum Einbau einer Wohneinheit.

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.

#### **5. vereinfachte Änderung 03.06. 2019**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

Auf dem Flurstück Nr. 1149 wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes. Der Neubau wird anstelle eines vorhandenen,- abzubrechenden,- Gebäudes errichtet. Der Neubau wird im Vergleich zum Bestandsgebäude maßvoll erweitert.

Die bisher festgesetzte Dachneigung wird an die Festlegungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau angepasst.

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.

**6. vereinfachte Änderung 04.05. 2020**

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

Die Festsetzungen durch Text wurden in Teilbereichen aktualisiert bzw. an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Auf dem Flurstück Nr. 1143/T wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage.

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.

		<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Bauweise</b>
Art der baulichen Nutzung	1.1	Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart ‚Dorfgebiet‘ MD nach § 5 BauNVO festgesetzt;	
Maß der baulichen Nutzung	1.2	<p>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.</p> <p>Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen der Größen und Abmessungen der Grundflächen für Garagenvorplätze, Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.</p>	
	1.2.1	Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO.	
Geländehöhen	1.2.4	<p>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 wieder hergestellt werden soll. Änderungen der Geländeoberflächen dürfen nur im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Landratsamt Miesbach erfolgen.</p>	
Gebäudehöhen	1.2.51	<p>Die Erdgeschoßebene der Gebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt,- sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.</p>	



1.2.52 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;

Anzahl der Vollgeschosse	Maß der Wandhöhe
Wohngebäude 2 (II) Erd- und Obergeschoss	gem. Planzeichnung
Garagengebäude (Ga) (erdgeschossig)	3,00 m

Überschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

#### Bauweise

1.3.2 Die überbaubare (von baulichen Anlagen) Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.  
Die maßlich bestimmten Abstandstiefen zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.

1.3.3 Baugrenzen entsprechen den Umfassungslinien = (Gebäude-Außenwände) 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 in den Obergeschossebenen die Baugrenzen um 1,30 m überschreiten.

#### örtl. Gestaltungs- vorschriften

1.4 Die Bauweise soll Bezug auf das Ortsbild und die vorhandene Siedlungsstruktur nehmen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen, - in Hausform, Maßstäblichkeit, im Verhältnis der Baumassen und der Bauteile zueinander, in Werkstoffen und Farbkompositionen.  
Art. 11 BayBO gilt entsprechend.

#### Dächer

1.4.1 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen;  
Der Neigungswinkel wird mit **18 ° - 26 °** festgesetzt;

## 2. Straßenverkehrsflächen (Wohnwege - ruhender Verkehr)

- 2.1.2 Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, - mindestens jedoch ein (1) weiterer Stellplatz, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen in Garagen;

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

- 2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:  
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze  
- Hofzufahrten und Hauseingänge  
müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Pflastersteinbeläge mit leicht rauen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, sollen vorrangig eingesetzt werden.

- 2.2.1 ‚Rasenpflaster‘ und ‚Schotterrassen‘ kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden. Bei Rasenpflasterbelägen sind ausschließlich Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.

- 2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen weitestgehend auch mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken ausgebaut 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. Eine einwandfreie Be- und Entlüftung der Anlagen muss dauerhaft gewährleistet sein.
- 3.2.2 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 belebte Bodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z.B; Filter, Sedimentationsanlagen) über eine Versickerungsanlage (Rigolen etc.) versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig (§ 46 Abs. 2 WHG neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein wenn die entsprechenden Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine usw. zu verwenden.  
Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.  
Die Nutzung von Regenwasser sollte bei der Planung und dem Betrieb sanitärer Anlagen (z.B. für Toilettenspülung und Gartenwasserberieselung) weitestgehend Berücksichtigung finden.  
Die Errichtung und der Betrieb von Regenwasser-Sammelanlagen ist der Gemeinde anzuzeigen.
- 3.3 Stormversorgungs- 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 sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden.

Bei Überdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen,- an Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur Gemeinschafts-Antennenanlagen zulässig.

Parabol-Antennenanlagen sind nur eingeschränkt zulässig,- wobei die Anlagen ausschließlich mit den Gebäudefassaden verbunden sein müssen, Brüstungsgeländer der Balkone oder die Dachflächen nicht überragen dürfen;  
an Masten oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.

### 3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

## 4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

Auf die Anordnung von ausreichenden Blühflächen ist zu achten.

- 4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen.  
Mindestbreiten von 1,00 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen, - eine lockere, standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen wird empfohlen.

- 4.3 Anpflanzungen neben befahrenen Wegen und im Bereich von Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsabläufe nicht einschränken.  
Nur niederwüchsige Sträucher bis max. 1,0 m hoch über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche oder einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe sind ausschließliche zulässig.

- 4.4.1 Grundstücke sollen, wenn möglich, nicht eingefriedet werden.  
Zaunanlagen können eingeschränkt genehmigt werden,  
Heckenanpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern und Sockel sind nicht zulässig.

Mögliche Einfriedungen müssen in Form, Material und Farbton auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen, sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen, - sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.

Hof-Einfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.

- 4.4.2 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune bis 1,00 m hoch, zulässig.  
Material: ausschließlich heimische Holzarten.
- 4.6 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden. Mit Pflasterbelägen befestigte Flächen bis 20 qm Größe sind zulässig, - die Belagsdecken müssen ausschließlich wasserdurchlässig, deren Untergründe versickerungsfähig sein.
- 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.

Im Weiteren gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau in der aktuellen Fassung.

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.

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.

## 5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DschG unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde im LRA Miesbach, bzw. Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- 4.8 Es sind nur ausschließlich heimische und nur standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen.  
Das Faltblatt „Siedlung und Landschaft“, sowie die diesem beiliegende Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege ist zu beachten.

Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher aus dem Faltblatt des Landratsamtes Miesbach
---

Bäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Acer pseudoplat.</i>	Bergahorn	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Comus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Alnus incana</i>	Grauerle	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	<i>Euonymus europ.</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Euonymus latifolius</i>	Breitbl. Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Ilex aquifolium</i>	Wachslaber Stechpalme
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfelbaum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Lonicera alpigena</i>	Alpenheckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wildbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
(Syn. <i>P. communis</i> ,		<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>P. domestica</i>		<i>Rhamnus</i> <i>cartharticus</i>	Kreuzdorf
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix pentandra</i>	Loorbeerweide	<i>Rosa caesia</i>	Leder-Rose
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	<i>Rosa pendulina</i>	Alpenheckenrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose
<i>Tilia plantyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	<i>Salix caprea</i>	Salweide
Obstgehölze	Besonders geeignet Lokale, robuste Sorten	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
		<i>Salix daphnoides</i>	Reifweide
		<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
		<i>Salix repens</i>	Kriechweide
		<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
		<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
		<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
		<i>Sambucus</i> <i>roceriosa</i>	Traubenhollunder
		<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball

Hinweis:

Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

Zurzeit besteht im Landkreis Miesbach eine große Feuerbrandgefahr. Aus diesem Grund wird von der Anpflanzung von Obstbäumen für einen vorübergehenden Zeitraum abgeraten.

Auskünfte zur aktuellen Befallssituation und zu den betroffenen Arten können beim Fachberater für Gartenbau am LRA Miesbach eingeholt werden.

Planung:

werkbureau\_ Architekten  
+  
Stadtplaner  
L. Hohenreiter & A. Kohwagner  
Königsdorferstr. 3, 81371 München  
T +49\_89\_3195432 / 3193025  
F +49\_89\_200 000 80  
www.werkbureau.de  
Email: info@werkbureau.de

München, 04.05.2020