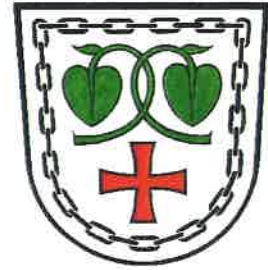


Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Gemeinde Warngau-Taubenbergstraße 33-83627 Warngau

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Warngau

gem. Art. 26 Abs. 2 GO

Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);

Gestaltungssatzung;

Örtliche Bauvorschriften zur

Ortsgestaltung der Gemeinde Warngau;

1. Änderung, Fassung 15.03.2021

83627 Warngau
Taubenbergstraße 33
Telefon (08021) 9015-0
Telefax (08021) 8038
www.warngau.de
gemeinde@warngau.de

Sprechzeiten:

Mo. bis Fr.: 8.00 – 12.00 Uhr
Mo. und Di.: 13.00 – 16.00 Uhr
Do.: 13.00 – 18.00 Uhr

Ihr Zeichen	Bearbeiter	E-Mail	Telefon / Fax	Zi.	Oberwarngau
	Fr. C. Scharein	c.scharein@warngau.de	08021 9015-17/-8038	7	02.06.2021

Der Gemeinderat Warngau hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 die **1. Änderung der Gestaltungssatzung (GstS) - Örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Warngau** - gem. Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 5 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der **Fassung vom 15.03.2021** beschlossen.

Die vorgenommenen Änderungen der Satzung in der Fassung vom 15.03.2021 sind dem anhängendem beglaubigtem Auszug aus der Sitzung des Gemeinderats vom 11.05.2021 zu entnehmen

Die Gestaltungssatzung in der aktuellen Fassung vom 15.03.2021 liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Warngau, im **Bauamt, Zi. 7, Taubenbergstraße 33, 83627 Oberwarngau**, während der üblichen Öffnungszeiten auf Dauer öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Aufgrund der coronabedingten Einschränkungen bitten wir hierfür um Terminvereinbarung. Zusätzlich ist sie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Warngau unter <https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/satzungen-und-verordnungen/> zu finden.

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die bisherige Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 01.04.2019 außer Kraft.

Gemeinde Warngau
Oberwarngau, den 02.06.2021


.....

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



Angeheftet am:

02.06.2021



Cindy Scharein
Bauamt

Abgenommen am:

.....

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln beim Rathaus Oberwarngau, den Ortschaften Wall und Osterwarngau, sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Warngau unter <https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/satzungen-und-verordnungen/>.

Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 11.05.2021

öffentlich

Top 3	Satzungsrecht - Änderung der gemeindlichen Gestaltungssatzung, neue Entwurfsfassung vom 15.03.2021
--------------	---

Frau Scharein verliest den künftigen Satzungstext und stellt die wesentlichen Änderungen der Satzung wie folgt vor:

Der Titel der Satzung wird geändert in „**Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Warngau**“.

Ziffer 3 Gebäudestellung und Höhenlage

In Ziffer 3.2, Satz 1 „Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,20 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen“ wird das Wort „höchstens“ gestrichen. Die neue Ziffer 3.1 lautet künftig:

„Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf 0,20 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.“
3.4 wird ergänzt: *„Bei [...] können Ausnahmen zugelassen bzw. gefordert werden.“*

Ziffer 4 Gestaltung von Hauptgebäuden

wird ergänzt um den Absatz

4.4 Bei Doppelhäusern, und Reihenhäusern von denen zunächst nur eine Haushälfte bzw. nicht alle Reihenhäuser errichtet wird, ist die Haustrennwand, an die noch nicht angebaut wird vollständig mit einer senkrechten Holzschalung zu verkleiden oder zu verputzen.

Ziffer 5 Nebengebäude wird ergänzt

in Ziffer 5.3, Satz 1 wird ergänzt: *„Erker und mehrgeschossige Gebäudevorsprünge dürfen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudeumfassung hinausragen.“*

Ziffer 5.4 wird wie folgt neu eingefügt:

„Außentreppe zur Erschließung von Kellergeschoßen und zur Erschließung von Wohnungen im 1. Obergeschoss sind zulässig. Die Ausführung als einläufige Treppe parallel zur Gebäudeaußenwand und direkt an dieser anliegend sind vorgeschrieben. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Einzelfällen (aus bau- oder brandschutztechnischen Gründen) zulässig.“

Gemeinderat Bader erfragt die Zulässigkeit einer Außentreppe bis ins Dachgeschoss. Erster Bürgermeister Thurnhuber merkt an, dass bisher keine Außentreppe zulässig waren. Außentreppe bei mehrgeschossigen Gebäuden ins DG führend würden nicht dem Ortsbild entsprechen; auch lag bisher seitens der Grundstückseigentümer in Warngau kein Bedarf vor. Zur Schaffung von

zusätzlichen Wohneinheiten sei die Zulässigkeit der Außentreppe bis ins 1. OG bereits sehr hilfreich. Dies entspricht auch den Besprechungen in der erfolgten zugehörigen Arbeitssitzung.

Ziffer 6 Dachform, Dachneigung

Ziffer 6.2, wird Satz 2: in der alten Fassung mit *„Für Nebengebäude und Garagen können im Einvernehmen mit Gemeinde und Genehmigungsbehörde Pultdächer oder Flachdächer zugelassen werden“* neu nach Genehmigungsbehörde Pultdächer eingefügt *„mit einer Neigung von max. 12 °-15°“* oder Flachdächer zugelassen werden.

Ziffer 6.2, Satz 4 wird neu eingefügt:

„Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, haben sich in Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen. Abweichungen hiervon können aus ästhetischen Gründen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.“

7 Dachflächen Dachaufbauten

Wird neu eingefügt:

7.3.1 *„Mobilfunkantennen auf Dächern sind unzulässig, soweit sie über den Dachfirst hinausragen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind“.*

Gemeinderat Stanke ist es wichtig, dass mit dieser textlichen Fassung Mobilfunkantennen, die derzeit mit einer Höhe von bis zu 10 m genehmigungsfrei auf Dächern errichtet werden können, mit dieser Einschränkung zukünftig nicht mehr möglich sind.

Nach Ziffer 7.5 wird ein neuer Absatz 7.6 eingefügt:

7.6 *„Zwerggiebel sind über der Außenwand errichtete und nicht vor die Hauptfassade vortretende Gebäudeteile. Sie sind mit folgenden Einschränkungen zulässig: Die Traufe des Zwerggiebels darf maximal 1,0 m über der Traufe des Hauptbaukörpers liegen. Ansonsten gelten die Einschränkungen gem. Punkt 7.5 Quergiebel“.*

Im Abschnitt 9 Fenster, Türen, Tore und Balkone wird Ziffer 9.1, Satz 1 wie folgt ergänzt: *“Fensterflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 60 % der zugehörigen Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Quadratische und rechteckige Formate sind zulässig. In Giebelwänden sind abgeschrägte Elemente ausnahmsweise zulässig, wenn sie symmetrisch beidseitig des Firstes angeordnet sind.“*

Ziffer 9.2, wird um Satz 2 wie folgt ergänzt: *„Mehr als 3 unterschiedliche Fensterformate an einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.“*

Ziffer 9.3 wird Satz 2 neu eingefügt: *„Die Stirnseiten von Betonbalkonplatten sind mit Holz zu verkleiden.“*

Ziffer 9.4 wird neu eingefügt: *„Garagentore sind aus heimischen Hölzern zu gestalten“* wird auf Vorschlag von Gemeinderat Bader um den Satz ergänzt, dass Garagentore so zu gestalten sind, dass Sie optisch heimischen Hölzern ähneln – *„oder mind. in Holzoptik“*

Ziffer 10 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

10.1 wird ergänzt: *„Unbebaute Flächen von Grundstücken, soweit sie nicht versiegelt werden, müssen begrünt oder gärtnerisch gestaltet werden“.*

Ziffer 10.2 wird ergänzt: *“Bei allen Bauanträgen sind den Bauvorlagen Freiflächenpläne beizulegen.“*

Ziffer 10.3, Satz 1 wird das Wort „Laubgehölze geändert in „Gehölze und Pflanzenarten“ zu pflanzen. Die Pflanzliste des LRA Miesbach „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ ist zu beachten. Satz 3 wird ergänzt in: „Die Anpflanzung von „Fichten-, Tannen- oder“ Thujenhecken ist nicht zulässig.

Ziffer 10.6 wird neu eingefügt:

„Hinsichtlich der Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten wird auf die entsprechenden Festsetzungen in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau verwiesen.“

Ziffer 11.1 (Einfriedungen) wird präzisiert: „Einfriedungen „zu öffentlichen Straßen“ sind so-
ckellos und in Holz auszuführen.

Ziffer 11.2 Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen wird um Satz 2 ergänzt:

„Für die Hinterpflanzung gelten die Vorschriften des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) Art. 47 – 53“.

Ziffer 11.4 „Sichtdreiecke“ wird um Satz 2 ergänzt:

„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.“

Der Abschnitt „12 Stellplätze und 12.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen“ ist durch die geplante Garagen- und Stellplatzsatzung (Top 4) hinfällig geworden und entfällt in der neuen Satzung.

Ziffer 15 – „Inkrafttreten“ wird um einen Absatz 15.2 ergänzt:

15.2 „Gleichzeitig tritt die bisher rechtskräftige Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Warngau in der Fassung vom 01.04.2019 außer Kraft“.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem vorliegenden Satzungsentwurf die Zustimmung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Für die Richtigkeit des Auszuges:

WARNGAU den 13.05.2021



Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister