

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

Eschenweg

Ortsteil Oberwarngau

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

Verfahren nach Par. 3 Abs. 1 BauGB
 Par. 4 Abs. 1 BauGB

1. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Dez. 2004)
2. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (April 2005)
3. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Nov. 2012)
4. Änderung nach Par. 13a BauGB (24.11.2020)

Fassung	Juli 2004	Dez. 2004	April 2005	Nov. 2012
	24.11.2020 / 30.10.2021 / 14.12.2021/20.02.23			

INHALTSVERZEICHNIS

C **Verfahrenshinweise**

Verfahrensvermerke

D **Grundlagen**

E **Festsetzungen durch Text**

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

5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien
 - 5.1 Hauptgebäude, Baugestaltung
 - 5.2 Baumaterialien
 - 5.3 Garagengebäude
6. Denkmäler
7. Materialien (nicht zugelassen)
8. Immissionen / Emissionen

F **Planungsbeteiligte**

A B Planzeichnung Fassung 24.11.2020 / 30.10.2021 / 14.12.2021 /
20.02.2023

C V E R F A H R E N S H I N W E I S E

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. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

C VERFAHRENSHINWEISE

- a Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung
vom die Aufstellung des Bebauungs-
planes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde
am _____ ortsüblich bekannt gemacht
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf
des Bebauungsplanes in der Fassung
vom **Juli 2004** hat in der Zeit
vom _____ bis _____ stattgefunden.

Datum

1. Bürgermeister Lorenz Aigner

- c Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der
Fassung vom **Juli 2004** wurde eine Frist von
5 Wochen gesetzt.
- d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom **Juli 2004** mit der Begründung wurde gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom _____ bis _____
im Rathaus Warngau, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau
öffentlich ausgelegt.

e Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ erlassene Satzung wurde am _____ dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat nach Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB) mit Schreiben vom _____ die Genehmigung erteilt.

f Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Datum

1. Bürgermeister Lorenz Aigner

C VERFAHRENSHINWEISE

- g Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Dezember 2004** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- i Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Datum 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

- j Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

C VERFAHRENSHINWEISE

- k Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- l 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom **April 2005** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- m Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

_____ Datum _____ 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

- n Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

_____ Datum _____ 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

C VERFAHRENSHINWEISE

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

- p 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom **November 2012** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

- q Mit Beschluss vom hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **November 2012** gebilligt.

Wargau, den

.....
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

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.

C VERFAHRENSHINWEISE

4. Änderung

- r **Änderungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die 4. Änderung zum BBPL Nr. 20 Eschenweg beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Warngau, den
.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister
- s **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Vorentwurf der 4. BBPL-Änderung mit Begründung, in der **Fassung vom 24.11.2020** 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
- t **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**
Zu dem Vorentwurf der 4. BBPL-Änderung mit Begründung, in der **Fassung vom 24.11.2020**, 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
- u **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**
Zu dem Entwurf der 4. BBPL-Änderung mit Begründung, in der **Fassung vom 24.11.2020**, 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
- v **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der 4. BBPL-Änderung 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

w **Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:**

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, „Eschenweg“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich erneut beteiligt.

x **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, „Eschenweg“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschließlich erneut beteiligt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

y **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 4. Änderung des BBPL Nr. 20 Eschenweg in der **Fassung vom** als Satzung beschlossen.

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

z **Ausfertigung:**

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

a1 **Bekanntmachung:**

Der Bebauungsplan 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. 20 Eschenweg 4. Änderung, **Fassung**, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 20 Eschenweg

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Oberwarngau**

Ortsgebiet: **Hinterseergrundstücke**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Mischgebietsflächen und Grünflächen des Ortsteils Oberwarngau.

Für die mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden bebaute Gebietsfläche (1,6350 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtlichen Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung vom Dezember 2004

Auf Grund von Anregungen aus dem Baugebiet werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt abgeändert:

Die Firstrichtung der westlichen Häuserzeile (Parzellen 02 – 06) wird in Ost-/Westrichtung gedreht.
Garagen, Stellplätze und Freianlagen werden entsprechend angepasst.

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung vom April 2005

Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Gründordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

- a) Für die Parzelle 01 wird das bestehende Baurecht erweitert zu einem Baurecht für ein Einfamilienhaus.
- b) Im Bereich der Parzellen 05 und 06 werden
 - Lage und Abmessungen der Gebäude
 - Lage und Anzahl der Stellplätze und Carports
 - Anzahl der zulässigen Wohnungenmodifiziert.

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung vom November 2012

Die Nutzung für die Teilgebietsfläche Fl.-Nr.: 33 / 3 wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plangebiet bestimmt.

Das Baurecht für diese Parzelle wird präzisiert, und mit den Angaben im zeichnerischen Teil festgeschrieben.

Begründung zur 4. vereinfachten Änderung vom 24.11.2020

Die im aktuell rechtskräftigen BBPL zum Abbruch vorgesehenen landwirtschaftlich genutzten Hallen sollen auf Wunsch des Grundstückseigentümers einer Zwischennutzung zugeführt werden, und erst zu einem späteren Zeitpunkt abgebrochen werden.

Die 4. Änderung wird deshalb in einem 2-stufigen Verfahren durchgeführt:

1. Planstufe

Der Hallenbestand wird in in seinen Abmessungen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilen festgeschrieben.

Die Zulässigkeit dieser Nutzung endet mit Abbruch der Hallen.

Die zulässige Wohnbebauung wird auf den Umfang reduziert, der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.

2. Planstufe = Folgenutzung (Bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Erst nach dem kompletten Abbruch der Hallen können in den freiwerdenden Flächen zusätzliche Wohngebäude errichtet, und somit das städtebauliche Gesamtkonzept verwirklicht werden.

Allgemeine Änderungen:

- Festsetzungen werden an die Regelungen der Gestaltungssatzung angepaßt.
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird entsprechend der Regelung in der Gestaltungs Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.
- Die Festlegungen zur Ausführung von befestigten Flächen werden aktualisiert.
- Die Festlegungen zur Regenwasserversickerung werden aktualisiert.
- Die Festlegungen zu Einfriedungen werden an die Regelungen der Gestaltungssatzung angepasst.
- Die Festlegungen zu Solaranlagen werden aktualisiert.
- Festsetzungen zu Denkmälern werden aufgenommen.
- Die Ergebnisse der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung werden in die Festsetzungen durch Text aufgenommen.
- Festlegungen zur Lärmschutzwand werden aufgenommen
- Eine hochwasserangepasste Bauweise wird festgesetzt.
- Festlegungen zur Bebauung einer Teilfläche mit einer Bindung gem. § 9, Abs. 2d, Nr. 3 BauGB werden aufgenommen.
- Es wird Baurecht geschaffen für einen Carport und ein Gartengeräteschuppen auf der Parzelle 36/3.
- Die Lage der Baufenster der westlichen Baureihe (1. Planstufe) wird angepasst.
- Baurecht für Quergiebel wird bei zwei Baufenstern geschaffen.
- Baumbestand und geplante Fällungen an der Riedstrasse werden in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

Zur Verbesserung der Straßenführung am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches sind evtl. grundstücksordnende Maßnahmen erforderlich. Für die dadurch evtl. notwendig werdenden geringfügigen Veränderungen an der Verkehrsführung wird eine Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen erteilt.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für die Baugebietsfläche wird nachfolgend festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

- | | | |
|---------------------------|-----|---|
| Art der baulichen Nutzung | 1.1 | <p>Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart ‚Dorfgebiet‘ MD nach § 5 BauNVO festgesetzt; Nach Abbruch der landwirtschaftlichen Hallen ändert sich die Gebietsart durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung in die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ WA nach § 4 BauNVO.</p> <p>1.1.1 Eine Teilbaufläche in der 2. Planstufe (= Folgenutzung) ist durch eine Nutzungsabgrenzung abgetrennt. Innerhalb dieser Fläche ist nur eine Bebauung zulässig gemäß § 9, Abs. 2d, Nr. 3 BauGB.
<i>„Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zu Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“</i></p> |
| 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.</p> <p>1.2.1 Das Maß der Nutzung wird als 2-stufiges Verfahren festgelegt:</p> <p>1. Planstufe
in der ersten Stufe wird der Hallenbestand auf den Flurnummern 33 und 36 Gemarkung Warngau in seinen Dimensionen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilen festgeschrieben. Die zulässige Wohnnutzung wird auf den Umfang reduziert, der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.
<u>Die Zulässigkeit dieser Nutzung endet mit Abbruch der Hallen.</u></p> <p>2. Planstufe = <u>Folgenutzung</u> (bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)
in der zweiten Planstufe wird Baurecht für zusätzliche Wohngebäude im Bereich der freiwerdenden Flächen der Hallen geschaffen.
Zwingende Voraussetzung für die Entstehung des Baurechts der zweiten Planstufe ist der komplette Abbruch der Hallenbauten <u>bis zum 31.12.2030</u>. Eine Mischung der Planstufen z.B. durch Teilabbruch ist ausgeschlossen, da dies der städtebaulichen Ordnung widersprechen würde.</p> <p><i>Die Bauverbotszonen entlang der B 318 sind zu beachten.
(zur Verdeutlichung siehe Darstellung im Anhang).
Die Anbauverbotszone wird von 20 m entlang der durchgehenden B318, auf 15 m im Übergangsbereich und auf 10 m im Rampenbereich reduziert. In dieser Zone dürfen bauliche Anlagen, dazu zählen auch Hallen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen usw. grundsätzlich nicht errichtet werden.</i></p> |

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) bzw. II+D = 3 Vollgeschossen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO.
- 1.2.3 Gartengeräte-Schuppen (in den Hausgärten,-pro Parzelle ein Schuppen) sind in ihrer Lage und (max.) Größe in der Planzeichnung festgelegt. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Schuppen sind in ihrem Erscheinungsbild einander anzugleichen.
- Geländehöhen 1.2.4 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 und der Gemeinde erfolgen.
- Höhenlage 1.2.5 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. Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie:
- Entwässerungsrinnen
 - überdachte Rampenbauwerke
 - temporäre Sperren, etc.
- vor Überflutung zu schützen.
- Gebäudehöhen 1.2.6 ~~Die Erdgeschosebene des Wohngebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt,- sie liegt jedoch nicht höher als 0,20 m über dem Gelände. Bei besonderen Geländeverhältnissen können Ausnahmen zugelassen werden.~~
- 1.2.7 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;

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Haustyp	Anzahl der Vollgeschosse	Zulässige Wohneinheiten	zulässige Traufhöhe
10 11 x 18 m 12 x 18 m	2	8	6,75 m
12 x 46 m 12 x 22 m 12 x 24 m	3 3	10 12	7,00 m 7,00 m
10 bzw. 10,50 x 18 m	2	6	6,50 m
Parz. 01 6 x 10m	2	1	5,20 m
Garagen / Nebengeb. Carport	erdgeschossig	./.	2,90 m 3,00 m
Gartengeräte-schuppen	erdgeschossig	./.	2,50 m

Bauweise

1.3

1.3.1 **Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese in ihrem äußeren Erscheinungsbild einheitlich zu gestalten.**

1.3.2 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 ungeachtet ihrer Länge in den Obergeschoßebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten. **Balkone vor Quergiebeln sind nicht zulässig.**

Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäude-Außenwand um 1,50 m und einer Breite von maximal 3,50 m überschreiten.

Dächer

1.3.3

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 23° (**zwingend**) 18 – 26 ° festgesetzt;

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
Wohngebäude

mindestens	höchstens
0,80 m	1,00 m
1,25 m	1,35 m über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,50 m	1,00 m
1,25 m	1,40 m über Balkonen und Lauben

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen müssen mindestens der Gesamttiefe der Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade entsprechen.

Garagengebäude / Gartengeräteschuppen

mindestens	höchstens
0,40 m	0.60 m

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,40 m	0.60 m

2. Straßenverkehrsflächen (Wohnwege - ruhender Verkehr)

- 2.1. Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, - mindestens ein (1) Stellplatz höchstens jedoch zwei (2) weitere Stellplätze, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen;
Der Garagenvorplatz kann als Besucherstellplatz angerechnet werden.

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.

- 2.1.1 Für Teilbereiche der Bebauung in der Planstufe II (=Folgenutzung) ist die Errichtung von TG-Stellplätzen zwingend vorgeschrieben bzw. als Option vorgesehen.

- 2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge
müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.
~~Geschlossen dichte Belagsdecken sind nur auf Flächen für den fahrenden Verkehr zulässig.~~

- 2.3 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 – 2,50 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.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.2 ~~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.~~

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.

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 (TRENOG) 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.

- 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 müssen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden. An Masten, oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.

4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

- 4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen. Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden. Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.

Diese Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen.

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 BayBO) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung.

Während er Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumung genutzt werden.

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet, - die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1.1 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke und außerhalb der Anbauverbotszone der B318 mit Übergangs- und Rampenbereich gepflanzt werden. Neupflanzungen in der Nähe der B318 und der Rampen sind mit dem StBA Rosenheim vorher abzustimmen.
- 4.2 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,00 1,40 m hoch und sockellos, zulässig.
Material: ausschließlich heimische Holzarten.
- 4.3 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen dürfen Maschendrahtzäune oder Stabgitter verwendet werden, - ausschließlich in grau-verzinkten Materialien und Höhen bis max. 0,80 1,40 m; sie sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 4.4 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind. d = 1,50 m zu pflanzen.
- Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.
- 4.5. Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege zu pflanzen.

P f l a n z l i s t e :

- A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 – 16
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)
- vorrangig Obstbäume
Walnuss
Bergahorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Winterlinde
- B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender
Strauch)
Beerenobst-Sträucher
Holunder
Haselnuss
roter Hartriegel
Schlehdorn
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
gemeiner Flieder
Hainbuche
- C Rank- und Klettergewächse (Topfenballen, 2-Triebe,
Wuchshöhe 60 – 100 cm, Pflanzscheibe 50 – 75 cm)
Efeu
Waldrebe
Knöterich

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.6 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.
- 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.

Hauptgebäude Baugestaltung 5.1

5. **Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien**
- 5.1.1 Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind zwingend mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.
Der Baukörper 12 x 46 m ist zwingend mit drei Vollgeschossen (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.
- 5.1.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Geländemodellierungen, Gelände-Abgrabungen und – Abböschungen freigelegt werden.
- ~~5.1.3 Fassadenhohe Baukörper vor und Rücksprünge sind nicht zulässig.~~
- 5.1.4 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig.
- 5.1.5 Vordächer über Hauseingängen sind nur in Pultdachformen zulässig.

Baumaterialien Bauart Dächer

- 5.2
- 5.2.1 Sparrenuntersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Sparrenvorköpfe, Pfetten und Ortangverbretterungen ist zu wählen.
- 5.2.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), ~~Zwerggiebel und Quergiebelanbauten~~ sind unzulässig. **Quergiebel und Zwerggiebel gem. den Festlegungen in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.**
- ~~Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden zulässig, – liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben.
In jeder Dachfläche je Hauseinheit jedoch höchstens drei gleichformatige Dachfenster mit einer lichten Glasfläche bis 0,80 qm je Fenster. Der Einbau der Fenster soll je Dachseite in gleicher Höhe erfolgen.
Dachflächenfenster gem. den Festlegungen in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.~~
- 5.2.3 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden und Garagen
Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.
- Dachaufbauten
- 5.2.4 ~~Solaranlagen sind nur im Vordach-Bereich, einreihig entlang der Traufe zulässig.~~
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen in Verbindung mit Gebäuden, und hier ausschließlich auf Dächern als Teil der Dachfläche ausgeführt werden. Sie sind als zusammenhängende klar definierte Fläche auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder um Kamine,

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Module und Rahmen sind in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Zum Dachfirst, **zur Traufe und zum Ortgang ist der jeweils gleiche** Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Aufständereien und Schrägstellungen sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung

5.2.5

Es sind nur Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen. **Der Baukörper 12 m x 46 m ist zwingend – an allen 4 Fassaden gleich - im OG und DG mit Holzschalung und im EG mit einer Putzfassade herzustellen.**

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 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.

5.2.7

Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen. Fenster- und Fenstertür-Anlagen sind spätestens ab einer Rohbaubreite von ~~1,135~~ 1,26 m mittig zu teilen.

5.2.8

Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

Strukturlose weiße Putzflächen als Waschel- oder Kellenputze ohne abgesetzten Sockel. Holzflächen naturbelassen oder in dunklen Brauntönen.

5.2.9

Geländer ~~an Außentritten~~, **und** Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.

Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

Garagegebäude

Baumaterialien 5.3 Bauart

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

5.3.1

Fassadenflächen der Nebengebäude müssen ringsum wandhohe Brettverschalungen erhalten.

6. Denkmäler

Denkmäler

Im Geltungsbereich bzw. dem direkten Umgriff der Bebauungsplanänderung befinden sich gemäß Festlegung in der Bayerischen Denkmalliste in Oberwarngau folgende Bau und Bodendenkmäler.

Baudenkmäler:

- D-1-82-136-9 Taubenbergstr. 4 „Beim Weber“, Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, traufseitiger Südlaube und teilverschalter Giebellaube, im Kern Anfang 18. Jh., teilweise erneuert. Verfahrensstand – Benehmen hergestellt
- D-1-82-136-5 Riedstrasse 18, „Beim Loher“, Hakenhof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und südlicher Traufseitlaube, Anfang 19. Jh. Verfahrensstand – Benehmen hergestellt
- D-1-82-136-10 Taubenbergstr. 6, Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger, zum Teil ausgemauerter Blockbau mit traufseitiger Südlaube, Mitte 17. Jh. Verfahrensstand – Benehmen hergestellt

Bodendenkmäler

- D-1-8136-0024 Nördlich der Taubenbergstrasse
Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand – Benehmen hergestellt

~~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.~~

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte, nach außen sichtbare Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:

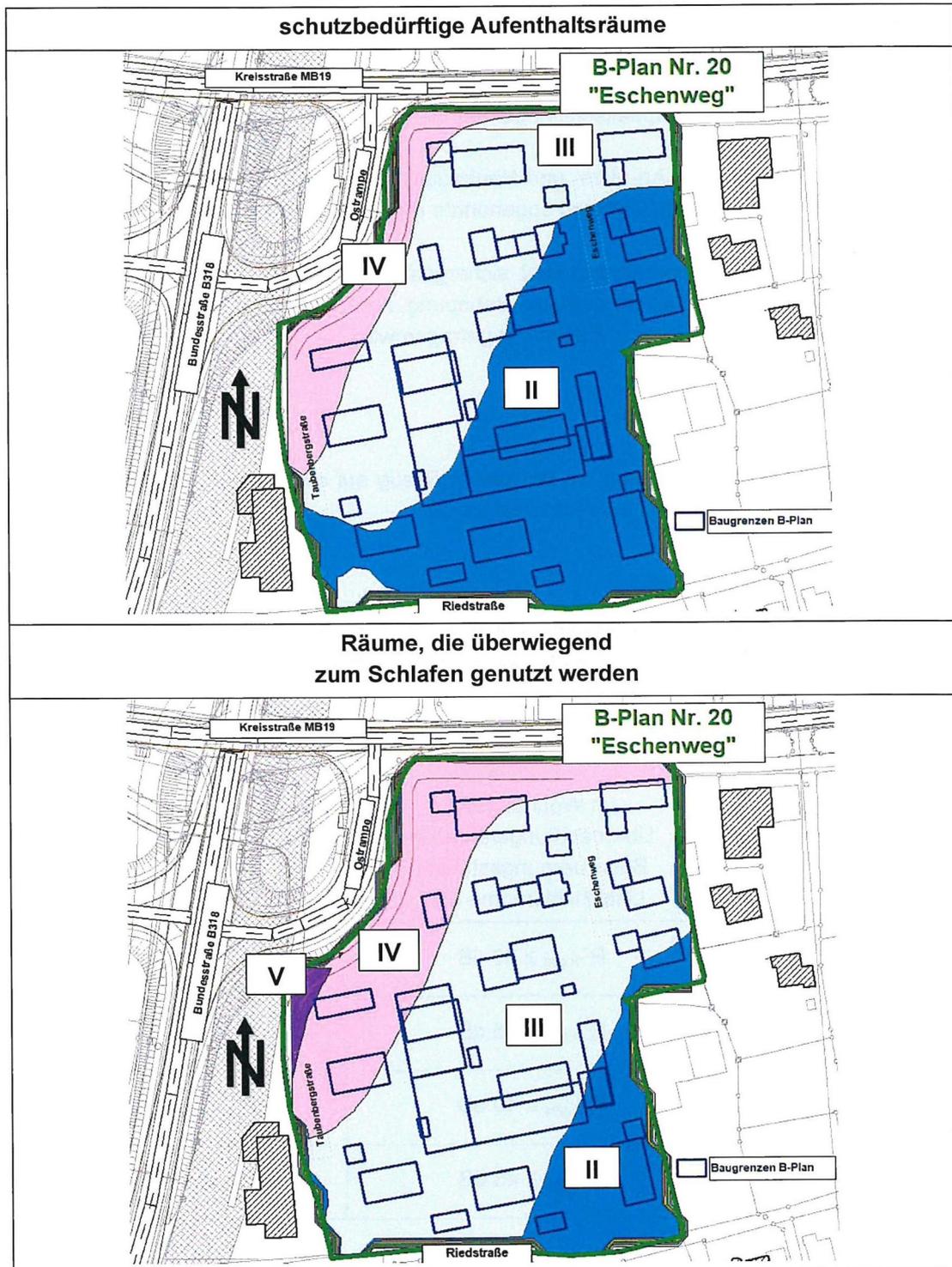
- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall-Elementen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
- ~~Fenster- und Fenstertür-Elemente aus Kunststoff- oder Metall-Werkstoffen~~
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

8. Immissionen / Emissionen

- Lärmschutz 8.1 ~~In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn- / Schlaf- und Büroräume sind nach Möglichkeit auf der der Bundesstrasse abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können. Fenster und Fenstertüren in den der Bundesstrasse zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz-Klasse 3 (gemäß VDI Richtlinie 2719) entsprechen. Für Schlafräume werden zusätzlich schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.~~
Als Lärmschutzmaßnahme für Erdgeschoss und Außenbereiche wird die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt. Details hierzu siehe zeichnerischer Teil.
- Bauschall-dämm-Maß 8.2 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei Neu- / Um- oder Anbauten hinsichtlich des Verkehrslärms folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges.}$ aufweisen:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.:	Büro- und Arbeitsräume:
 Lärmpegelbereich II	$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$	$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$
 Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$	$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$
 Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$	$R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$
 Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} \geq 45 \text{ dB}$	$R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

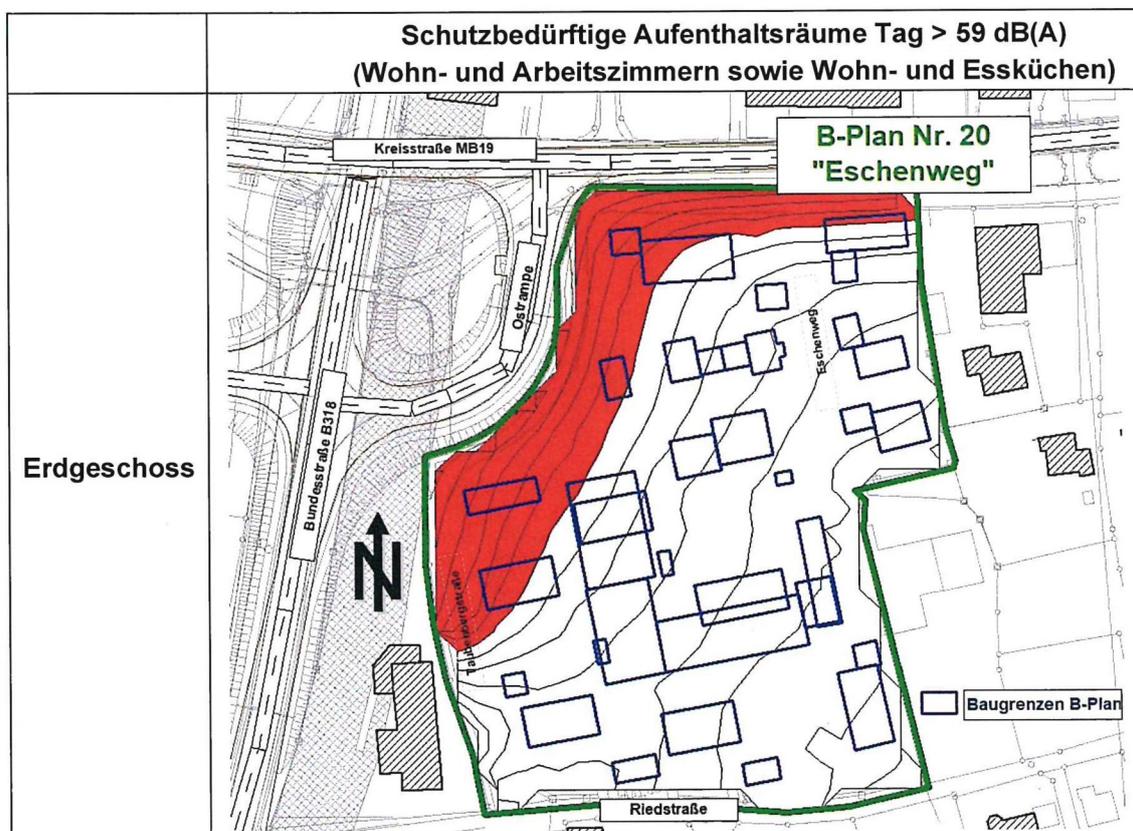


**2. Grundrissorientierung (\triangleq Architektonische Selbsthilfe)
für Schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei Neu- /Um- oder Anbauten**

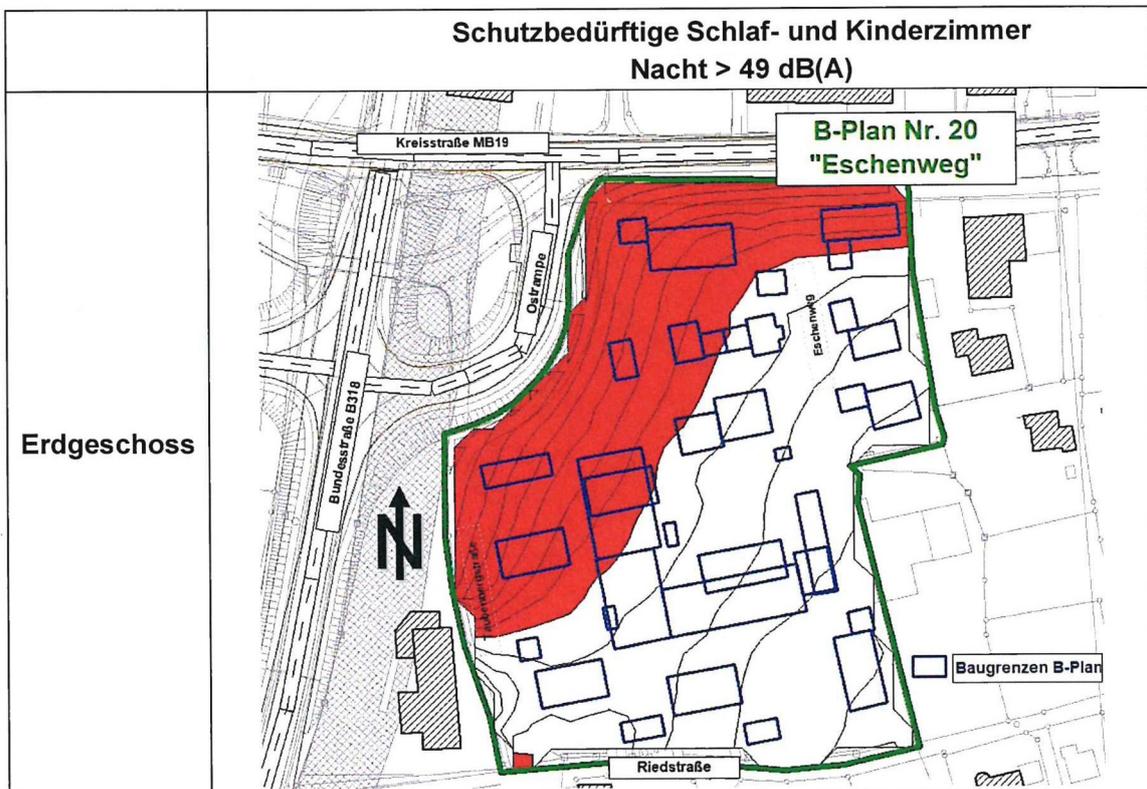
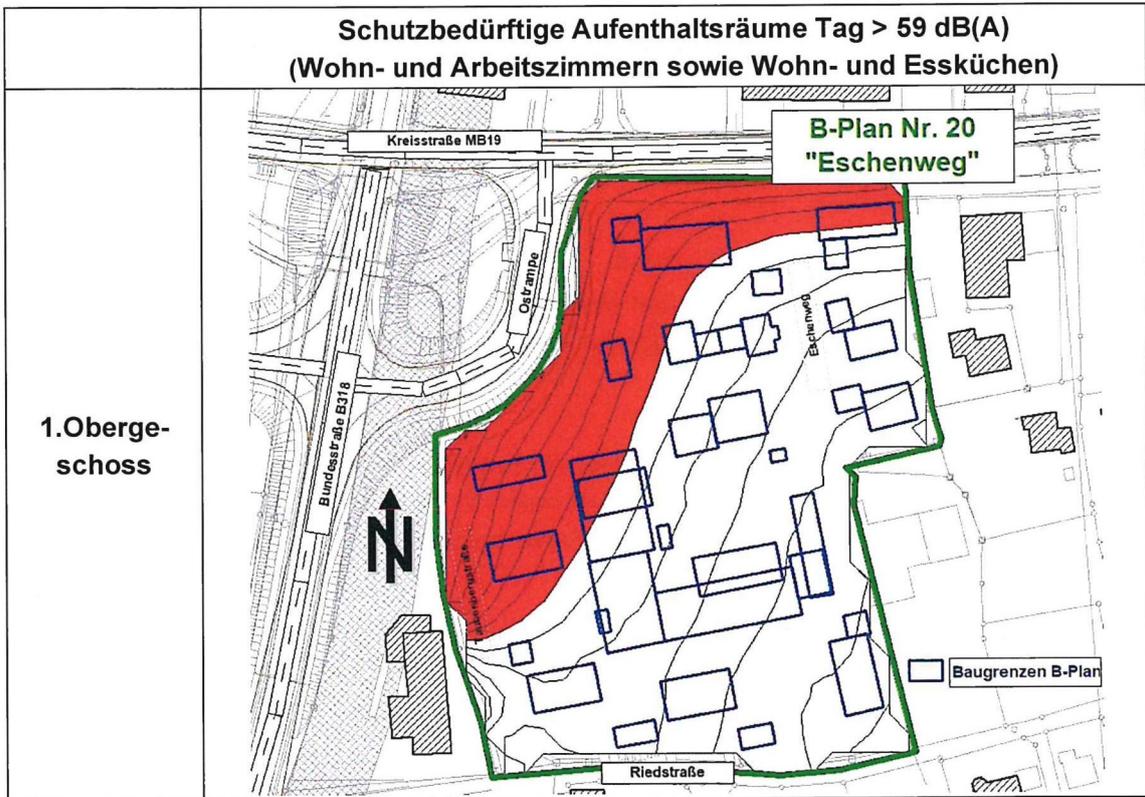
Zum Belüften notwendige Fenster von Schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung Nord und West sind in dem mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.

Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

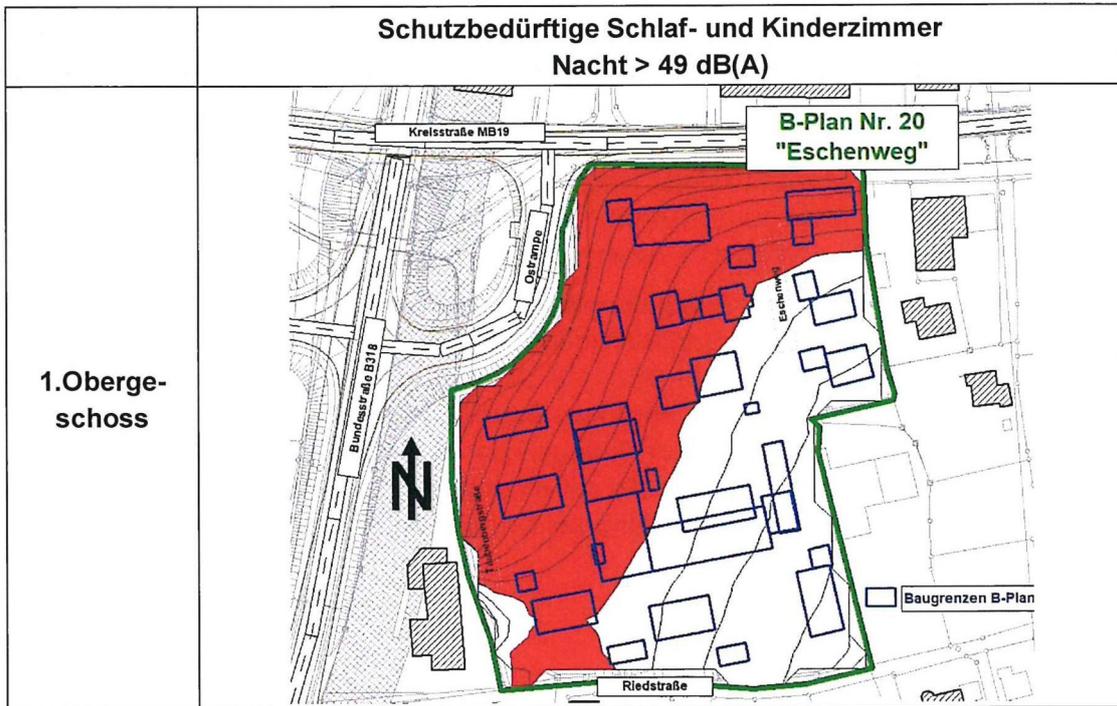
- a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
oder
- b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. kalter Wintergarten, verglaster Vorbau, Schiebeladen für Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
oder
- c. Falls eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.



E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT



E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT



Planung

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
L. Hohenreiter + A. Kohwagner
Königsdorferstraße 3, 81371 München
Tel.: +49(0)89_3195432
Fax.: +49(0)89_2000080
Email: info@werkbureau.de
Web: www.werkbureau.de

Erschließung

Ing.-Büro M.K. Weisser GbR
Am Ufer 3
83043 Bad Aibling
Tel.: 08061 . 8383
Fax.: 08061 . 30868
Email: weisser.aibling@t-online.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

München, 24.11.2020 / 30.10.2021 / 14.12.2021 / 20.02.2023