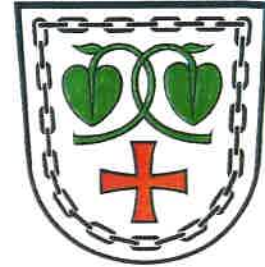


Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Gemeinde Warngau-Taubenbergstraße 33-83627 Warngau

**Vollzug des BauGB;
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
„Gewerbegebiet Birkerfeld“,
Warngau – OT Lochham,
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
Änderungsbeschluss**

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 12.05.2023
-------------	------------	--------	---------------	-----	---------------------------

Der Gemeinderat Warngau hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Birkerfeld“ beschlossen.
Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung:

Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Flur-Nr. 2705/47.

In der Sitzung des Gemeinderats am 14.03.2023 wurde der vom Planungsbüro werkbureau Architekten & Stadtplaner aus München gefertigte 1. Planentwurf i.d.F. vom 01.12.2022 mit Begründung vorgestellt und gebilligt.

Zugleich wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeit kann sich im Rathaus Oberwarngau, im Vorzimmer, Taubenbergstraße 33, 83627 Oberwarngau, während der üblichen Öffnungszeiten (s. Briefkopf) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer Frist vom

22.05.2023 bis einschließlich 27.06.2023

zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Wir weisen darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Birkerfeld“, Warngau – OT Lochham, i.d.F. vom 01.12.2022, unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.



Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB findet zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 a Abs. 2 und 3 BauGB) statt.

Gemeinde Warngau
Warngau, den 12.05.2023

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel und auf der gemeindlichen Homepage unter. <https://www.warngau.de>



Klaus Thurnhuber

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

Angeheftet am:

12.5.2023

Datum

Boho

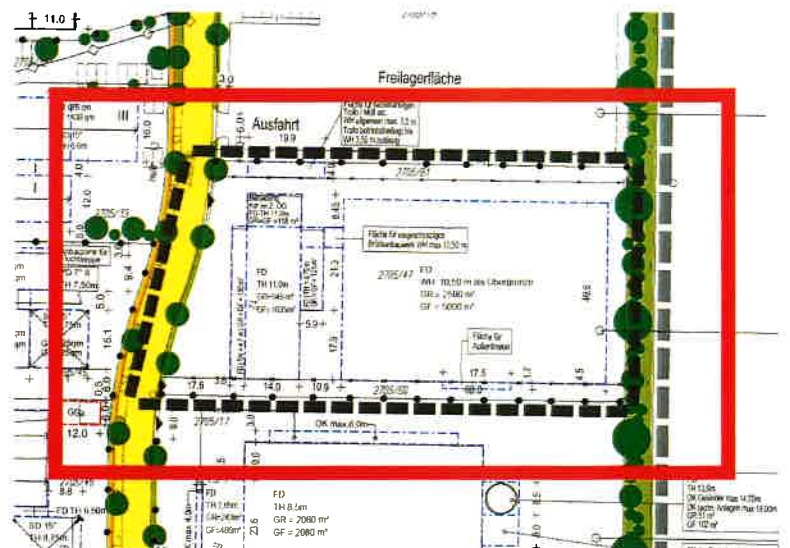
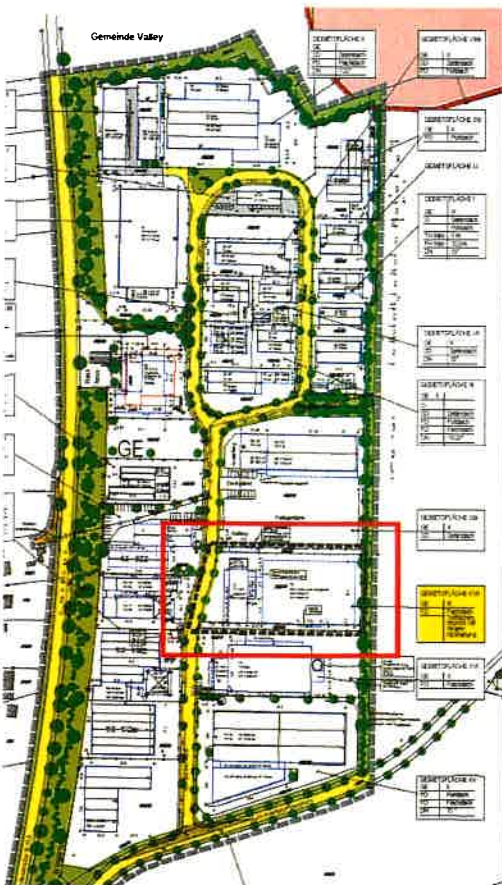
gez.

Abgenommen am:

.....
Datum

.....
gez.

Planausschnitte



Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Birkerfeld“, Flur.Nr. 2705/47

Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 13.09.2022

öffentlich

Top 7 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Birkerfeld" - 22. Änderung: Aufstellungsbeschluss

Die nachfolgende Stellungnahme der Bauverwaltung wird verlesen:

Mit Datum vom 24.08.2022 stellt die im Gewerbegebiet „Birkerfeld 1“ ansässige Fa. APURANO Pharmaceuticals GmbH den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Bundesstraße B 318“ Ortsteil Lochham. Es wird beantragt, das im Bebauungsplan zulässige Höchstmaß der Wandhöhe von 7,0 m auf 9,8 m zu erhöhen.

Die Fa. APURANO Pharmaceuticals GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks „Birkerfeld 12“, Flur-Nr. 2705/47 Gemarkung Warngau. Der Bebauungsplan weist für dieses Grundstück zwei Baufenster aus, wovon derzeit eines bereits bebaut ist (siehe Luftbild). Der östliche Grundstücksteil soll nun mit dem neuen Produktionswerk bebaut werden, welches mit der erforderlichen Wandhöhe von 9,8 m geplant wird. Herr Dr. Werner Brand begründet die Wandhöhe in seinem Antrag, der diesem Beschlussvorschlag als Anlage beiliegt. Das dafür vorgesehene Baufenster weist eine Grundfläche von 2.268 m² aus, welches gemäß der Planung i.d.F. vom 23.08.2022 (siehe Anlage) mit einem Baukörper mit einer Grundfläche von 2.221 m² bebaut werden soll.

Der Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Warngau ist auf der Internetseite unter: <https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplaene-rechtskraeftig/bebauungsplaene> einsehbar.

Das Verfahren kann im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Fa. APURANO Pharmaceuticals GmbH zur Kenntnis und beschließt die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Bundesstraße B 318“ Ortsteil Lochham. Das Verfahren wird im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zur Beauftragung eines Planers mit dem Antragsteller zu schließen. Hierzu ist ein Honorarangebot einzuholen.
3. Der Beschluss des Gemeinderats ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Für die Richtigkeit des Auszuges:

WARNGAU den 11.10.2022



Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister

Beschlussvorlage 2023/0125

Nr.	Grundnumm	Datum	Zuständigkeit	Status	Zustand
1.	Erweiterung	14.01.2023	Erweiterung	offiziell	

Bauleitplanung: Einleitungsbeschluss zur 22. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 - "An der B 318 bei Lochham"; Gewerbegebiet Birkerfeld

Sachverhalt:

Auf den bereits in der Sitzung vom 13.9.2022 (Tagesordnungspunkt 7) gefassten Beschluss wird verwiesen.

Für die geplante Betriebsverweigerung bzw. das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Flur-Nr. 2705/46; Gebietsfläche XVII, muss der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert werden:

- die zulässige Wandhöhe für das östlich Baufenster muss von 7,5 auf 10,5 m vergrößert in Richtung Osten um ca. 9 m verlängert werden;
- die zulässige Grundfläche erhöht sich um 232 m² auf insgesamt 2.500 m²
- durch die vorgenannte Erhöhung der Grundfläche wird die Option für eine zulässigen Geschossebene geschaffen;
- der östlich, jetzt 2-geschossige Baukörper erhält ein begrüntes Flachdach mit Retentionsdachbau zur Regenwasserrückhaltung;
- im Süden wird die derzeit festgesetzte Baugrenze für eine geplante Außenterrasse am Gebäude erweitert;
- im Norden wird auf dem gemeindlichen Grundstücksweg Baurecht für eine Grenzbebauung für Nebenanlagen, eine Trifflstation, ein Müllgebäude geschaffen;
- im Obergeschoss wird Baurecht für ein eingeschossiges Brückenbauwerk zwischen den bestehenden Verwaltungsgebäude und der geplanten Produktionshalle geschaffen.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird folgende Klarstellung in den textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Die maximal zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gefasst und möglichst festgelegt. Diese möglichen Festlegungen zur zulässigen Grund- und Geschosfläche beziehen sich nur auf das Gebäude.

1.2 Zusammen mit den sonstigen anzurechnenden Flächen wird der in § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert zur GRZ (4,8) mit der geplanten Bebauung um 0,08 überschritten. Die Überschreitung ist betrieblich bedingt und städtebaulich im Gewerbegebiet an dieser Stelle vertretbar.

Als Ausgleich hierfür werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Das Flachdach des östlichen Baukörpers wird mit einem Retentionsdachaufbau (mind. 100 mm) versehen. Mögliche Teilflächen werden begrünt.
- Alle Fahr- und Parkflächen müssen mit sicherhängigen Belägen ausgestattet werden, im Bereich der Parkflächen ist Rasengraspflaster zu verwenden.
- Eine Hochwassersperre Barriere empfohlen.

1.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage wird festgelegt mit dem möglichen Ansohen in der Zeichnung. Die Wandhöhe = H, sie wird gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand, lorch gemessen um der fertigen Außenkante der Wand.

6. Denkmäler

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal
 Aktennummer D-1-8136-0051

Lage: Bezirk Oberbayern I Landkreis Miesbach I Valley
 Beschreibung: Verebnete Gräbnisgel vorgeschichtlicher Zeitsstellung;
 Verfahrensstand: Benennen hergestellt
 Denkmaltart: Bodendenkmal
 Denkmalliste

Jede Veränderung an oder im Näherbereich 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. Hier Bodenandenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landeskamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind von Antragsteller/Bauherrn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

Ziffer 6.6 Örtliche Gestaltungsvorschriften

6.6.11 Flachdach entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

6.6.13 Gebäude-Außenwandgestaltung grundsätzlich unauffällige und in der Formensprache zurückhaltende, ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen.

Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgewählten, qualitativ durchgeplanten Details.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton-Wandbauteile und Putzfassaden ohne vorverende Sockel- und Gesimsausbildungen
- Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen (ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden)
- Stahlsandwichpaneele
- sowie demensprechernde Mischbauarten.

Fassaden sind möglichst durch bauteilspezifische Zäsuren und sinnvolle Aufteilungen von Fächern und Öffnungen gesteuert zu gliedern "

6.6.16 Flachdächer sind zwingend mit einem Retentionsdachaufbau zur Regenrückhaltung zu versehen und, in denen es technisch möglich ist zu begrünen.

6.6.19 Thermische Solaranlagen bzw. PV-Anlagen in oder auf der Dachfläche sind geordnet auf der Dachfläche anzubringen. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollen hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde hat unbedingt zu erfolgen.
 Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Die Aufgliederung der Kollektorfächern auf Flachdächern ist - wenn technisch begründet - zulässig.

6.6.30 Farbgebung der Fassadenbauteile -- die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbönen zu gestalten.

- Mauerwerks-, Beton-, Putzflächen und Stahlblechpaneele sollen helle Grauton- oder gedeckte Weißton Anstriche erhalten
- großflächige Fassadenbekleidungen aus Holzbaustoffen sind naturbelassen unbehandelt, der mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebräunten Farbtönen zu versehen; auf mehrfarbigen Holzbauteilen, z.B. Fenstern und Türen, können auch Buntpanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden.
- Metalloberflächen sollen nur in grau abgetöntem Runt-Mischanfarben ausgeführt werden.
- Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.
- Fassadengestaltungen: Farböne und -Farbkombinationen müssen grundsätzlich mit der von der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach gemeinsam gebildeten Arbeitsgruppe zur „Förderung der baugeschichtlichen Qualität der Forhaben“ abgestimmt und festgelegt werden.
- Mastenmaterialien von Fassaden-Dachbauteilen, sowie deren Formmuster sind in den für eine Darstellung ausreichenden Größen und Formaten im Genehmigungsverfahren der Arbeitsgruppe vorzulegen.

6.6.34 Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungspend, ihre Verwendung ist daher nicht zugelassen:

- Wabenverkleidungen aus Schieferstoff- und Kunststoffplatten
- Bauelemente aus Metall mit blanken, glänzenden Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen mit grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäudefläche mit Waschbeton-Oberflächen
- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Formen und Kunstschmelzde-Ausführungen.

Die vorbezeichneten Änderungen wurden in den Planänderungsentwurf in der Fassung vom 01. Dezember 2022 eingearbeitet.

Der unterschriebene „Städtebauliche Vertrag“ vom 12.10.2022 zur Übernahme der entstehenden Planungskosten liegt seit 17.10.2022 im Hause vor.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den notwendigen Änderungen für die geplante Bebauungsplanänderung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2705/46, Gemarkung Wanggau, Gebietsteilliche XVII.
2. Der Gemeinderat Wanggau beschließt das Planänderungsverfahren zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 -- An der B318 -- für die Realisierung des geplanten

Bauvorhabens auf dem Grundstück Flur-Nr. 2705/46 durchzuführen (Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB);

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss zur 22. Änderung des Bebauungsplanes durch Anschlag an die gemeindlichen Anschlagtafeln ortsüblich bekannt zu machen;

Anlagen:

10.03.2023/Bauer

Gemeinde Warngau
in Oberbayern



Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 14.03.2023

öffentlich

**Top 3 Bauleitplanung: Einleitungsbeschluss zur 22. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 -
"An der B 318 bei Looham": Gewerbegebiet Birkerfeld**

Für die Richtigkeit des Auszuges:



(Siegel)


Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister

WARNGAU den 06.03.2023