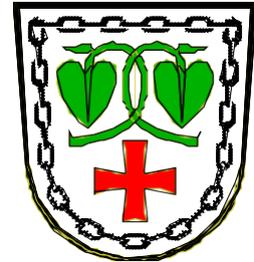


# BEBAUUNGSPLAN NR. 32

## Birkerfeld II \_ Erweiterung GWG

### Ortsteil Lochham



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

Fassung	14.09. 2021	22.03.2023		
---------	-------------	------------	--	--

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1.1</b>	<b>A B</b>	<b>Planzeichnung</b>	Fassung	22.03.2023	
		Inhaltsverzeichnis.....			2
<b>C</b>	<b>Verfahrenshinweise</b>				
		Verfahrensvermerke.....			3
<b>D</b>	<b>Grundlagen</b>				
		Grundlagen.....			6
<b>E</b>	<b>Festsetzungen durch Text</b>				
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....				7
2.	Straßenverkehrsflächen.....				8
3.	Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung.....				9
4.	Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten.....				10
5.	Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien.....				12
5.1	Hauptgebäude, Baugestaltung.....				12
5.2	Materialien nicht zugelassen.....				12
6.	Denkmäler.....				14
7.	Immissionen / Emissionen.....				15
<b>F</b>	<b>Planungsbeteiligte</b>				
		Planungsbeteiligte.....			16
<b>G</b>	<b>Anlagen</b>				
I.	Schallschutzgutachten C. Hentschel Consult Ing. GmbH vom 19.10.2022				
II.	Verkehrskonzept zur Sicherstellung der Erschließung des geplanten Standortes mit umweltschonenden Mobilitätsformen Stattbau München GmbH vom 15.11.2022				
III.	Versickerungskonzept zur Ableitung des Niederschlagswassers Beratende Ingenieure Dippold + Gerold				
IV.	Umweltbericht U-Plan vom 22.11.2022				

## **C VERFAHRENSHINWEISE**

---

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. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

## **SATZUNG**

## C VERFAHRENSHINWEISE

---

**a Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II“ beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den .....

.....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**b Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II“ mit Begründung, in der **Fassung vom .....** 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

**c Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II“ mit Begründung, in der **Fassung vom .....**, 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

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II“ mit Begründung, in der **Fassung vom .....**, 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

**e Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II“ 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

C VERFAHRENSHINWEISE

---

**f** **Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....  
den Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II“ in der **Fassung vom** ..... als Satzung  
beschlossen.

Warngau, den .....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**g** **Ausfertigung:**

Warngau, den .....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

**h** **Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II“ 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. 32 „Birkerfeld II“, **Fassung** ....., tritt mit der  
Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Warngau, den .....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 32 „Birkerfeld II“

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Oberwarngau**

### **1.1.1 Vorbemerkung**

Der Geltungsbereich des BBPL's umfasst Grundstücksflächen östlich der B 318 im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Birkerfeld, am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Lochham.

Er beinhaltet die Flurnummer:

– 2705

der Gemarkung Warngau. Erschlossen wird das Areal zum einen über die Valleyer Strasse, die über die Holzkirchner Strasse (St 2573) direkt an die B 318 angebunden ist. Darüber hinaus sind die Erweiterungsflächen auch an das innere Erschließungsnetz des bestehenden Gewerbegebietes Birkerfeld angebunden.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung der Gebietsfläche (ca. 11,6 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften bestimmt.

## E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

---

	<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>
Art der baulichen Nutzung	<p>1.1.1 Die Baugebietsfläche wird als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Nicht zugelassen sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Unzulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte, auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind.</p> <p>1.1.2 Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 BauNVO sind eingeschränkt zulässig.</p>
Maß der baulichen Nutzung	<p>1.2.1 Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des § 19 BauNVO wird über die GRZ festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.</p> <p>1.2.2 Die maximal zulässige Geschossfläche ist in der Planzeichnung für die jeweiligen Parzellen gesondert festgesetzt.</p> <p>1.2.3 Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind zwei Gebietsflächen mit unterschiedlicher Geschoszahl festgesetzt. Die Flächen sind durch eine Nutzungsabgrenzung geteilt.</p>
Höhe baulicher Anlagen	<p>1.2.4 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe festgesetzt. Sie wird in Abhängigkeit von der Geschoßigkeit in der Planzeichnung festgesetzt. Die Berechnung erfolgt gem. Art. 6 BayBO.</p>
Höhenlage	<p>1.2.5 Wegen der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse <del>wird empfohlen</del>, sind die Gebäude 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. Darüber hinaus wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Aus betriebsbedingten Gründen können Ausnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise zugelassen werden. Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm.</p>
Abstandsflächen	<p>1.3.1 Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.</p>
Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	<p>1.4.1 Die überbaubare Grundfläche der jeweiligen Baulandparzelle wird durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die maßlich bestimmten Mindestabstände zwischen den Gebäudeaußenwänden und den Parzellengrenzen,- wie in der Planzeichnung dargestellt,- sind bindend.</p>

## E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

---

Hinweis: Innerhalb der Baugrenzen dürfen die Gebäude in der Größe ihrer jeweils festgesetzten, zulässigen Grundfläche, mit den Außenwänden parallel zu den Baugrenzen beliebig angeordnet werden.

Garagengeschoße 1.4.2 Garagengeschoße, die unterirdisch angeordnet sind und nicht von Gebäudeteilen überbaut werden, müssen von ihrer Höhenlage so angeordnet werden, dass eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm möglich ist. Die Flächen sind sinnvoll zu begrünen.

### 2. Verkehrsflächen

2.1.1 Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sind auf dem Baugrundstück zu errichten, - Die Mindestgröße eines Quer-Stellplatzes beträgt 2,5 m in der Breite und 5,0 m in der Länge. Die Mindestgröße eines Längs-Stellplatzes beträgt 2,0 m in der Breite und 6,0 m in der Länge.

2.1.2 ~~Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau.~~

2.1.3 Überdachungen und wandhohe Umwehrungen an den Stellplätzen sind unzulässig.

2.1.4 An Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten sind auf den angrenzenden Grundstücken Sichtfelder für den Straßenverkehr freizuhalten.  
Anpflanzungen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen jeglicher Art über 0,80 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Oberkante der Verkehrsfläche, sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig.

2.1.5 Einfahrten und Zugänge zu den Grundstücken müssen befestigt, die Belagsdecken wasserdurchlässig und die Untergründe versickerungsfähig sein.  
Sämtliche befestigten Hofflächen (mit Ausnahme von LKW-Zufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.1.6 Anordnung der erforderlichen Stellplätzen  
Bis zu 5 Stellplätze dürfen oberirdisch auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Alle weiteren Stellplätze müssen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

#### 2.17 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bezug auf Tragfähigkeit, Kurvenradien etc. so auszulegen, dass sie ungehindert mit den Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können.

Hinweis: Lastkraftwagen und Kraftomnibusse und Anhänger dieser Fahrzeuge, sowie Wohnwägen dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht langfristig abgestellt werden. Das Abstellen von Personenkraftwagen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf unbebauten Baugrundstücken und auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht dem Verkehr dienen, dürfen keine Kraftfahrzeuge, Wohn- und Campingwagen abgestellt werden.

Es ist durch ausreichenden Unterhalt zu sichern, dass Pflaster- und Schotter-Grünflächen und belagsfreie Oberflächen langfristig nicht verwahrlosen.

**3. Erschließungsanlagen Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung**

- 3.1.1 Abfallbehälter-Anlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude (Garagen) anzugliedern.
- 3.1.2 Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).  
Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse mit sehr ungünstigen Kf-Werten ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen nicht gesichert. Aus diesem Grund wird ein gemeinsames Entwässerungskonzept für die öffentlichen und privaten Flächen umgesetzt. Das Regenwasser aus den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) wird in seitlich der Straßen angeordneten Mulden mit darunterliegenden Rigolen gesammelt, soweit möglich versickert und mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Auf den privaten Grundstücken sind für das anfallende Oberflächenwasser zwingend Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal zu errichten, z.B. als Retentionsschicht auf den Dächern, bzw. in Form von Sickermulden oder Rigolen.  
Je 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche beträgt das Rückhaltevolumen 20 cbm. Der Abfluss in den Regenwasserkanal ist auf 2 l/s je 1000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche zu drosseln. In dem Kanal wird das Regenwasser über ein vorgeschaltetes Absetzbecken in ein zentrales Versickerungsbecken östlich im Anschluss an das Baugebiet auf einer Teilfläche der Fl.-Nr.: 2912/3 geleitet.  
Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens wird in einem eigenen – parallel zum BBPL – durchgeführten Wasserrechtsverfahren festgelegt.
- Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser (zusätzlich zu den geforderten Rückhaltevolumen) und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.
- Die Entwässerungspläne sind zusammen mit den Bauantragsplänen vorzulegen.
- 3.1.3 Stromversorgungs- und Fernspreitleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, - Freileitungen an Masten und Dachständern sind nicht zulässig.
- 3.1.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang müssen, wenn empfangstechnisch möglich, im Gebäude installiert werden. An Masten, oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.
- 3.1.5 Wasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft "Wasserversorgung Osterwarngau eG".  
Zur Sicherstellung einer unterbrechungsfreien Versorgung des Gewerbegebiets wird eine 2. Versorgungsleitung verlegt.
- 3.1.6 Abwasseranlagen werden an die gemeindliche Sammelkanalisation angeschlossen.

## E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

---

- 3.17 Überbauen von Leitungen  
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 und Dachbegrünung

- 4.1.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen.

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

Die Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Grünzonen zulässig.

- 4.1.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind sockellos auszuführen. Einfriedungen dürfen eine Höhe über Gelände von 1,8 m nicht überschreiten.

- 4.1.3 Einfriedungen sind aus Holz, Maschendraht oder Stabgittern herzustellen, sind jedoch mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Für die Hinterpflanzung gelten die Vorschriften des AGBGB Art. 47 – 53. Hof-Einfahrtstore sind in der Bauart der jeweiligen Zauart herzustellen.

- 4.1.4 Bei Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,5 m, bei Anpflanzungen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche ist auch von Ästen etc. freizuhalten. Bäume und Sträucher über 1,8 m Höhe müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

- 4.1.5 PKW-Parkplätze sind im Einstellbereich im Breitenabstand von je 6 Stellplätzen durch eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen zu gliedern. Die Vegetationsflächen müssen mindestens den Vorgaben der DIN entsprechen.

- 4.1.6 Nicht überbaute bzw. betrieblich ungenutzte Grundstücksflächen sind zu bepflanzen,- eine standortgemäße Gartengestaltung ist zu wählen. Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein (1) standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Wuchsordnung) zu pflanzen. Auf die Anordnung von Blühflächen in einem Umfang von mindestens 20 % ist zu achten.

#### Hinweis

Die Geländeroberfläche im Baugebiet muss in der vorhandenen oder festgesetzten Höhenlage unverändert erhalten bleiben. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wie Mulden, Teiche etc. sind hiervon ausgenommen.

- 4.1.7 Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücken dürfen nicht verrümpelt werden. Durch naturgerechte Pflege ist sicherzustellen, dass die Gartenflächen langfristig nicht verwahrlosen.

## E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

---

### Hinweis

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 Pflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Errichtung der baulichen Anlage vorzunehmen.

- 4.1.8 Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze gemäß Pflanzliste, die entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege erstellt wurde, zu pflanzen.
- 4.1.9 Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Februar) zulässig, so dass die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v.a.Nestlingen) vermieden wird.
- 4.20 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.
- 4.21 Mit den Bauanträgen sind umfassend detaillierte Freiflächen-Gestaltungspläne einzureichen.
- 4.22 Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist mit der Bebauung auf den Nachbargrundstücken,- mit dem Ziel die gegenseitige Verschattung zu vermeiden,- abzustimmen.
- 4.23 Dachbegrünung  
Die Dächer der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,- Flachdächer und flach geneigte Satteldächer,- sind vollflächig und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
Zur Speicherung von Regenwasser auf dem Dach ist eine Retentions-schicht mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> in den Dachaufbau zu integrieren. Das Rückhaltevolumen (m<sup>3</sup>) in der Retentionsschicht wird auf das Rückhaltevolumen unter Punkt 3.1.2 angerechnet. Auf die Ausbildung der Retentionsschicht im Dachaufbau kann verzichtet werden, wenn das äquivalente Speichervolumen an anderer Stelle auf der Bauparzelle dauerhaft hergestellt wird.
- Bei extensiver Begrünung ist eine Substratauflage von mindestens 15 cm Stärke vorzusehen.  
Zur Begrünung sind heimische Sedum-Arten zu verwenden.
- Ausnahmsweise kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ganz, oder in Teilbereichen abgesehen werden, wenn im Ausgleich hierfür der ökologische Mehrwert der Dachbegrünung auf der Baulandparzelle nachgewiesen wird. Der Umrechnungsfaktor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche wird durch einen Fachplaner der Gemeinde festgestellt.

- 424 Naturschutzrechtlicher Ausgleich  
Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 11.246 m<sup>2</sup> innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer 16.056 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 198, Gemarkung Warngau, auf dem 20.418 m<sup>2</sup> (anrechenbar 8.300 m<sup>2</sup>) großen Flurstück 949, Gemarkung Warngau, sowie auf dem 8.862 m<sup>2</sup> (anrechenbar 4.431 m<sup>2</sup>) großen Flurstück Fl.-Nr.: 2705/10, Gemarkung Warngau. Die Ausgleichspläne vom 22.11.2022, gefertigt vom Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, sind Beipläne zum Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II\_Erweiterung GWG“.

### 5. Örtliche Gestaltungsvorschriften

#### Hauptgebäude

##### Baugestaltung 5.1

- 5.1.1 Gebäude müssen sich in die Umgebung harmonisch einfügen,- sie dürfen in ihren Bauformen und Abmessungen, nach Material und Farbe den vorhandenen Ortsraum in seiner städtebaulichen Gesamterscheinung nicht verunstalten und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Gemeinde Warngau hat sich zum Ziel gesetzt, ein Baugebiet mit hoher gestalterischer Qualität, bevorzugtem Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen, Nutzung erneuerbarer Energien und hohem Dämmstandard zu errichten.

Eine von der Gemeinde Warngau, und dem Bauamt des Landratsamtes gemeinsam gebildete Arbeitsgruppe führt im Rahmen der Prüfung der Bauanträge Beratungen zu den Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durch, prüft die Angemessenheit der Planung und entscheidet über zu verwendende Bauelemente und auszuführende Baudetails.

- Dachformen 5.1.3 In der östlichen Bauzeile am Anschluss zum bestehenden Gewerbegebiet können die Gebäude entweder Flachdächer ~~bzw.~~ oder flach geneigte Satteldächer erhalten.  
Die Neigung der Satteldächer wird mit max. 40 15 ° begrenzt, weil nur bis zu dieser Neigung eine Begrünung der Dächer technisch sinnvoll möglich ist. Für den restlichen Bereich werden Flachdächer für alle Gebäude festgesetzt. Die Begrünung aller Dachflächen wird verpflichtend festgesetzt. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern ist dann entsprechend den zeichnerischen Darstellungen auf den Parzellen mit der Nummer 13 bzw. 15 auszuführen.

- 5.1.4 Solaranlagen  
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaik -modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.  
Fassadenverkleidungen mit Solar-/Photovoltaikmodulen sind zulässig und werden auf die Solarmindestfläche angerechnet.

## E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

---

- Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches.
- Nutzbare Dachflächen  
Der nutzbare Teil der Dachfläche ist zu ermitteln,- nicht nutzbare Flächen sind abzuziehen.  
Nicht nutzbar sind ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden.  
Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.  
Nicht nutzbar sind erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, soweit diese zur Erhaltung festgesetzt sind.

Die Solarmodule sollen geordnet in die Dachfläche eingefügt werden und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht negativ verändern. Es sind randlose Produkte zu verwenden.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Bei Flachdächern dürfen die Kollektoren die Attika um maximal 1,5 m überragen.

Bei geneigten Dächern sind die Kollektoren dachflächenbündig einzubauen.

Betriebs-  
wohnungen 5.1.5 Betriebswohnungen sind ausschließlich in die Gebäude der jeweiligen Betriebsstätten zu integrieren; ihr Erscheinungsbild muss der Formensprache des Baukörpers entsprechen und eine detailgestalterische Einheit mit diesem darstellen.  
Wohnformen dürfen nicht augenfällig erkennbar sein,- betriebliche Baustrukturen und die charakteristische Eigenheit eines Gewerbegebietes dürfen durch die Wohnnutzung nicht überlagert werden.

Bauart,  
Baumaterialien 5.1.6 Gebäude-Außenwandgestaltung in der Formensprache zurückhaltend. Ausgewogene Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen. Fassaden in gestalterischer Homogenität, mit einfachen, aber architektonisch ausgereiften, qualitativ durchdachten Details.  
Ein besonderes Augenmerk ist auf den Einsatz von regenerativen Baustoffen zu richten. Verbundbaustoffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Zulässig sind:

- reine Mauerwerksfassaden, strukturlose, glatte Sichtbeton-Wandbauteile und Putzfassaden ohne vortretende Sockel und Simsausbildungen.

- Wandbekleidungen mit Holzbaustoffen in Brett- und Plattenformen  
Hier sind bevorzugt unbehandelte heimische Holzarten zu verwenden.

- Wandbekleidungen mit tafelförmigen Elementen aus Metall oder Faserbaustoffen.

Fassaden sind kleinteilig und maßstäblich durch bauteilspezifische Zäsuren oder sinnvolle Aufteilungen von Flächen und Öffnungen gestaltend zu gliedern. Fensterlose Fassaden an Hauptbaukörpern sind nach Möglichkeiten zu vermeiden.

## E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

---

- Farbgebung  
Materialien
- 5.1.7 Farbgebung der Fassadenbauteile – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.
- Mauerwerks-, Beton- und Putzflächen sollen helle Grauton oder gedeckte Weißton-Anstriche erhalten.
  - Fassadenbekleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen sind naturbelassen unbehandelt oder mit lasierenden Anstrichen in naturähnlich grau-beigebraunen Farbtönen zu versehen; auf maßhaltigen Holzbauteilen, z.B. Fenster und Türen können Buntanstriche in gedeckten Farbtönen verwendet werden.
  - Wandbekleidungen mit Elementen aus Metall oder Faserbaustoffen sollen in grau-abgetönten Bunt-Mischtonfarben ausgeführt werden.
- Bei sämtlichen Anstrichen und Schutzbeschichtungen ist darauf zu achten, dass nur gesundheitlich unbedenkliche Materialien verwendet werden.
- 5.2.1 Materialien (nicht zugelassen)
- Nachfolgend aufgeführte, nach außen sichtbare Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:
- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten
  - Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
  - Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
  - Glasbaustein-Einbauten
  - Plexiglas-Verblendungen

## 6 Denkmäler

In ca. 60 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

Aktennummer

D-1-8136-0051

Lage

Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Valley

Beschreibung

Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Verfahrensstand

Benehmen hergestellt

Denkmalart

Bodendenkmal

Denkmalliste

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.

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

7. Immissionsschutz

**7.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen:**

**Zulässige Geräuschkontingente**

- Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissions- bezugsfläche $S_{EK}$ [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>			
		AR West		AR Nordost	
		$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1 - 4	24.745	65	50	66	51
GE 5	1.940	64	49	68	53
GE 6 - 8	9.720	64	49	68	53
GE 9	2.545	64	49	68	53
GE 10 - 11	6.560	61	46	69	54
GE 12 - 13	4.740	61	46	69	54
GE 14	3.680	61	46	69	54
GE 15 - 16	5.060	61	46	69	54
GE 17	2.825	64	49	68	53
GE 18 - 19	5.900	64	49	68	53
GE 20 - 23	11.230	64	49	68	53

## E FESTSETZUNGENDURCHTEXT

---

SEK: gesamte Grundstücksfläche abzüglich öff. Grün-/Verkehrsflächen und Fuß-/Radwege [m<sup>2</sup>]

AR West: Abstrahlrichtung West, maßgebliche Immissionsorte im Westen der B 318

AR Nordost: Abstrahlrichtung Nordost, maßgeblicher Immissionsort im Nordosten (ehem. Schwägerlhof)

- An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

### **Hinweise**

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 19.10.2022 (Bericht Nr. 2379-2022 / V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Warngau eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zu erfolgen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Betriebswohnungen sollen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

## 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](mailto:info@werkbureau.de)  
Web: [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

## Schalltechnische Untersuchung

C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH  
Oberer Graben 3 a  
85354 Freising  
T 49(0)8161\_8069 247  
F 49(0)8161\_8069 248  
[j.aigner@c-h-consult.de](mailto:j.aigner@c-h-consult.de)

## Umweltprüfung und Umweltbericht

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540  
Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

## Verkehrskonzept

Stattbau München GmbH & Team red  
Schwindstraße 1  
80798 München  
Tel. 089\_2877807-0  
[info@stattbau-muenchen.de](mailto:info@stattbau-muenchen.de)

## Versickerungskonzept

DIPPOLD+GEROLD Beratende  
Ingenieure GmbH  
Sembdnerstraße 7  
D-82110 Germering  
Tel: +49 89 / 894143-18  
Fax: +49 89 / 894143-34  
Web: <https://www.ib-dug.de>