

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

Schul- und Breitensportanlage Wall Feuerwehrgerätehaus Wall

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

Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB

| | | | | |
|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Fassung | Dez. 1989 | Jan. 1991 | Sept. 1991 | Nov. 1991 |
| | Febr. 2009 | Dez. 2017 | 23.05.2018 | 12.11.2018 |

Satzungsausfertigung: 03.12.2018

INHALTSVERZEICHNIS

C Verfahrenshinweise

Verfahrensvermerke

D Grundlagen

E Festsetzungen durch Text

F Hinweise und Empfehlungen

G Planungsbeteiligte

A B Planzeichnung Satzungsausfertigung 03.12.2018

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, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Artikel 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

- a Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **19. Dezember 1989** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21. Dezember 1989** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Dezember 1989** hat in der Zeit vom **02.01.1990** bis **05.02.1990** stattgefunden.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- c Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Dezember 1989** wurde eine Frist von 5 Wochen gesetzt.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 1991 mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20. März 1991** bis einschließlich **25. April 1991** im Rathaus Oberwarngau, Taubenbergstr. 33, öffentlich ausgelegt.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- e Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hinsichtlich Anbau eines Feuerwehrgerätehauses ergänzt. Der Gemeinderat hat diese Ergänzung am 08. Oktober 1991 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB das erneute Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 beschlossen.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- f Der Bebauungsplan in seiner geänderten (ergänzten) Fassung vom 30. September 1991 mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16. Oktober 1991** bis **18. November 1991** im Rathaus Oberwarngau, Taubenbergstr. 33, öffentlich ausgelegt.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- g Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Für die Stellungnahme – nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes – in seiner geänderten Fassung vom **September 1991** wurde eine Frist von 4 Wochen gesetzt.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- h Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **10. Dezember 1991** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom **November 1991** als Satzung beschlossen.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- i Der Bebauungsplan wurde am **29. Januar 1992** dem Landratsamt angezeigt (§ 11 Abs. 1 HS 2 BauGB). Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02. April 1992 erklärt, dass es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

- j Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **09. April 1992** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Oberwarngau, Taubenbergstr. 33, 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 u. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

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 **Februar 2009** 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.

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

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

Warngau, den
1. Bgm. Klaus Thurnhuber

C VERFAHRENSHINWEISE

- o Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 23.05.2018 eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- q Mit Beschluss vom 13.11.2018 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2018 gebilligt.
- r Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.11.2018 als Satzung beschlossen.
Warngau, den 03.12.2018

.....
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

- s Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde
am 04.12.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Warngau, den 04.12.2018

.....
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.

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 6
Schul- und Breitensportanlage Wall – Feuerwehrgerätehaus Wall

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Wall**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) für Sportanlagen und Einrichtungen des Rettungswesens ausgewiesenen Flächen.

Für die Gebietsfläche (2,0799 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

Begründung zur vereinfachten Änderung vom Februar 2009

An dem bestehenden Funktionsgebäude wird Baurecht geschaffen für den Anbau eines erdgeschoßigen Aufenthaltsraumes und den Anbau einer überdachten Terrasse.

Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche, 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.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Begründung zur vereinfachten Änderung vom 23. Mai 2018

Es wird Baurecht geschaffen für ein betriebsbedingtes erdgeschoßiges Lagergebäude.

Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche, 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.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt.

Der Baumbestand im Umgriff der Maßnahme wurde aufgenommen.

| Nr. | Stammumfang in cm | Kronendurchm. In m | Baumhöhe in m | Baumart |
|-----|----------------------|-----------------------|---------------|-----------|
| 1 | 251 | 16,0 | 23,0 | Eiche |
| 2 | 251 | 15,4 | 22,8 | Eiche |
| 3 | 72 | 6,0 | | Esche |
| 4 | 188 | 11,6 | 22,0 | Eiche |
| 5 | 207 | 9,2 | 21,8 | Eiche |
| 6 | 145 | 7,0 | 17,5 | Lärche |
| 7 | 207 | 6,4 | 18,2 | Eiche |
| 8 | 126 | 8,4 | 14,7 | Ahorn |
| 9 | 220 | 12,2 | 22,0 | Eiche |
| 10 | 141 | 8,0 | 22,0 | Ahorn |
| 11 | 204 | 12,6 | 22,4 | Ahorn |
| 12 | 2 x 78,5 | 8,4 | 20,0 | Hainbuche |
| 13 | 94 | 7,3 | 12,5 | Linde |
| 14 | 75 | 7,0 | 14,5 | Linde |
| 15 | 63 | 4,0 | 13,5 | Linde |
| 16 | 88 | 5,2 | 11,7 | Linde |
| 17 | 94 | 8,9 | 13,1 | Eiche |
| 18 | 101 | 9,2 | 12,8 | Eiche |
| 19 | 85 | 8,6 | 12,8 | Kirsche |

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Planungsgebiet umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.
2. Art der Nutzung § 10 BauNVO Sondergebiet für sportliche Zwecke und Feuerwehr – Betriebsgebäude.
3. Maß der Nutzung
Gemäß § 19.3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung auf $GRZ = 0,267$ festgesetzt.
4. Bauweise
 - 4.1 Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur ein Einzelhaus als Funktionsgebäude mit Garagen zulässig.
 - 4.2 Genehmigungsfreie Nebengebäude entsprechend BayBO sind zulässig und wie das Hauptgebäude zu gestalten.
 - 4.3 Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe ist untersagt.
 - 4.4 Je 300 m² Sportfläche ist ein Stellplatz anzulegen; zusätzlich ist pro 10 Besucher ein Stellplatz vorzusehen. Punkt 8.2.5 ist zu beachten.
- 5 Gestaltung
 - 5.1 Es ist nur ein Satteldach mit 25 ° Dachneigung zulässig. Anbauzonen / Überdachungen dürfen mit einer Dachneigung von 7 ° ausgeführt werden.
 - 5.2 Dacheinschnitte sind unzulässig
 - 5.3 Sind im Dachbereich Solaranlagen vorgesehen, so sind diese im Vordachbereich entlang der Traufe anzuordnen.
 - 5.4 Bei den Außenfassaden sind als Baumaterial heimische Holzarten, verputztes Mauerwerk, Glas sowie Kupfer- oder gestrichene Bleche zulässig. Anstriche sind in gebrochenen Farbtönen vorzusehen.
 - 5.5 Zierputze und Glasbausteine sind unzulässig.
 - 5.6 Außentüren, Fenster und Tore sind in Holz herzustellen und maßstäblich zu unterteilen.
 - 5.7 Sockel sind putzbündig und fassadengleich herzustellen.
6. Verkehrserschließung
 - 6.1 Ausführung der Verkehrserschließung als verkehrsberuhigte Anliegerstrasse mit niveaugleichem Ausbau ohne Hochbord, Mitbenutzung der Fahrbahn durch Fußgänger. Bei Einzäunungen ist ein Sicherheitsabstand von 0,5 m je Seite erforderlich.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. Einfriedung

7.1 Die Einfriedung kann als hinterpflanzter Maschendrahtzaun oder als hinterpflanzter senkrechter ‚Hanichel‘-Zaun ausgeführt werden von 1,0 bis maximal 1,20 m Höhe. Waagerechte Bretter-Zäune sind unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen:

8.1.1 vorhandener Baumbestand:

ca. 20 Linden
ca. 5 Eichen
ca. 10 Buchen
ca. 2 Eschen
ca. 30 Haselnuss
ca. 3 Wildkirschen
ca. 2 Ulmen
ca. 7 Fichten

8.1.2 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang der West- und Südgrenze ist in seiner landschaftstypischen ‚Hag‘-Form dauernd zu pflegen und zu erhalten. Für die Ein- und Ausfahrt zum Planungsgebiet können einzelne Bäume bzw. Sträucher entfernt werden. Für alle Anlagen außer Stellplätze ist ein Mindestabstand von 10,0 m zum Hag hin einzuhalten.

8.2 Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.2.1 Öffentliche Grünflächen

Bäume 1. Ordnung
Hochstämme, Mindestpflanzgröße 3 xv, STu 20/25

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bäume 2. Ordnung
Stammbüsche, Heister,
Mindestpflanzgröße 18/20, 300–350 cm

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Prunus avia | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Sträucher

Leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2xv, 60 – 80 cm

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus alba | Weißer Hartriegel |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weissdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulg. Atrovirens | Immergrüner Liguster |
| Lonicera Xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus communis | Holzapfel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum 'Schmidt' | Alpen-Johannisbeere |
| Ribes divaricatum | Dornenbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa moyesi | Rote Strauchrose |
| Rosa rubiginosa | Schottische Zaubrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

- 8.2.2 In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauern zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzend. Die Nachpflanzungen haben den Güteforderungen der Grünordnung im Bebauungsplan zu entsprechen.
- 8.2.3 Nicht zugelassen sind alle buntlaubigen und fremdländischen Sorten, sowie Trauer- und Hängeformen.
- 8.2.4 Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Strassen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind. 2,0 x 2,0 m oder Baumstreifen mind. 1,5 m breit) vorzusehen.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 8.2.5 Fruchfallende Bäume dürfen nicht an Parkplätzen gepflanzt werden. Die Stellplätze sind mit Rasensteinen oder ähnlichem Material oder mit Schotterrasen zu überziehen.
- 8.2.6 Alle Mülltonnenstandorte sind einzugrünen.
- 8.2.7 Alle Trafohäuser sind einzugrünen.
- 8.2.8 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen in einer Mindestbreite von 2,5 m d.h. zweizeilig, durchgehend entsprechend 8.2.1 zu hinterpflanzen.

F HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 9 Grenzabstände
 - 9.1 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken:
bis 2,0 m Höhe = 0,50 m
über 2,0 m Höhe = 2,00 m
Gemäß Ausführungsgesetz zum BGB vom 20.09.82, Art. 47. Eine andere Regelung kann nur mit Zustimmung der Nachbarn getroffen werden.
 - 9.2 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu öffentlichen Wegen und Straßen:
bis 2,0 m Höhe = 0,50 m
über 2,0 m Höhe = 1,00 m
Bei Ein- und Ausfahrten sind die Sichtdreiecke freizuhalten.
Pflanzen in diesem Bereich mit mindestens 3 m Abstand von der Straße pflanzen oder die Höhe auf 80 cm begrenzen.
- 10 Eine geeignete Fußwegverbindung vom alten Sportplatz zur neuen Sportanlage ist vorzusehen.
- 11 Art, Anzahl, Ausführung und Ausstattung der Sportanlagen wird in den Bauanträgen genau festgelegt.
- 12 Das bestehende Gebäude mit Umkleide-, Dusch- und Lagerräumen auf dem alten Sportplatz, soll durch einen Neubau für Schulgeräte ersetzt werden. (Abmessungen wie Altbau).
- 13 Fußballbetrieb sowie Benutzung der Eis- bzw. Sommerstockbahn ist nur zwischen 7.00 und 22.00 Uhr zulässig

G PLANUNGSBETEILIGTE

Planung

Holm Becher
Landschaftsarchitekt
Kurt-Schumacher-Str. 2
Germering

Planung

Vereinfachtes Änderungsverfahren Februar 2009
und
Vereinfachtes Änderungsverfahren 23. Mai 2018 /12. Nov. 2018

werkbureau_ Architekten + Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstraße 3 81371 München

Tel.: +49(0)89 . 3195432
Fax.: +49(0)89 . 31971207
Email: info@werkbureau.de
http: www.werkbureau.de