

Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 13.06.2023

öffentlich

Top 9	Bebauungsplan Nr. 32 "Birkerfeld II" Erweiterung GWG - Konkretisierung der Begründung und textlichen Festsetzungen Vorlage: 2023/0183
--------------	--

Sachverhalt:

Auf Grund der zurückliegenden Arbeitssitzung mit Herrn Holderer vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sollen die vorliegende Begründung und die textlichen Festsetzungen angepasst werden.

Folgende Änderungen sind in die Fassung vom 22.3.2023 (vorgelegt am 5.6.2023) eingearbeitet:

In Ziffer 2.1.2: ~~“es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau”~~ wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer 3.1.2. Niederschlagswasser wird neu eingefügt:

Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Auf Grund 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 darunter liegenden 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 qm Parzellenfläche beträgt das Rückhaltevolumen 20 cbm. Der Abfluss in den Regenwasserkanal ist auf 2 l/s je 1000 qm 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 Bebauungsplan, durchzuführenden “Wasserrechtsverfahren” festgelegt.

Nach dem Satz “Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser” wird folgende Textpassage neu eingefügt: *(zusätzlich zu den geforderten Rückhaltevolumen)*”.

Ziffer 4.2.3 Dachbegrünung wird in Absatz 2 nach Retentionsschicht wie folgt ergänzt:

mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/qm in den Dachaufbau zu integrieren.

Der nächste Satz wird anschließend neu eingefügt:

Das Rückhaltevolumen (m³) 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.

Der folgende Absatz wird nach "Bei extensiver Begrünung ist eine Substratauflage von mindestens 15 cm Stärke vorzusehen", wie folgt ergänzt:

Zur Begrünung sind heimische Sedum-Arten zu verwenden.

Im letzten Absatz wird der letzte Satz: "Der Umrechnungsfaktor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche" wird ergänzt mit: der Wert wird "durch einen Fachplaner der Gemeinde festgestellt."

Ziffer 5.1.4 "Solaranlagen" wird neu wie folgt eingefügt:

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 Photovoltaikmodulen 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.

- *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.

Der Satz: "gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig." Bleibt unverändert.

Dann wird neu eingefügt:

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

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen inklusive Umweltbericht zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Für die Richtigkeit des Auszuges:

WARNGAU den 19.06.2023



Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister