GEMEINDE WARNGAU LANDKREIS MIESBACH

AUSSENBEREICHSSATZUNG

Bernloh

Verfahren nach Par. 35 Abs. 6 BauGB

1. vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB März 2008

Fassung	März 2007	März 2008			

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung

für die städtebaulich sinnvolle Nutzung von Splittersiedlungen im Außenbereich und die maßvolle Erweiterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von nichtprivilegierten Vorhaben im Außenbereich. **(Außenbereichssatzung)**

Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch(BauGB), i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) erlässt die Gemeinde Warngau mit Beschluss des Gemeinderates vom

17. Juli 2007

für das Gebiet des Ortsteiles Bernloh südlich der Kreisstraße MB 10 Warngau / Wall folgende Satzung:

1.0

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Flächen von Grundstücken der Gemarkung Wall, Flur-Nummer:

1143 / T
1146 / T
1146 / 1 T
1148 / T
1149 / T
1152 / T
1155 / 3
1155 / 2
1158
1159
1163 / T
1182 / 1
1182
1190 / T
1217 / T
1217 / 2 T
1219 / T
1221

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsraumes in der Ortsgebietsfläche.

Die Gebietsfläche im Geltungsbereich beträgt 3,0789 ha.

2.0

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und die einbezogenen Grundstücke werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

3.0

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach Ziffer 2.0 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken – sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben – dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

4.0

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

a Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates

vom 14. Mai 2007

die Aufstellung der Satzung beschlossen.

b Die betroffenen Bürger sind durch schriftliche Benachrichtigung und der Zusendung der Satzungsunterlagen am Verfahren beteiligt worden. Gelegenheit zur Stellungnahme wurde innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Satzungsunterlagen in der Fassung

vom **März 2007**

im Zeitraum

vom 29. Mai 2007 bis 02. Juli 2007

im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau öffentlich ausgelegt, auf Wunsch erläutert und gleichfalls Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

c Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch schriftliche Benachrichtigung und Zusendung einer Ausfertigung der Satzungsunterlagen in der Fassung

vom **März 2007** am Verfahren beteiligt.

Gelegenheit zur Stellungnahme wurde innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

d Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates

vom 17. Juli 2007

erlassene Satzung in der Fassung

vom **März 2007** wurde am 27. Juli 2007

dem Landratsamt Miesbach zur Erteilung der Genehmigung vorgelegt.

e Das Landratsamt hat nach Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb der Frist von drei Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB)

mit Schreiben vom 23.10.07 die Genehmigung nicht erteilt.

f Die rechtsverbindliche Satzung wurde

am 23. Juli 2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich

bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den

Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

g Der Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates

vom 12. Feb. 2008 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Warngau, den

Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

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 der Satzung in der Fassung vom **März 2008** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

Warngau, den

Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

i Mit Beschluss vom 12. Aug. 2008 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die

Satzung in der Fassung vom **März 2008** gebilligt.

Warngau, den 29. Aug. 2008

Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

k Die rechtsverbindliche Satzung wurde

am 29. Aug. 2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich

bekannt gemacht.

Die Satzung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den 29. Aug. 2008

Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Satzung	**Außenbereichssatzung Bernloh**
Gemeinde	**Warngau / Landkreis Miesbach**
Ortsgebiet	**Bernloh**

Vorbemerkung

Für die unbebaute Gebietsfläche wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtlichen Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.
Die vorhandenen Bebauung, bleibt von den rechtsverbindlichen Festsetzungen unberührt.

1. vereinfachten Änderung März 2008

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

- Es wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
- Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird entsprechend der Abstimmung mit dem LRA Miesbach reduziert.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

Art der baulichen Nutzung

1.1 Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart ‚Dorfgebiet' MD nach § 5 BauNVO festgesetzt;

Maß der baulichen Nutzung

1.2 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.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.
Überschreitungen der Größen und Abmessungen der Grundflächen für Garagenvorplätze, Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO.

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 Miesbach erfolgen.

Gebäudehöhen

1.2.51 Die Erdgeschoßebene der Gebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt,-
sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.

1.2.52 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;

Anzahl der Vollgeschosse	Maß der Wandhöhe
Wohngebäude 2 (II) Erd- und Obergeschoß	gem. Planzeichnung
Garagengebäude (Ga) (erdgeschossig)	3,00 m

Überschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

Bauweise

1.3.2 Die überbaubare (von baulichen Anlagen) Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
Die maßlich bestimmten Abstandstiefen zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.

1.3.3 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 in den Obergeschoßebenen die Baugrenzen um 1,30 m überschreiten.

örtl. Gestaltungs-vorschriften

1.4 Die Bauweise soll Bezug auf das Ortsbild und die vorhandene Siedlungsstruktur nehmen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen, - in Hausform, Maßstäblichkeit, im Verhältnis der Baumassen und der Bauteile zueinander, in Werkstoffen und Farbkompositionen.
Art. 11 BayBO gilt entsprechend.

Dächer

1.4.1 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 22 ° - 24 ° festgesetzt;

2. Straßenverkehrsflächen (Wohnwege - ruhender Verkehr)

2.1.2 Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, - mindestens jedoch ein (1) weiterer Stellplatz, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen in Garagen;

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

2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge

müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Pflastersteinbeläge mit leicht rauen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, sollen vorrangig eingesetzt werden.

2.2.1 ‚Rasenpflaster' und ‚Schotterrasen' kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden. Bei Rasenpflasterbelägen sind ausschließlich Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.

2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen weitestgehend auch mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken ausgebaut 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. Eine einwandfreie Be- und Entlüftung der Anlagen muss dauerhaft gewährleistet sein.

3.2.2 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.
Die Nutzung von Regenwasser sollte bei der Planung und dem Betrieb sanitärer Anlagen (z.B. für Toilettenspülung und Gartenwasserberieselung) weitestgehend Berücksichtigung finden.
Die Errichtung und der Betrieb von Regenwasser-Sammelanlagen ist der Gemeinde anzuzeigen.

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 sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden.

Bei Überdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen,- an Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur Gemeinschafts-Antennenanlagen zulässig.

Parabol-Antennenanlagen sind nur eingeschränkt zulässig,-
wobei die Anlagen ausschließlich mit den Gebäudefassaden verbunden sein müssen, Brüstungsgeländer der Balkone oder die Dachflächen nicht überragen dürfen;
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 1,00 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen, - eine lockere, standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen wird empfohlen.

4.3 Anpflanzungen neben befahrenen Wegen und im Bereich von Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsabläufe nicht einschränken.
Nur niederwüchsige Sträucher bis max. 1,0 m hoch über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche oder einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe sind ausschließliche zulässig.

4.4.1 Grundstücke sollen, wenn möglich, nicht eingefriedet werden.
Zaunanlagen können eingeschränkt genehmigt werden, Heckenanpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig.

Mögliche Einfriedungen müssen in Form, Material und Farbton auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen, sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen, - sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.

Hof-Einfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.

4.4.2 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune bis 1,00 m hoch, zulässig.
Material: ausschließlich heimische Holzarten.

4.6 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden. Mit Pflasterbelägen befestigte Flächen bis 20 qm Größe sind zulässig, - die Belagsdecken müssen ausschließlich wasserdurchlässig, deren Untergründe versickerungsfähig sein.

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.

Hinweis: Die Pflanzungen sollten sich in den Nachbar-Hausgärten harmonisch abgestimmt fortsetzen und so einen ineinander verwobenen, als Kontaktzone zwischen Siedlung und Umfeld weichen Übergang schaffen.

4..8 Es sind nur ausschließlich heimische und nur standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen.
Das Faltblatt „Siedlung und Landschaft", sowie die diesem beiliegende Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege ist zu beachten.

Pflanzliste zulässiger Baume und Sträucher aus dem Faltblatt des Landratsamtes Miesbach

Bäume		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Acer pseudoplant.	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Alnus incana	Grauerle	Corylus avellana	Hasel
Betula pendula	Hängebirke	Daphne mezereum	Seidelbast
Betual pubescens	Moorbirke	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	Euonymus latifolius	Breitbl. Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche	Ilex aquifolium	Wachslaber Stechpalme
Malus sylvestris	Holzapfelbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Polpulus tremula	Zitterpappel	Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
(Syn. P. communis,		Prunus spinosa	Schlehe
P. domestica		Rhamnus cartharticus	Kreuzdorf
Quercus robur	Stieleiche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix caprea	Salweide	Rosa arvenis	Feldrose
Salix fragilis	Bruchweide	Rosa canina	Hundsrose
Salix pentandra	Loorbeerweide	Rosa caesia	Leder–Rose
Salix viminalis	Korbweide	Rosa glauca	Hecht-Rose
Sorbus aria	Mehlbeere	Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Tilia cordata	Winterlinde	Rosa villosa	Apfelrose
Tilia plantyphyllos	Sommerlinde	Salix aurita	Öhrchenweide
Ulmus glabra	Bergulme	Salix caprea	Salweide
Obstgehölze	Besonders geeignet Lokale, robust Sorten	Salix cinerea	Grauweide
		Salix daphnoides	Reifweide
		Salix purpurea	Purpurweide
		Salix repens	Kriechweide
		Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
		Salix triandra	Mandelweide
		Salix viminalis	Korbweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
		Sambucus rocernosa	Traubenhollunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Hinweis:

Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

Zurzeit besteht im Landkreis Miesbach eine große Feuerbrandgefahr. Aus diesem Grund wird von der Anpflanzung von Obstbäumen für einen vorübergehenden Zeitraum abgeraten.

Auskünfte zur aktuellen Befallssituation und zu den betroffenen Arten können beim Fachberater für Gartenbau am LRA Miesbach eingeholt werden.

Planung:

werkbureau_ Architekten
+
Stadtplaner
L. Hohenreiter & A. Kohwagner
Königsdorferstr. 3, 81371 München
T +49_89_3195432 / 3193025
F +49_89_3191911 / 31971207
www.werkbureau.de
Email: info@werkbureau.de

München, im März 2008