

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

Eschenweg

Ortsteil Oberwarngau

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

Verfahren nach	Par. 3	Abs. 1	BauGB
	Par. 4	Abs. 1	BauGB

1. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Dez. 2004)
2. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (April 2005)
3. Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB (Nov. 2012)

Fassung	Juli 2004	Dez. 2004	April 2005	Nov. 2012
---------	-----------	-----------	------------	-----------

INHALTSVERZEICHNIS

C Verfahrenshinweise

Verfahrensvermerke

D Grundlagen

E Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Bauweise
2. Straßenverkehrsflächen
3. Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung
4. Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten

5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien
- 5.1 Hauptgebäude, Baugestaltung
- 5.2 Baumaterialien
- 5.3 Garagengebäude
7. Materialien (nicht zugelassen)
8. Immissionen / Emissionen

F Begründung

G Planungsbeteiligte

A B Planzeichnung Fassung November 2012

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

S A T Z U N G

- a Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung
vom die Aufstellung des Bebauungs-
planes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde
am _____ ortsüblich bekannt gemacht
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf
des Bebauungsplanes in der Fassung
vom **Juli 2004** hat in der Zeit
vom _____ bis _____ stattgefunden.

Datum

1. Bürgermeister Lorenz Aigner

- c Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der
Fassung vom **Juli 2004** wurde eine Frist von
5 Wochen gesetzt.
- d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom **Juli 2004** mit der Begründung wurde gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom _____ bis _____
im Rathaus Warngau, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau
öffentlich ausgelegt.

e Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ erlassene Satzung wurde am _____ dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat nach Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB) mit Schreiben vom _____ die Genehmigung erteilt.

f Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Warngau, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau 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 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Datum

1. Bürgermeister Lorenz Aigner

C VERFAHRENSHINWEISE

- g Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom **Dezember 2004** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- i Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Datum 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

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

Datum 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

C VERFAHRENSHINWEISE

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 **April 2005** 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.

Datum _____ 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

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

Datum _____ 1. Bürgermeister Lorenz Aigner

C VERFAHRENSHINWEISE

- o Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

- 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 **November 2012** eine Frist von 1 Monat gesetzt.

- q Mit Beschluss vom hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom **November 2012** gebilligt.

Warngau, den

.....
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. 20 Eschenweg

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Oberwarngau**

Ortsgebiet: **Hinterseergrundstücke**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Mischgebietsflächen und Grünflächen des Ortsteils Oberwarngau.

Für die mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden bebaute Gebietsfläche (1,6350 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtlichen Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung vom Dezember 2004

Auf Grund von Anregungen aus dem Baugebiet werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt abgeändert:

Die Firstrichtung der westlichen Häuserzeile (Parzellen 02 – 06) wird in Ost-/Westrichtung gedreht.
Garagen, Stellplätze und Freianlagen werden entsprechend angepasst.

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung vom April 2005

Auf Grund der Nutzungsvorgaben und den daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Gründordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

- a) Für die Parzelle 01 wird das bestehende Baurecht erweitert zu einem Baurecht für ein Einfamilienhaus.
- b) Im Bereich der Parzellen 05 und 06 werden
 - Lage und Abmessungen der Gebäude
 - Lage und Anzahl der Stellplätze und Carports
 - Anzahl der zulässigen Wohnungenmodifiziert.

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung vom November 2012

Die Nutzung für die Teilgebietsfläche Fl.-Nr.: 33 / 3 wird gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Plangebiet bestimmt.

Das Baurecht für diese Parzelle wird präzisiert, und mit den Angaben im zeichnerischen Teil festgeschrieben.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für die Baugebietsfläche wird nachfolgend festgesetzt:

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. |
| | 1.2.1 | Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO. |
| | 1.2.3 | Gartengeräte-Schuppen (in den Hausgärten,-pro Parzelle ein Schuppen) sind in ihrer Lage und (max.) Größe in der Planzeichnung festgelegt. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Schuppen sind in ihrem Erscheinungsbild einander anzugleichen. |

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 und der Gemeinde erfolgen.

Gebäudehöhen 1.2.5 Die Erdgeschoßebene des Wohngebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt,- sie liegt jedoch nicht höher als 0,20 m über dem Gelände. Bei besonderen Geländebeziehungen können Ausnahmen zugelassen werden.

1.2.6 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;

Haustyp	Anzahl der Vollgeschosse	Zulässige Wohneinheiten	zulässigeTraufhöhe
10 x 22 m	2	6	6,75 m
10 bzw. 10,50 x 18 m	2	6	6,50 m
Parz. 01 6 x 10m	2	1	5,20 m
Garagen / Nebengeb.	erdgeschossig	./.	2,90 m
Gartengeräte-schuppen	erdgeschossig	./.	2,50 m

Bauweise 1.3

1.3.1 **Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese in ihrem äußeren Erscheinungsbild einheitlich zu gestalten.**

1.3.2 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 ungeachtet ihrer Länge in den Obergeschoßebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäude-Außenwand um 1,50 m und einer Breite von maximal 3,50 m überschreiten.

- Dächer 1.3.3 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 23 ° (zwingend) festgesetzt;

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
Wohngebäude

mindestens	höchstens
0,80 m	1,00 m
1,25 m	1,35 m über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,50 m	1,00 m
1,25 m	1,40 m über Balkonen und Lauben

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen müssen mindestens der Gesamttiefe der Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade entsprechen.

Garagengebäude / Gartengeräteschuppen

mindestens	höchstens
0,40 m	0,60 m

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,40 m	0,60 m

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. **Straßenverkehrsflächen** (Wohnwege - ruhender Verkehr)

- 2.1. Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, - mindestens ein (1) Stellplatz höchstens jedoch zwei (2) weitere Stellplätze, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen;
Der Garagenvorplatz kann als Besucherstellplatz angerechnet werden.

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

Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.

- 2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge
müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Geschlossen dichte Belagsdecken sind nur auf Flächen für den fahrenden Verkehr zulässig.

- 2.3 Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in den Grundstücks-Vorzonen jeweils an Straßenecken freizuhalten; Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 1,00 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht gefährdet 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.
- 3.2 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.
- 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 müssen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden. 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 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden. Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.

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

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 BayBO) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung. Während der Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumung genutzt werden.

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet, - die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

- 4.2 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,00 m hoch, zulässig.
Material: ausschließlich heimische Holzarten.
- 4.3 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen zur freien Wiesenflur dürfen Maschendrahtzäune verwendet werden, - ausschließlich in grau-verzinkten Materialien und Höhen bis max. 0,80 m;
- 4.4 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind. d = 1,50 m zu pflanzen.

Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

- 4.5. Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege zu pflanzen.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Pflanzliste:

- A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 – 16
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)
- vorrangig Obstbäume
Walnuss
Bergahorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Winterlinde
- B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender
Strauch)
Beerenobst-Sträucher
Holunder
Haselnuss
roter Hartriegel
Schlehdorn
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
gemeiner Flieder
Hainbuche
- C Rank- und Klettergewächse (Topfenballen, 2-Triebe,
Wuchshöhe 60 – 100 cm, Pflanzscheibe 50 – 75 cm)
Efeu
Waldrebe
Knöterich
- 4.6 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.
- 4.7 Ortsrand-Begrünung
Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien
Landschaft sind großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und
landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen.

5. Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien

Hauptgebäude

Baugestaltung 5.1

- 5.1.1 Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind zwingend mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.
- 5.1.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Geländemodellierungen, Gelände-Abgrabungen und – Abböschungen freigelegt werden.
- 5.1.3 Fassadenhohe Baukörper-vor- und – Rücksprünge sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig.
- 5.1.5 Vordächer über Hauseingängen sind nur in Pultdachformen zulässig.

Baumaterialien Bauart

5.2

Dächer

- 5.2.1 Sparrenuntersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Sparrenvorköpfe, Pfetten und Ortangverbretterungen ist zu wählen.
- 5.2.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sind unzulässig.

Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden zulässig, - liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben.

In jeder Dachfläche je Hauseinheit jedoch höchstens drei gleichformatige Dachfenster mit einer lichten Glasfläche bis 0,80 qm je Fenster. Der Einbau der Fenster soll je Dachseite in gleicher Höhe erfolgen.

- 5.2.3 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden und Garagen
Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.

Dachaufbauten

- 5.2.4 Solaranlagen sind nur im Vordach-Bereich, einreihig entlang der Traufe zulässig.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Fassadengestaltung

- 5.2.5 Es sind nur Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen.
- 5.2.6 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sind einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerke) ausschließlich in zimmermannsmäßiger Holzbauweise zu errichten.
- Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen.
Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, -
Ebenfalls zugelassen werden geschlossenen Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich.
- 5.2.7 Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen.
Fenster- und Fenstertür-Anlagen sind spätestens ab einer Rohbaubreite von 1,135 m mittig zu teilen.
- 5.2.8 Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.
Strukturlose weiße Putzflächen als Waschel- oder Kellenputze ohne abgesetzten Sockel. Holzflächen naturbelassen oder in dunklen Brauntönen.
- 5.2.9 Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

Garagegebäude

Baumaterialien 5.3 **Wenn nicht in den nachfolgenden Ziffern gesondert reglementiert, sind für Bauart und die zu verwendenden Baumaterialien der Garagegebäude die textlichen Festsetzungen für die Wohngebäude sinngemäß maßgebend.**
Bauart

- 5.3.1 Fassadenflächen der Nebengebäude müssen ringsum wandhohe Brettverschalungen erhalten.

7. Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte, nach außen sichtbare Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall-Elementen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
- Eingangstüren, Fenster- und Fenstertür-Elemente aus Kunststoff- oder Metall-Werkstoffen
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

8. Immissionen / Emissionen

- | | | |
|------------|-----|---|
| Lärmschutz | 8.1 | <p>In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn- / Schlaf- und Büroräume sind nach Möglichkeit auf der der Bundesstrasse abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können. Fenster und Fenstertüren in den der Bundesstrasse zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz-Klasse 3 (gemäß VDI Richtlinie 2719) entsprechen. Für Schlafräume werden zusätzlich schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.</p> |
|------------|-----|---|

**Gemeinde Warngau
Landkreis Miesbach**

Gemeindestruktur

Das Gemeindegebiet Warngau liegt im nördlichen Teil des Landkreises Miesbach. Die weitläufig ausgedehnte Gebietsfläche ist mit kleinen, verstreuten Ortschaften, Weilern und einzeln stehenden Höfen besiedelt.

Geographische Lage

Das Gemeindegebiet Warngau umfasst weite Teile des bewaldeten Höhenrückens des Taubenberges (802 m ü NN) und reicht im Osten bis an das linke Mangfall-Hochufer. Nordwestlich hiervon liegen in der Ebene Acker- und Weideflächen; hier befinden sich auch die größeren Ansiedlungen Oberwarngau und Osterwarngau.

Ortschaft

Oberwarngau 726 m ü NN
Der alte Siedlungsbestand besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Anwesen. Die dichte Bebauung entlang der alten Dorfstraße weitet sich im Zentrum zum Ortsplatz auf. Dort befinden sich die Kirche, das Rathaus, das Altwirtanwesen und ein Gasthof. In westlicher Richtung dehnt sich die Siedlung angerförmig aus.
Die Ortsränder sind weiträumig und gehen offen in die Landschaft über; sie sind nur geringfügig durch Neubauten verdichtet.

Ortsgeschichte

Das Gemeindegebiet um die Ortschaft Oberwarngau war bereits vor der Gründung des Klosters Tegernsee im Jahre 746 besiedelt. Es dürfte Eigenbesitz der Klosterstifter gewesen sein und war im 8. Jahrhundert die größte Siedlung im Tegernsee-Vorland. Bis 1803 war diese Altsiedlung fast ausschließlich Klosterlehen. Warngau ist seit 1818 eine selbständige politische Gemeinde, die im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1978 mit Wall und einem Teil von Gotzing in der sogenannten Freiwilligkeitsphase zu einer Einheitsgemeinde zusammengeschlossen wurde. Die heutige Gemeinde umfasst eine Fläche von 52,34 km².

Wirtschaftsgrundlage

Land-Gemeinde mit 3730 Einwohnern, wirtschaftlich wesentlich geprägt durch die randnahe Lage zur Großstadt München.
Teilweise bäuerliche Haushalte mit land- und forstwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen, überwiegend aus der Viehzucht und Milchwirtschaft.
Zunehmend Haushalte mit Erwerbstätigen in Handwerk, Handel, Gewerbe und Industrie, - deren Arbeitsstätten meist in den Nachbargemeinden und der Stadt München liegen (täglich Pendler).

F BEGRÜNDUNG

Verkehr Erschließung über Gemeinde-Verbindungsstraßen, Kreis- und Staatsstraßen.

Autobusverkehr
Personen-Regionalverkehr in Richtung Miesbach (Kreisstadt), nach Holzkirchen und Tegernsee.

Eisenbahnlinie der Deutschen Bundesbahn
Bahnhof in Oberwarngau.
Nahverkehrszüge im Personen- und Güterverkehr, überregional in Richtungen Holzkirchen - München und Bad Tölz / Tegernsee.

Baugebiet

Ortslage Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberwarngau östlich der B 318 und südlich der Taubenbergstraße im Anschluss an den mit Kleinsiedlungshäusern und landwirtschaftlichen Anwesen bebauten Ortsbereich.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden und Westen durch die Riedstraße
- im Osten durch die angrenzende Bebauung
- im Norden durch die Taubenbergstraße

Größe Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich umfasst Flächenteile der Grundstücke (Gemarkung Warngau) der Flur-Nummern:

29

30

33

33/2

33/3

36

mit einer Gesamt-Flächengröße im räumlichen Geltungsbereich von 1,6350 ha.

Bodenrelief Gelände-

Gleichmäßig ebenes Gelände, höhengleich an die Umgebung anschließend, - wenig gegliedert in die angrenzenden Siedlungsgebiete übergehend.

Bodengüte	<p>Geologischer Bodenaufbau mit typischem Alpenvorfeldcharakter (Moränengebiet, Schotterebene), Lehm- und Kiesschichten mit bindigen Zwischenlagerungen, wassersperrenden Bodenschichten und vereinzelt auftretenden Nagelfluh – Einstreuungen, - mit ungleichmäßig dünner Humus-Deckschicht. Gründungsverbessernde Maßnahmen sind nicht notwendig; die durchschnittliche Tiefe des Grundwasserspiegels ist mit 35 m angegeben.</p>
vorhandene Bebauung	<p>Die Parzellen 29 ist mit einem denkmalgeschützten Anwesen bebaut. Die Parzellen 30, 33, 33/2 und 33/3 sind mit Wohnbauten bebaut. Die Parzelle 36 ist mit einem Wohngebäude, einem landwirtschaftlichen Anwesen mit dazugehörigen Nebengebäuden bebaut.</p>
Verkehrser-schließung Anbindung	<p>Das Plangebiet wird über die Riedstraße und den Eschenweg an das bestehende Ortsstraßennetz angeschlossen.</p> <p>Die vorhandenen Verkehrsflächen haben geringe Fahrbahnquerschnitte zugunsten begrünter Seitenflächen, - sie haben Mischflächencharakter, - Straßenräume ohne optische Trennung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsarten. Die Riedstraße wird im Plangebiet um einem Rad-/Fußweg mit eine Breite von 1,50 m ergänzt. Die Straßen sind für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes ausreichend groß bemessen; die Einbindung der Riedstraße in die Taubenbergstrasse wird wegen der neuen Verkehrssituation im Zuge der geplanten Absenkung der Bundesstrasse 318 neu hergestellt.</p>
Ver- u. Entsorgungsanlagen	<ul style="list-style-type: none">- Trinkwasserversorgung, Anschluss an vorhandenes Leitungsnetz der Gemeinde, - eine Erweiterung der Leitungsnetze ist uneingeschränkt möglich, die Versorgung gesichert. Versorgungsleitungen befinden sich in den zum Baugebiet führenden Ortsstraßen. Die Löschwasser-Versorgung erfolgt über Hydranten.- Elektro-Energieversorgung über Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON, - im Baugebiet werden die Kabelnetze unterirdisch verlegt,- Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen werden an das Fernsprech-Ortsnetz Wangau angeschlossen, Ortskennzahl 08021; Fernsprech-Anschlüsse sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Verlegung der Leitungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch über Erdkabel.- Rundfunk- und Fernseh-Empfang für das Plangebiet ist über herkömmliche Antennenanlagen möglich.

F BEGRÜNDUNG

- Abwasser-Beseitigung - die Ableitung der Abwässer erfolgt über den Anschluss an das Ortskanalnetz zur Kläranlage.
- Niederschlagswasser-Ableitung (unverschmutzt), Regenwasser von Dachflächen und Hofflächen soll über Sammelleitungen und Versickerungsschächte direkt in den Untergrund abgeleitet werden.
- Abfall-, Haus- und Bio-Müll wird durch die zentrale Müllbeseitigung im Aufgabenbereich des Landkreises Miesbach entsorgt.
Eine zentrale, ortsfeste Abfallbeseitigungsanlage, Sammelstelle zur Wertstofftrennung bei Hausmüll, hausmüll-ähnlichen Abfällen und für Sondermüll befindet sich im Ortsbereich; die Anlage ist Eigentum der Gemeinde.

Naturschutz Landschaftsschutz

Durch die geplante Bebauung sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur ortsraumplanerischen Erhaltung und Entwicklung eines grünen Ortsrandes zu treffen.

Die Gebäude werden durch eine landschaftsbezogene Bepflanzung mit Baumgruppen und verdichteten Haghecken naturräumlich eingebettet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff liegt entsprechend den Festlegungen der „vereinfachten Vorgehensweise“ nicht vor da die Gebietsfläche dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Emissionen

Im Westen, in ca. 60 m Entfernung zum Baugebiet, führt die Bundesstrasse B – 318 vorbei,- bei hohem Verkehrsaufkommen muß daher in den Randzonen gelegentlich mit Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen gerechnet werden.

Planungsrecht

Für den Planungsbereich besteht ein Flächennutzungsplan. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Flächen für Mischgebiete bzw. Grünflächen vorgesehen (siehe Ausschnittkopie FNP in Anlage). Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes überein. Die Baugebietsfläche mit einer Größe von ca. 16.350 m² wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

F BEGRÜNDUNG

Bauliche Nutzung

Im vorliegenden Baugebiet ist vorgesehen, die landwirtschaftlichen Gebäude auf der Fl.-Nr.: 36 abzubauen, und 5 neuen Wohngebäuden zu errichten. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Begrenzt nach Westen (zur Bundesstrasse 318) wird das Baugebiet durch eine vorhandene und im Zuge der Neubau- maßnahme zu ergänzende Hagbepflanzung.

Zweck und Ziel Anlass der Planung

Auf Grund stetigen Bevölkerungswachstums in der Gemeinde soll mit der Aufstellung des qualifizierten **Bebauungsplanes** Familien zu vertretbaren Kosten die Möglichkeit gegeben werden, sich hier anzusiedeln.

Durch eine angemessene Form und Gliederung der Baukörper im Sinne ländlichen Bauens soll ein Wohngebiet mit hoher Qualität geschaffen werden.

Planung

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
L. Hohenreiter + A. Kohwagner
Königsdorferstraße 3, 81371 München
Tel.: +49(0)89_3195432 / 3193025
Fax.: +49(0)89_3191911 / 31971207
Email: info@werkbureau.de
Web: www.werkbureau.de

Erschließung

Ing.-Büro M.K. Weisser GbR
Am Ufer 3
83043 Bad Aibling
Tel.: 08061 . 8383
Fax.: 08061 . 30868
Email: weisser.aibling@t-online.de

München, im November 2012