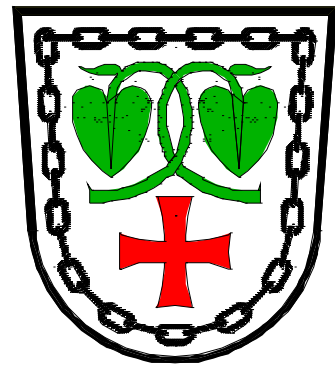


BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Am Rain

Ortsteil Wall



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

5. Änderung

Fassung	16.02.2024				
---------	------------	--	--	--	--

INHALTSVERZEICHNIS

C Verfahrenshinweise

Verfahrensvermerke

D Grundlagen

E Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Gebäudegestaltung
3. Einfriedungen
4. Grundstücksgestaltung

G Planungsbeteiligte

A B Planzeichnung Fassung 16.02.2024

Die GEMEINDE WARNGAU erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes – BBauG- vom 23.06.1960 geändert durch das Gesetz vom 23.06.1970, Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 14.12.1970, GO in der Fassung vom 22.08.1972 berücksichtigt und GO in der Fassung vom 05.12.1973 und 26.03.1974, Gesetz über Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 27.07.1971, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO- vom 26.11.1968, berücksichtigt, § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 und VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 und Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung vom 01.10.1974 und Gesetz zur Änderung des zweiten Gesetzes zur Änderung der BayBO vom 24.02.1975 in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

C VERFAHRENSHINWEISE

5. Änderung

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.

a **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wall am Rain“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wall am Rain“ 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.

c **Öffentliche Auslegung und Beteiligung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wall am Rain“ 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.

d **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplanes Nr. 1 „Wall am Rain“ in der **Fassung vom** als Satzung beschlossen.

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

e **Ausfertigung:**

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

C VERFAHRENSHINWEISE

f

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wall am Rain“ 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. 1 „Wall am Rain“, **Fassung**, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 1 Wall „Am Rain“

Gemeinde: **Wargau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Wall**

Ortsgebiet: **Am Rain**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Wohngebietsflächen und Grünflächen im Ortsteil Wall.

Für die mit Wohngebäuden bebaute Gebietsfläche (ca. 0,3900 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

Begründung zur 5. Änderung vom 16.02.2024.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung ersetzt diese den alten Bebauungsplan vollständig. Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn.: 48/T, 48/1, 1499/3, 1499/23, 1499/24, 1499/25, 1499/26 und 1499/27.

Das Baurecht auf diesen Flurnummern wird erweitert. Die verträgliche Nachverdichtung wird ermöglicht.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Ausnahme von Tankstellen werden die in Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen zugelassen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- Grundflächenzahl 0,40
- Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse gemäß Festsetzungen im zeichnerischen Teil.
- Es gilt das Abstandsflächenrecht gem. Art. 6 BayBO.
- 1.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzungen zu Baugrenzen und Firstrichtungen im zeichnerischen Teil festgelegt.
- 1.4 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.5 Je Parzelle ist eine Nebenanlage bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.
- 1.6 Mülltonnenbehälter sind in Gebäude zu integrieren.
- 1.7 Höhenlage der Gebäude
Wegen der komplexen Topographie des vorhandenen Geländes wird die Höhenlage der Gebäude im Bereich der Parzellen 1499/3 und 1499/23 in Schnitten dargestellt und festgelegt.
Die Höhenlage der Bebauung auf der Flurnummer 48/1 wird über die Wandhöhe festgelegt, sie wird wie folgt gemessen:
Bei Erhalt des Bestandsgebäudes:
- unterer Bezugspunkt = OK FFB EG
- oberer Bezugspunkt = Schnittpunkt AK Außenwand mit OK Bedachung (gem. BayBO Art. 6)
Bei Neubebauung:
- unterer Bezugspunkt = OK FFB EG 721,25 mNN
- oberer Bezugspunkt = Schnittpunkt AK Außenwand mit OK Bedachung (gem. BayBO Art. 6)
Für alle Baufenster gilt:
In begründeten Fällen kann zur besseren Einbindung der Gebäude in das Gelände von den festgesetzten Höhenlagen um bis zu 50 cm abgewichen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Gemeinde Warngau.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. Gebäudegestaltung

- 2.1 Alle Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 18 – 26 Grad auszubilden.
- 2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte, und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,8m² Rohbaumaß. Sie sind flächeneben in die Dachfläche einzubauen, die Fenster untereinander sind mit gleichem Abstand zu Traufe und First anzuordnen. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper. Die Zusammenfassung von mehr als 2 Fenstern nebeneinander ist nicht zulässig. Der Abstand von Fenstern nebeneinander darf die Breite der Fenster nicht unterschreiten.
- 2.3 Dachflächen sind mit Tonziegeln in ziegelroter Farbe, Betondachsteinen in gleicher Farbe oder Holzschindeln einzudecken.
- 2.4 Dachüberstände an Giebel und Traufen sind ortsüblich auszuführen. Vordächer müssen grundsätzlich über Balkone reichen.
- 2.5 Der First muss immer in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. (Hauslänge \geq 6/5 Hausbreite)
- 2.6 Für Nebengebäude und Garagen können im Einvernehmen mit Gemeinde und Genehmigungsbehörde Flachdächer zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Die Flachdächer sind jedoch ohne Ausnahme zu begrünen.
- 2.7 Bei angebauten Garagen ist das Garagendach aus dem Dach des Hauptkörpers zu entwickeln und entsprechend abzuschleppen.
- 2.8 Garagentore sind in Holz auszubilden oder außenseitig mit einer senkrechten Holzverschalung zu verkleiden. Blechtore oder ähnliches sind unzulässig.
- 2.9 Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit einem weißen Farbanstrich zu versehen. Stark auffallende Putzmuster und Zierputze sind unzulässig.
- 2.10 Wandverkleidungen, Hauseingangstüren und Fenster dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Die Fassade selbst ist mit senkrechter Holzverschalung entsprechend aufzugliedern.
- 2.11 Balkonverkleidungen dürfen nur aus Holz hergestellt werden. Welleternit oder ähnl., sowie durchsichtiges Material sind für derartige Zwecke ausnahmslos verboten.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2.12 Fensteröffnungen, breiter als 1,26 m (RBM), sind ohne mittige Unterteilung nicht gestattet. Sämtliche Fenster sind mit Fensterläden zu versehen, soweit nicht Ziergitter, oder bei größeren Fenstern Rollläden verwendet werden. Fenster mit schrägem Fenstersturz in Giebeldreiecken oder Dachschrägen sind unzulässig.
- 2.13 Glasbausteine und Ornamentsteine aller Art sind unzulässig.

3. Einfriedungen

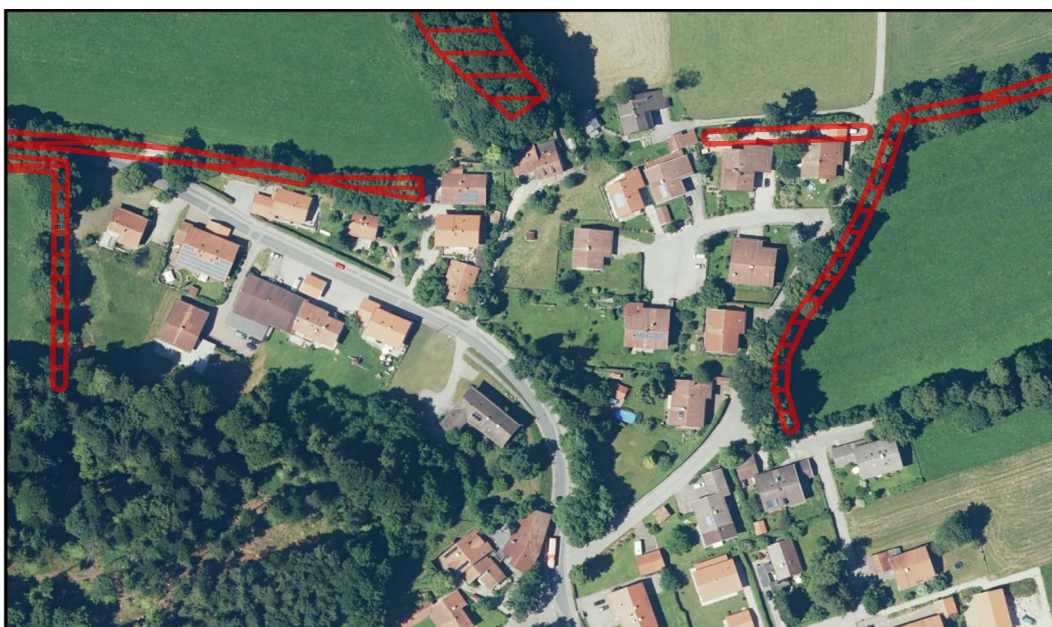
- 3.1 Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Sie sind in Holz auszuführen. Bei Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen dürfen auch aus Maschendraht oder Stabgittern bestehen, sind jedoch mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Es gelten die Vorschriften des AGBGB Art. 47 – 53.
- 3.2 Einfriedungen sind sockellos auszuführen.
- 3.3 Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind nur mit heimischen Gewächsen zulässig, Thujenhecken sind untersagt. Hinterpflanzungen und Hecken dürfen eine Höhe von max. 2 m erreichen, zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche ist von jeglichem Bewuchs freizuhalten. Die entsprechenden Vorschriften des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuchs) sind zu beachten.

4. Grundstücksgestaltung

- 4.1 Die unbebaute Grundstücksfläche ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Sie sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 4.2 Geländeeinschnitte sind unzulässig.
- 4.3 Natursteinmauern sind als lagerhaftes Trockenmauerwerk auszubilden.
- 4.4 Die eingetragenen Sichtdreiecke sind bis zu einer Höhe von 2 m von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung, gemessen ab Fahrhahnoberkante freizuhalten.
- 4.5 Um das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke mit heimischer Pflanzung einzugrünen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung und ein Strauch zu pflanzen. Statt eines Baumes I. bis II. Ordnung können zwei Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt werden.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, STU 18-20cm
 - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe):Hochstamm, STU 16 – 18 cm
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14 – 16 cm
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe
- 4.6 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Auf den entsprechenden Leitfaden des Landratsamtes Miesbach,- „Leitfaden für die Gestaltung von privaten Grünflächen“ wird hingewiesen.
- 4.7 Die im Geltungsbereich des BBPL's vorhandenen Hage sind zwingend zu erhalten. Während der Bauzeit sind sie zu schützen. DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau ist zu beachten



Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern

Maßstab 1:1500 (1cm = 15,000 m Breite = 405,283 m Höhe = 243,983 m)

- 4.8 Sämtliche Gehölzpflanzungen sind ausschließlich mit autochthonem Pflanzmaterial (zertifiziert nach EAB – Herkunftsregion 9) auszuführen.
- 4.9 Die notwendige Beseitigung von Gehölzen im Geltungsbereich ist nur außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit, d.h. In der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.10 Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu planen, dass zu erhaltender Gehölzbestand nicht beeinträchtigt und die Leitungen nicht durch erforderliche Neupflanzungen überstellt werden. Zur Sicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) zu beachten.
- 4.11 Der durch das Bauvorhaben hervorgerufene Versiegelungsgrad ist auf ein unbedingt nötiges Mindestmaß zu beschränken.

G PLANUNGSBETEILIGTE

Planung

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstraße 3 81371 München

Tel.: +49(0)89 . 3195432

Email: info@werkbureau.de
http: www.werkbureau.de