



# BEBAUUNGSPLAN NR. 7

„Wall Kreisstraße MB 10“

- Satzung -

4. Änderung - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG



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

Fassung	Sept 1989 / März 1990 / Aug. 1990 / Nov. 1990			April 1991 (1)
	Sept. 1991 (2)	Juli 1992 (3)	30.11.2021 (4)	

## INHALTSVERZEICHNIS

---

- A Festsetzungen durch Planzeichen 9. Änderung i.d.F. vom 30.11.2021 im Maßstab 1:1000**
- B Hinweise durch Planzeichen i.d.F. vom 30.11.2021**
- C Satzung - Textliche Festsetzungen**
- D Verfahrenshinweise**
- E Grundlagen**
- F Planungsbeteiligte**
- G Begründung**

## **C    S A T Z U N G – T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N**

---

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**

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 7 „Wall Kreisstraße MB 10“

Gemeinde:            **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil:             **Wall**

Ortsgebiet:         **Wall**

#### **Vorbemerkung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1482/1; 1482/2; 1482/3; 1482/4; 1482/5; 1482/6; 1487/T; 1487/3; 1487/4T; 1487/5; 1490/T und 1519/T Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als MD nach § 5 BauNVO (Dorfgebiete) ausgewiesen.

Für die mit Wohngebäuden bebaute Gebietsfläche (0,77 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

#### 1.2.1 GFZ = Geschoßflächenzahl GRZ = Grundflächenzahl

wird festgesetzt als Höchstgrenze

#### 1.2.2 Sonderregelung Parzelle 1482/1

Die zusätzliche Errichtung eines Gewerbe-Betriebes im Rahmen des § 5 Abs. 2 Satz 7 BauNVO ist zulässig.

## 2. Verkehr, Erschließung

### 2.1 Entlang der Kreisstrasse MB 10 in Höhe der Grundstücke Parzellen 1482/1, /4, /6 ist durch einen Sicherheitsstreifen (straßenbegleitend, 1,50 m breit) von dieser abgetrennt, hierzu gleichlaufend ein Gehweg (Art. 53 Ziff. 2 BayStr.WG) mit 1,50 m Breite anzulegen.

Die hierfür benötigte öffentliche Verkehrsfläche ist von den jeweiligen Parzellen wegzumessen.

### 2.2 Von der Parzelle 1482/1 ist ein im Mittel ca. 2,50 m breiter Streifen, gleichlaufend zur Ortsstrasse Flur Nr. 1490, zur Verbreiterung der vorhandenen öffentlichen Straßenfläche wegzumessen.

### 2.3 PKW-Stellflächen

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau.

### 2,4 Gehwege, Garagen-Vorplätze und PKW-Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelegen zu befestigen.

### 2.5 Sonderregelung FI-Nr. 1482/1

Für Besucher sind oberirdisch zusätzlich mind. 5 Pkw-Abstellflächen von 2,50 m x 5,00 m herzustellen.

## 3. Entsorgung

### 3.1 Abfallbeseitigung

Mülltonnenanlagen sind in die Gebäude zu integrieren.

#### 3.2.1 Abwasserbeseitigung

Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal.

- 3.2.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen muss auf der Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ordnungsgemäß und gesichert in den Untergrund abgeleitet werden, entsprechend ausreichende Gruben und Versickerungsanlagen sind zu errichten. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden, oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz e BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem LRA Miesbach zu erfolgen.

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.

#### 4. Vorgärten, Grünzonen, Gärten

- 4.1.1 Der Sicherheitsstreifen entlang der Kreisstraße MB 10 ist als wegebegleitende Grünzone intensiv zu bepflanzen.

Entlang der Ortsstrasse Flur Nr. 1490 sind auf der Parzelle Fl.Nr.: 1482/1 im Bereich der Pkw-Stellflächen ausreichend große Grünflächen auszuweisen. Die Flächen bleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers.

Grünflächen sind höhengleich an befestigte Wegeflächen anzuschließen, ihre Bepflanzung sollte aus lockeren Wiesenflächen mit Strauchwerk und Baumgruppen bestehen.

- 4.1.2 Notwendige Sichtfelder an befahrenen Wegen und an Straßen- Einmündungen dürfen durch die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden.
- 4.2 Die Gelände-Höhenunterschiede entlang der Kreisstraße und dem das Baugebiet durchquerenden Feldweg sind durch Auffüllen der Böschungen mit Erdreich auszugleichen. Hierzu soll der verwendbare Aushub aus den Baugruben genutzt werden.
- 4.3.1 Für Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Straßen, Wege und Gehwege sind nur Holzlattenzäune (kein Jägerzaun) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.
- 4.3.2 Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander dürfen nur als Weidezaun mit 2 Spanndrähten max. Höhe 0,60 m ausgeführt werden, eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit Laubgewächsen wird gefordert.
- 4.3.3 Entlang der Grundstücksgrenze zur Wiesenflur ist vom jeweiligen Parzellen-Eigentümer ein Weidezaun mit 3 Spanndrähten von 0,80 m Höhe zu errichten.
- 4.4 Hausgärten sind einzugrünen,- pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.  
Vorrangig sollen Obstbäume gepflanzt werden. Im Bereich der Grenze zur Wiesenflur ist eine verdichtete Grünzone durch zusätzliche Sträuchergruppen zu schaffen.
- 4.5 Allgemein sind ausschließlich standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen. Das Merkblatt "Hinweise zur Grünordnung" des Landratsamtes Miesbach Fachref. Natur- und Landschaftsschutz ist zu beachten.

Bäume:           vorrangig Obstbäume  
                      Bergahorn  
                      Eberesche

Sträucher:        Haselnuß  
                      roter Hartriegel  
                      Weißdorn  
                      Schlehdorn  
                      Kreuzdorn  
                      Pfaffenhütchen  
                      gemeiner Flieder  
                      Hainbuche

#### 4.6 Überbauen von Leitungen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Das

“Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle DWA-M 162, Ausgabe Februar 2013, ist zu beachten.

## 5. Hausformen, Gestaltung, Baumaterialien

5.1 Es wird eine starke Anpassung an das vorgegebene ländliche Umfeld mit seiner kleinmaßstäblichen Siedlungsstruktur verlangt. Die Gebäude sollen traditionelle Gestaltungsmerkmale und die charakteristische Eigenart ortsüblicher Baukörper aufweisen. Einfache Bauformen, Bauweisen und landschaftstypische Baumaterialien müssen vorrangig Verwendung finden.

5.1.2 Alle Gebäude innerhalb des Baugebietes sind im äußeren Erscheinungsbild, in Abstimmung untereinander, einheitlich zu gestalten.

## 5.2 Gebäudehöhen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB) der jeweiligen Einzelgebäude wird nach der natürlichen oder festgelegten Gebäude-Oberkante bestimmt,- im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m – 0,20 m über Gelände.

### 5.2.1 Höhenlage

Für neu zu errichtende Gebäude wird empfohlen, diese in einer Empfehlung hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc.

Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm.

5.2.1 Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude ist die Traufhöhe,- gemessen wird:

von Oberkante Gelände bis Oberkante Fußpfette über der traufseitigen Gebäude-Außenwand (nicht fingierte Außenwand).

Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.

Bei Gebäuden wird festgesetzt:

Anzahl der Geschoße	Traufhöhe
I + D	5,20 m
II	6,30 m
Nebengebäude, Garage	2,60 m

### 5.3 Dächer

Satteldachformen für alle Gebäuden

- Dachneigung 18 bis 26 °

- Dachüberstände müssen mindestens betragen bei:

- |   |                     |   |
|---|---------------------|---|
| - | Wohngebäuden        | 0,80 m traufseitig<br>1,00 m giebelseitig |
| - | Nebengebäude/Garage | 0,60 m traufseitig<br>0,40 m giebelseitig |

#### 5.3.1 Dacheindeckung

Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung.

#### 5.3.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Quergiebel gem. Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.

#### 5.3.3 Solaranlagen gem. Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.

#### 5.3.4 Dachflächenfenster gem. Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.

### 5.4 Sonderregelung Flur-Nr. 1487/4

Dachneigung 18 bis 26 °

#### 5.5.1 Die Wohngebäude sollen, besonders ihre Dach- und Obergeschosse, große herabgezogene Verschalungsflächen aus heimischen Hölzern erhalten. Erdgeschoßige Nebengebäude und freistehende Garagengebäude sollen ebenfalls eine wandhohe Außenverschalung erhalten.

#### 5.5.2 Alle unverkleideten Wandflächen, einschl. Ihrer Sockelflächen sind mit Verputz in ortsüblicher, zurückhaltender Oberflächen-Struktur mit weißer Farbgebung zu versehen.

#### 5.5.3 Balkone, Balkongeländer, soweit möglich auch deren Unterkonstruktionen, sind in Holz herzustellen.

#### 5.5.4 Vordächer über Hauseingängen dürfen nur in Holzkonstruktion errichtet werden.

#### 5.5.5 Für Außentüren und Zufahrtstore an Nebengebäuden, Hauseingangstüren, Fenster, Fenstertüren einschl. Klappläden dürfen nur heimische Hölzer verwendet werden.

#### 5.5.6 Holzschutz-Anstriche für alle Holzbauteile sind in Natur- oder hellen Brauntönen auszuführen.



- 5.5.7 Fenster- und Fenstertüranlagen sollen vorrangig Klappländen aus Holz erhalten.
- 5.5.8 Geländer und Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen bzw. Geländern aus Eisenprofilen herzustellen.
- 5.6 Nachfolgend aufgeführte Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd und sind daher nicht zulässig:
- Glasbausteine
  - Plexiglas-Verblendungen
  - Wandverkleidungen aus Asbestzement-Bauteilen, Kunststoffplatten, Metallelementen
  - Bauelemente aus Metall mit blanken Oberflächen
  - Bauelemente aus Kunststoff in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
  - Gebäudeteile aus Sichtbeton oder mit Waschbeton-Oberflächen

## 6. Denkmäler

- 6.1 Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 6.2 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 6.3 Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind vom Antragsteller / Bauherrn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.
- 7.1 Maß der baulichen Nutzung, tabellarische Aufstellung

Die nachfolgenden Grundstücksgrößen in qm sind planlich errechnete Werte, geringfügige Abweichungen zu den amtlichen Vermessungsunterlagen können daher möglich sein.

Parzelle	Grundstück Größe qm	Wohnhaus Größe	Voll-geschosse	Neben-gebäude	GFZ	GRZ
1482 / 1	1.303	II 2 x 10 x 15	2	E + D 8 x 11,5 Verkaufsraum	0,53	0,38
1482 / 4	1.549	II 10 x 17	2	II Garage OG Büro 8,5 x 19,25	0,34	0,28
		II 10 x 21	2	E Garage	0,32	0,24
1487 / 4	859	II 8,5 x 17	2	E Garage	0,34	0,29

## D VERFAHRENSHINSWEISE

---

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **09.11.2021** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.03.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.11.2021** hat in der Zeit vom **15.03.2022** bis einschließlich **14.04.2022** stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.11.2021** hat ebenfalls in der Zeit vom **15.03.2022** bis einschließlich **14.04.2022** stattgefunden.

3. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **10.05.2022** die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Wall Kreisstraße MB 10" in der Fassung vom **30.11.2022** als Satzung beschlossen.

Warngau, den 16.05.2022

(Siegel)

.....  
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **17.05.2022** gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Warngau, 17.05.2022

(Siegel)

.....  
Klaus Thurnhuber 1. Bürgermeister

## E GRUNDLAGEN

---

### Begründung zur 4. Änderung vom 30.10.2021

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

1. Auf Grund der betrieblichen Erfordernis wird das bestehende Baurecht auf der Parzelle Fl.-Nr.: 1482/4 erweitert. Anstelle des bisher zulässigen Garagengebäudes darf ein 2-geschossiges Gebäude mit den maximalen Abmessungen von 19,25 x 8.5 m errichtet werden. Zusätzlich wird das Baurecht für das westliche Wohngebäude erweitert.
2. Für die Parzellen Fl.-Nr. 1482/1, 1482/6 und 1487/4 möchte die Gemeinde den Eigentümern die Möglichkeit zur Nachverdichtung eröffnen und erweitert das Baurecht durch die Anordnung entsprechend vergrößerter Baufenster.
3. Die Erschließung für die Parzelle Fl.-Nr. 1482/6 wird verändert. Sie erfolgt jetzt über die Gemeindestraße Fl.-Nr. 1482/5 und nicht mehr über die Kreisstraße MB 10 - Miesbacher Strasse.
4. Die teilweise veralteten Festsetzungen werden aktualisiert und mit der zwischenzeitlich erarbeiteten Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau abgeglichen.

## F PLANUNGSBETEILIGTE

---

### Planung

*werkbureau*\_Architekten&Stadtplaner  
L. Hohenreiter + A. Kohwagner

Königsdorferstraße 3, 81371 München  
Tel.: +49(0)89\_3195432 / 3193025  
Fax.: +49(0)89\_200 000 80

Email: [info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de)  
Web: [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)