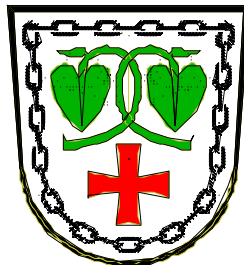


---

Gemeinde Warngau

Landkreis Miesbach

---



Bebauungsplan Nr. 30

„Angerweg\_Nord“

Fassung 15. Juli 2021 / 23. Januar 2023

Begründung zum Bebauungsplan

**werkbureau** \_ Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T +49(0)89\_3195432 | F +49(0)89\_2000080  
Mail [info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

München, 15.07.2021 / 23.01.2023

1. Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1.3 Planungsvorgaben
- 1.4 Erschließung

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Immissionen
- 2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
- 2.4 Ver- und Entsorgung \_ Niederschlagswasser
- 2.5 Denkmäler

3. Bodenordnende Maßnahmen

4. Rechtsgrundlagen

## 1. Grundlagen

### 1.1 Anlass der Planung

#### Präambel

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Im vorliegenden Fall geht es um die Konversion ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in Verbindung mit einem Konzept zur maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Das typische Erscheinungsbild des „bäuerlichen Anwesens“ soll erhalten werden.

Darüber hinaus soll der erforderliche Immissionsschutz bezüglich der vorhandenen Immissionen aus Gewerbe und Verkehr sichergestellt werden.

### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des BBPL's umfasst Grundstücksflächen östlich der B 318 am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberwarngau.

Er beinhaltet die Flurnummern:

- 42T
- 42/5
- 42/4
- 45T
- 45/3
- 38/13T
- 329/T

der Gemarkung Warngau.

Fläche der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches: 0,59 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberwarngau. Die Flächen grenzen im Westen direkt an die Bundesstraße 318 an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Östlich befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Südlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch den von Ost nach West verlaufenden Angerweg.

### 1.3 Planungsvorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

#### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### Zu 3.1 (B)

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6).

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlung- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

### 3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

#### (Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### Regionalplan Region 17

Auf folgende Festlegung im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

#### Festlegungen

#### Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen

### II Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsleitbild

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 G Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.

1.3 Z Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

1.4 Z Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.

1.5 Z Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.6 Z Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

2 Wohnsiedlungstätigkeit

2.1 G Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.

2.2 G Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

4 G Bauflächensicherung

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

#### Bauleitplanung

Die Gemeinde Warngau besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 23.09.1976 genehmigt wurde. Zu diesem Plan gibt es 19 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als MD bzw. Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Bauleitplanung wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

#### Topographie

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca.720 m ü NN.  
Das Gelände ist weitgehend eben.

#### Boden und Grundwasserstand

Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden mit gelegentlichen Nagelfluh-Einstreuungen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. -60 m.

## **1.4 Erschließung**

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind erschlossen.

#### Verkehrerschließung:

Die Verkehrerschließung erfolgt über den Angerweg, der wiederum an die Taubenbergstrasse angebunden ist.

#### Technische Erschließung:

Durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich des Angerwegs.

## **2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### Art der Nutzung:

Die Baufläche wird als Mischgebietsfläche (§ 6 BauNVO) bzw. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Maß der Nutzung:

Das zulässige Maß der Nutzung wird über die GRZ, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe festgesetzt.

Höhenlage:

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf Grund der Gefährdungslage im Planbereich vorgeschrieben.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Bis zu 4000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Über 4000 m<sup>2</sup> ist eine Wohneinheit je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Die anrechenbare Grundstücksfläche bemisst sich aus der Fläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Somit sind insgesamt 11 Wohneinheiten zulässig, die wie folgt auf die Gebietskategorien verteilt werden:

- im MI-Gebiet sind 5 Wohneinheiten zulässig
- im WA-Gebiet sind 6 Wohneinheiten zulässig

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze festgelegt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird entsprechend den Festlegungen in der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau bestimmt.

**2.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Die Nutzung in dem vorhandenem landwirtschaftlichen Anwesen wird aufgegeben. Eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung für die Flächen soll gefunden werden. Auf Grund der Lage direkt an der Bundesstraße 318 wird die Gesamtfläche in ihrer Nutzung gegliedert in MI § 6 BauNVO und WA § 4 BauNVO. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die ortsbildprägende Erscheinung des landwirtschaftlichen Anwesens auch in der vorgesehenen Nachnutzung zu erhalten.

**2.2 Immissionen**

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend der Art der Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Die erforderlichen Berechnungen und die daraus resultierenden Festlegungen wurden gemäß der aktuellen gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Durch eine schalltechnische Untersuchung wird die einwirkende Belastung aus Verkehr und Gewerbe erfasst. Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden Empfehlungen für Festsetzungen von Auflagen erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Überplanung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens nördlich des Angerwegs im Ortsteil Oberwarngau geschaffen werden, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Ziel dabei ist eine maßvolle Nachverdichtung der Fläche und die Erhaltung der ortsbildprägenden Erscheinung des landwirtschaftlichen Anwesens in der vorgesehenen Nachfolgenutzung. Aufgrund der Lage direkt an der B 318 wird das Plangebiet in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit einem Baufeld (1a) und in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit vier Baufeldern (1b, 2 – 4) gegliedert. Die Erschließung erfolgt aus Süden über den Angerweg. Die künftig möglichen (Wohn-)Nutzungen liegen im Geräuscheinwirkungsbereich der B 318 im Westen und einer Schreinerei im Süden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an

schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Ausgabe 2002		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allg. Wohngebiete	55	45 (40)	59	49	55	40
Misch-/Dorfgebiete	60	50 (45)	64	54	60	45
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

( ): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 20.02.2023 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2353-2023 / V01). Darin wurden die einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der B 318 einerseits und dem Betrieb der Schreinerei andererseits ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Verkehr auf der B 318

Die zulässigen Orientierungswerte werden im Baufeld 1a (Mischgebiet) und in den Baufeldern 1b und 2 (allgemeines Wohngebiet) tags wie auch nachts zum Teil deutlich überschritten. Die Immissionsbelastungen liegen im Baufeld 1a bei bis zu 69/60 dB(A) tags/nachts und im Baufeld 1b bei bis zu 58/50 dB(A), wonach auch die Immissionsgrenzwerte verletzt werden. In den Baufeldern 2 – 4 wird der Orientierungswert bei freier Schallausbreitung abschnittsweise und der Immissionsgrenzwert durchgängig eingehalten.

Ein Abrücken der Baugrenzen im Mischgebiet von der B 318 wäre vor dem Ziel einer Nachverdichtung nicht zielführend. Durch eine Errichtung von Schallschutzwänden oder Wällen am Nord- und Westrand des Geltungsbereichs ließe sich nicht einmal bei enormen Höhen von 7 m eine durchgängige Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerteinhaltung herbeiführen. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit) würden ebenfalls keine maßgebliche Pegelminderung bewirken.

Im Umgang mit den Überschreitungen muss somit auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Außerdem werden für die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße getrennt für die Tag- und Nachtzeit und die unterschiedlichen Nutzungsarten festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen der neu entstehenden Gebäude gewährleistet.

Weil ohne die abschirmende Wirkung des L-förmigen Gebäudes im Baufeld 1a deutlich höhere Immissionsbelastungen in den Baufeldern 1b und 2 auftreten würden, wird zudem festgelegt, dass das Baufeld 1a vor Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern 1b und 2 vollständig errichtet sein muss.



Unter Berücksichtigung der Baukörpereigenabschirmung sind auf allen Baufeldern des Misch- und Wohngebiets Flächen vorhanden, in denen eine der vorgesehenen Nutzung ausreichend ruhige Aufenthaltsqualität im Freien vorherrscht.

Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem Betrieb der Schreinerei

Die von der Schreinerei ausgehenden Immissionsbelastungen wurden mit einer detaillierten Emissionsprognose anhand von Studienwerten ermittelt, nachdem eine Umrechnung der im Genehmigungsbescheid fixierten Schallschutzaufgaben über einen flächenhaften Emissionsansatz zu keinen realistischen Ergebnissen geführt hätte. Neben der Schallabstrahlung der Außenbauteile der Werkräume wurden der Liefer- und Fahrverkehr, die Be- und Entladetätigkeiten sowie die stationären Anlagen (z.B. Späneabsaugung, Abluft Lackiererraum) berücksichtigt. Den betrieblichen Schallquellen wurden diejenigen Emissionspegel und Geräuscheinwirkzeiten zugewiesen, die in der Untersuchung „Vergleichende Studie des TÜV Rheinland 1993 / 2005“ für eine Tischlerei mit  $\leq 12$  Mitarbeitern angegeben sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der zulässige Orientierungswert bzw. der gleichlautende Immissionsrichtwert sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) eingehalten wird. Die Immissionsbelastungen liegen bei maximal 55 dB(A) im Mischgebiet (Baufeld 1a) und bei maximal 53 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 2). Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr findet kein Betrieb statt. Es sind keine Maßnahmen zum Schutz der zukünftig möglichen Bebauung vor dem Anlagenlärm der Schreinerei notwendig.

Mit der gewählten Vorgehensweise werden die nach der Genehmigung zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bereits bestehenden Immissionsorten im Süden und Südosten des Betriebsgeländes zwar nicht ausgeschöpft. Trotzdem ist damit keine Gefahr nachträglicher Einschränkungen für den Betrieb verbunden, da die Berechnungsergebnisse umgekehrt aufzeigen, dass selbst bei teilweise geöffneten Toren keine Inanspruchnahme der genehmigten Immissionsrichtwerte notwendig ist.

### **2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde von dem Büro r2 Landschaftsarchitektur Mathias Rauh, Wolfratshausen durchgeführt. Die in der Relevanzprüfung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind zwingend zu beachten.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 10.05.2024 liegt dem B-Plan als Anlage bei.

### **2.4 Ver- und Entsorgung \_ Niederschlagswasser**

Für die Versickerung von Regenwasser gilt die Niederschlagswasser -Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENW). Es ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines Planers, die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu prüfen und zu verantworten.

## 2.5 Denkmäler

In ca. 90 m Entfernung südlich zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Warngau
Denkmalliste	<a href="#">Download Denkmäler in Warngau</a>
Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8136-0024
Beschreibung	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.

Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baumaßnahme zu Tage treten, sind unverzüglich der Gemeinde Warngau und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung nicht erforderlich.

## 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 ([BGBl. I S. 1728](#)) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

## 5 Beteiligte Planer

Entwurf Bauleitplanung

**werkbureau**\_Architekten & Stadtplaner  
 Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
 Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
 T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_20000080  
[info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) / [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

Schalltechnische Untersuchung

**C. HENTSCHEL CONSULT**  
 Ing.-GmbH  
 Oberer Graben 3 a  
 85354 Freising  
 Frau Aigner  
 T 49(0)8161\_8069 247  
 F 49(0)8161\_8069 248

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

**r2 Landschaftsarchitektur**  
 Mathias Rauh  
 Kanalstrasse 4  
 82515 Wolfratshausen