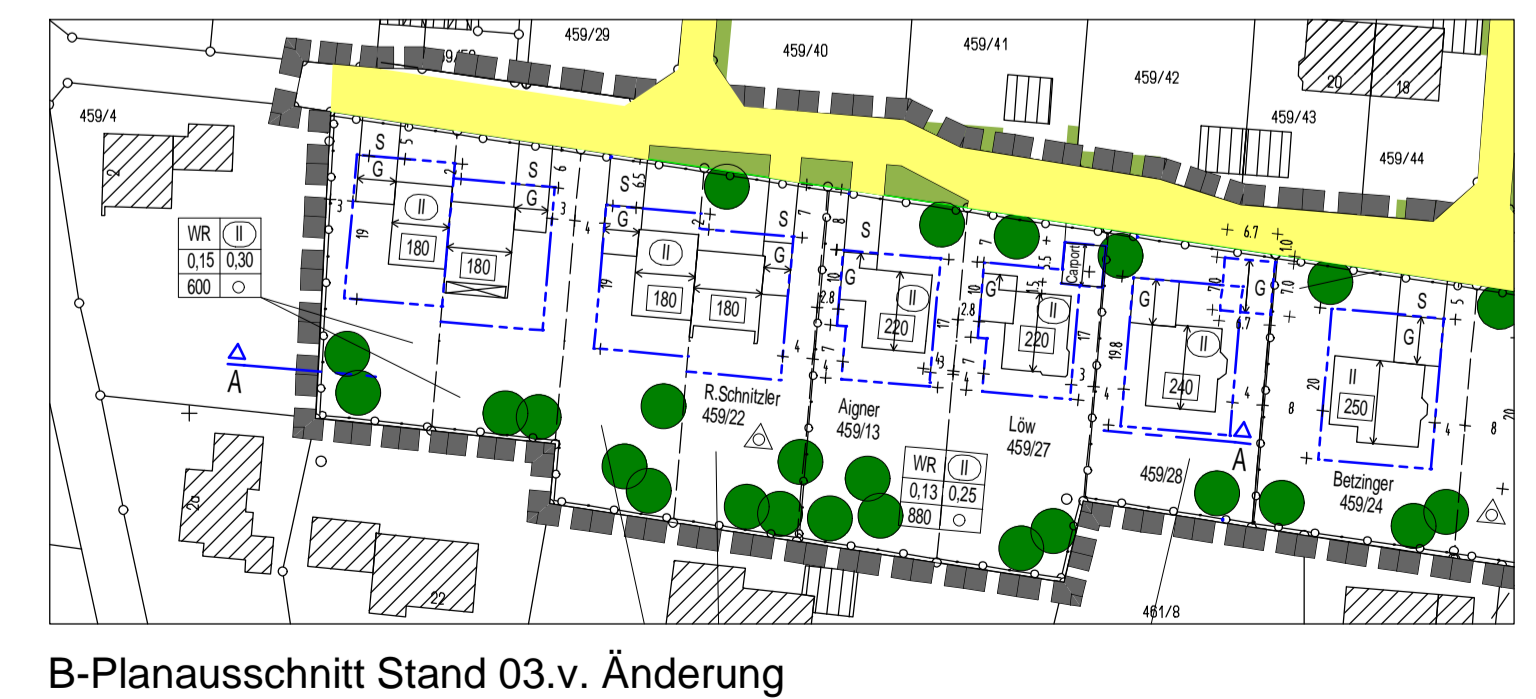
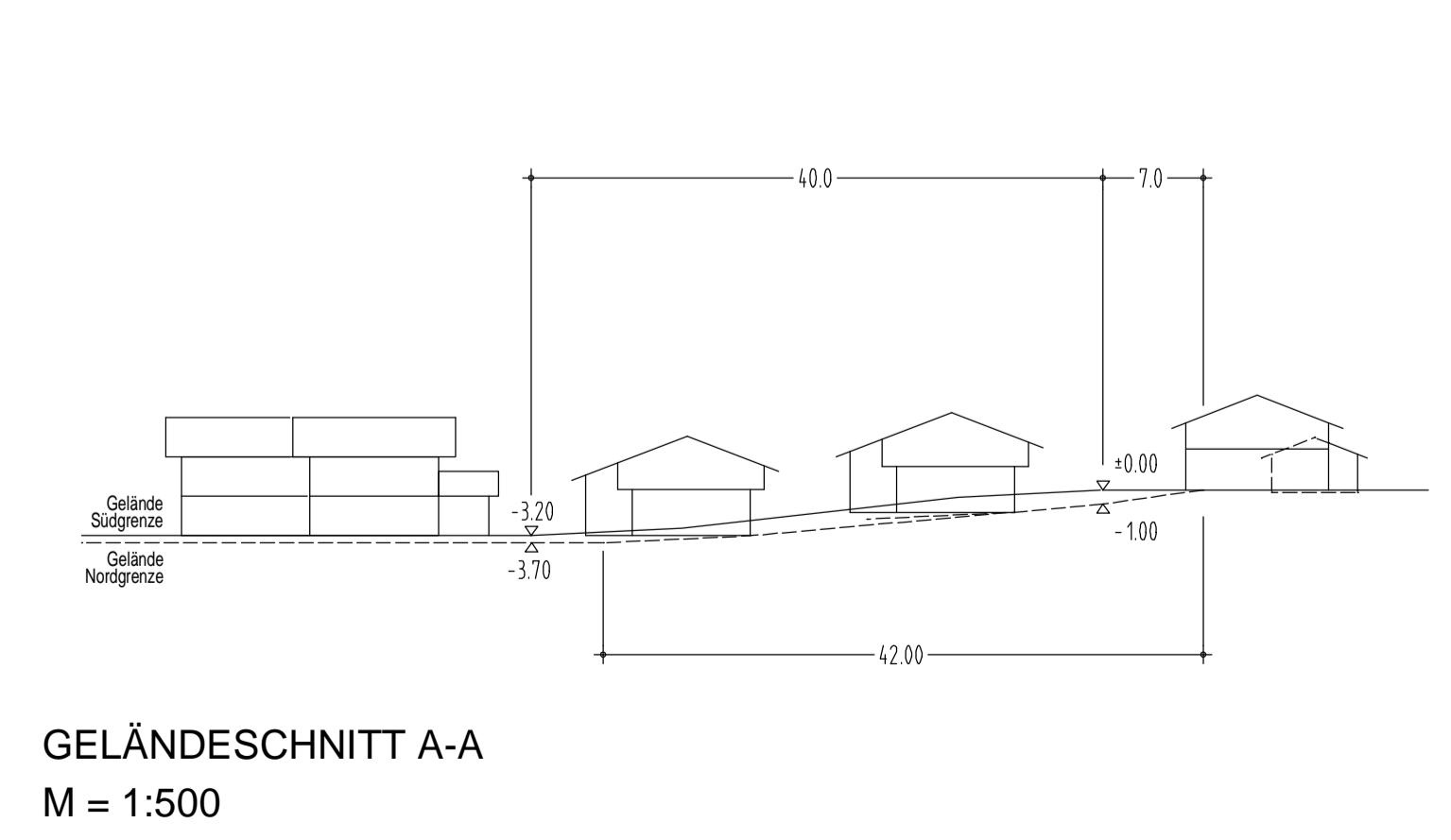


ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

- 1.0 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 1 Abs. 1-3 Bau NVO
- 1.1 **WR** reines Wohngebiet
- 2.0 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschoße (nicht zwingend), **II** zwingend
- 2.2 **0,15** GRZ (Grundflächenzahl)
- 2.3 **0,30** GFZ (Geschoßflächenzahl)
- 2.4 **900** ungefähre Grundstücksgröße
- 2.5 offene Bauweise
- 2.6 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.0 **BAULINIEN**
- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze
- 4.0 **FLÄCHEN FÜR ÖRTLICHEN VERKEHR** § 9 (1) 3. BBauG
- 4.1 Straßenverkehrsfläche und öffentliche Gehwege
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.0 **FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** § 9 (1) 3. BBauG
- 5.1 Umformerstation
- 6.0 **FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN**
- 6.1 Hochspannungsleitung mit Schutzzone
- 7.0 **GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) 15. und 16. BBauG
- 7.1 neu zu pflanzende Bäume als Laubgehölze
- 8.0 **SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
- 8.1 **S** Stellflächen für PKW
- 8.2 **G** Garagen für PKW
- 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16 Abs.4 BauNVO
- 8.4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 8.5 **180** Geschoßfläche
- 8.6 Richtung des Dachfirstes
- 8.7 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 8.8 **+ 20 +** Maßzahl
- 8.9 bestehende Flurgrenzen
- 8.10 **459** Flurstücksnummern
- 8.11 bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 8.12 bestehende Straßen und Wege



Textliche Festsetzungen

- 1.0 **BAUWEISE**
- 1.1 offen
- 2.0 **MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
- 2.1 soweit nicht durch Bebauungsplan festgesetzt 600m²
- 3.0 **GEBÄUDE UND DACHFORM**
- 3.1 für sämtliche Häuser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden Satteldächer mit einer Dachneigung von einheitlichen 21° festgesetzt. Sie sind mit naturrotten Tonziegeln oder Beton-dachsteinen gleicher Farbe einzudecken. Dachgauben oder Dacheinschnitte sind unzulässig. Pro Dachseite kann unter Beachtung baurechtlicher Vorschriften je ein Dachflächenfenster in der Größe von 0,6m² zugelassen werden. Wo es nach der Himmelsrichtung der Gebäude möglich ist, Sonnenkollektoren im Dachbereich anzubringen, sind diese nur waagrecht unmittelbar entlang der Traufe einreihig anzuordnen.
- 3.2 Das erste Obergeschoß bei 2-geschoßigen Häusern ist mit einer senkrechten Fichtenschalung (von UK, Fußpfette bis OK, Geschoßdecke über dem Erdgeschoß einschl. der Giebel) einzuschalen, diese und alle sonstigen Holzteile sind dunkelbraun zu streichen. Die restlichen Wandflächen sind weiß zu tünchen.
- 3.3 Die Geschoßhöhe wird mit max. 2,75 m festgesetzt, der sichtbare Sockel darf an der höchsten Hausecke über wachsendem Gelände 0,30 m betragen. Die festgesetzten Häuser sind nach dem natürlichen Gelände zu planen, künstliche Aufschüttungen sind unzulässig.
- 3.4 Einscheibenfenster über 1,13 m Mauerlichtbreite sind unzulässig. Breitere Fenster müssen eine Mittelsprosse und Fensterläden haben. Kreuzsprossenfenster sind ebenfalls zulässig. Als Garagentore dürfen nur Tore mit senkrechter Holzschalung verwendet werden.
- 3.5 Bei Doppelhäusern ist darauf zu achten, daß Dachneigung, Dacheindeckung, Holzschalung (Farbe), Putzstruktur und Putzfarbe gleich sind.
- 3.6 Die Sockel sind putzbündig und fassadenfarben gleich auszubilden.
- 3.7 Giebelbreiten von max. 14 m (einschl. abgeschleppter Garagen) dürfen nicht überschritten werden.
- 3.8 Balkone und Lauben sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.
- 4.0 **EINFRIEDUNGEN**
- 4.1 Als Einfriedung ist nur ein Bretterzaun, best. aus drei horizontal angebrachten, besäumten Fichtenbrettern, befestigt an Fichten- oder Eichensäulen, zulässig. Für den Anstrich gilt 3.2. Die Höhe der Einfriedungen wird mit 1,00 m festgesetzt. Drahtzäune sind unzulässig.
- 4.2 Garteneingangstüren in Holz oder in Kunstschmiedearbeit, mit Pfeilern aus Naturstein (0,30 x 0,60 m) sind zulässig.
- 5.0 **VORGÄRTEN UND GÄRTEN**
- 5.1 Die Vorgärten und Gärten sind als Ziergärten anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten. Die unter 7.1 der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Gehölze sind als Laub- und Nadelbäume neu zu pflanzen. Sonstige Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig. Im Bereich der Sichtwinkel sind Anpflanzungen über 1,00 m unzulässig.
- 6.0 **GARAGEN**
- 6.1 Garagen sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig und haben ebenfalls Satteldach zu erhalten (18-21°) bzw. müssen vom Hauptdach abgeschleppt sein.

- 6.2 Die Traufhöhe des Hauptgebäudes darf 6,10 m, gemessen an der Außen-mauer von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände-OK., nicht überschreiten. Die Traufhöhen der Garagen dürfen 4.00 m , gemessen wie vor, nicht überschreiten.
- 6.3 Für die Fassaden kann eine senkrechte Holzschalung in Fichte, dunkel-braun gestrichen, verlangt werden, die restlichen Wandflächen sind weiß zu tünchen. Holzspaliere nach Muster sind ebenfalls zulässig.
- 7.0 **ENTWÄSSERUNGSANLAGEN**
- 7.1 Fäkalien- und Oberflächen-Entwässerungen sind in den Vorschriften ent-sprechenden Gruben auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Für die Dimensionierung der Fäkaliengrube, der Fall- und Grundleitungen, sind die gültigen DIN-Vorschriften und behördlichen Auflagen maßgebend.
- 8.0 **HAUSVERSORGUNG (STROM)**
- Sämtliche neuen Häuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden über Erdkabel angeschlossen. Hierzu werden Kabelverteiler (Hausanschlusssäulen) nach Bedarf in den Baugrundstücken (am straßenseitigen Zaun) aufgestellt.

- 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Warggau Nr.4 für das Grundstück Fl.-Nr.459/27
- gemäß §13 BauGB
- Begründung zur 2. vereinfachten Änderung vom Dezember 2003**
- Auf Grund von Anregungen aus dem Baugebiet, in Abwägung der ortsplannerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:
- Auf dem Grundstück Fl-Nr. 459/27 wird Baurecht für den Neubau eines Carports geschaffen. Traufhöhe: 2,90 m, Dachneigung: wie Hauptgebäude, Dachüberstand: traufseitig 0,60 m, giebelseitig 0,40 m

- Verfahrenshinweise**
- Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom _____ im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB geändert.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Lorenz Aigner
- 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 2003 eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Lorenz Aigner

- Mit Beschluß vom _____ hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2003 gebilligt.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Lorenz Aigner

- 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Warggau Nr.4 für das Grundstück Fl.-Nr.459/28
- gemäß §13 BauGB
- Begründung zur 3. vereinfachten Änderung vom Dezember 2006**
- Auf Grund von Anregungen aus dem Baugebiet, in Abwägung der ortsplannerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:
- Auf dem Grundstück Fl-Nr. 459/28 wird Baurecht für den Neubau einer Garage geschaffen. Traufhöhe: 3,00 m, Dachneigung: wie Hauptgebäude, Dachüberstand: traufseitig 0,80 m, giebelseitig 0,60 m Zur besseren Anpassung des Gebäudes an die Topographie des Geländes sind Überschreitungen bei der Wandhöhe um bis zu 0,70 m zulässig.

- Verfahrenshinweise**
- Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom _____ im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB geändert.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Lorenz Aigner
- 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 2006 eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Lorenz Aigner

- Mit Beschluß vom _____ hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2006 gebilligt.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Lorenz Aigner

- 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Warggau Nr.4 für das Grundstück Fl.-Nr.459/12
- gemäß §13 BauGB
- Begründung zur 4. vereinfachten Änderung vom Mai 2010**
- Baugebiet I**
- Im Bereich des Flurstückes Nr. 459/12 wird die Teilgebietsfläche I gebildet. Aus familiären Gründen wird die Nutzung für diese Teilgebietsfläche gesondert festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt. Es werden folgende zusätzliche Gestaltungsvorschriften erlassen:
- Für den geplanten Quergiebel wird die DN mit 26° festgesetzt.
- Die textl. Festsetzungen unter Pkt. 3.2 gelten für die Teilgebietsfläche nicht.
- Je Dachseite werden 2 DL-Fenster zugelassen.
- Die Festsetzungen unter Pkt. 3.4 gelten für die Teilgebietsfläche nicht. Fenster mit einer Breite bis zu 2,00 m werden zugelassen, - Fensterläden müssen nicht zwingend errichtet werden.
- Entgegen den Festsetzungen unter Pkt. 3.8 darf an der Westfassade im DG ein Balkon errichtet werden. Die diesbezüglichen Festsetzungen in BayBO Art. 6 sind zu beachten.
- Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

- Verfahrenshinweise**
- Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom _____ im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB geändert.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Klaus Thurnhuber
- 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 Mai 2010 eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Klaus Thurnhuber

- Mit Beschluß vom _____ hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2010 gebilligt.
- Warggau, den _____ Bürgermeister Klaus Thurnhuber

Gemeinde Warggau Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Nr. 4

4. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB Mai 2010

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte Gemarkung Warggau im Maßstab 1 : 1000 gefertigt.

Plan/ Maßstab	FESTSETZUNGSPLAN		Maßstab 1 : 1000		
Planung	Ingenieurbüro H. Wagenpfeil, Nagelbachstraße 40, 8164 Hausham				
Planung Änderung Dezember 2003 Dezember 2006 Mai 2010	werkbüro		Architekten + Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner Königsdorferstraße 3, 81371 München Tel.: 089 - 3195432, Fax.: 089 - 31971207		
Stand	Juni 1980	Juni 1988	Dez. 2003	Dez. 2006	Mai 2010