GEMEINDE WARNGAU **LANDKREIS MIESBACH**

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Sägstrasse, Oberwarngau“

- Satzung -

4. Änderung - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauBG

Fassung	März 1997	Mai 1997	Jan. 2011	12.01.2021	14.09.2021

INHALTSVERZEICHNIS

A Festsetzungen durch Planzeichen mit Planausschnitt 4. Änderung i.d.F. vom 12.01.2021/14.09.2021

B Hinweise durch Planzeichen i.d.F. vom 12.01.2021/14.09.2021

C Satzung - Textliche Festsetzungen

D Verfahrenshinweise

E Rechtsgrundlage und Planungsbeteiligte

F Begründung

C SATZUNG–TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Änderung vom September 2021

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:

- An Stelle des vorgesehenen Einzelhauses auf der Parzelle 10 wird Baurecht für ein Doppelhaus geschaffen. Die zulässige Nutzung für die Parzelle 10 wird erhöht. GRZ und GFZ werden beibehalten. Als Bezugsgröße wird jedoch die Grundstücksfläche der Parzellen 9 und 10 herangezogen. Die Lage und maximale Ausdehnung der zulässigen Bebauung wird mit den Baugrenzen für Gebäude und Garagen festgelegt.

Die Erschließung der Doppelhaushälften ist wie folgt geplant:

- die östliche Hälfte wird über die „Sägstrasse" angebunden
- die westliche Hälfte wird über die „Lagerhausstrasse" angebunden.

Allgemeine Änderungen:

- Die Festlegungen zur Regenwasserversickerung werden aktualisiert.
- Die Festlegungen zu Solaranlagen werden aktualisiert.
- Festsetzungen zu Denkmälern werden aufgenommen.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden geändert.

Aufgrund der zur Zeit des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) geltenden Gesetze und Verordnungen wie:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung.

Weiterhin wird die DIN 18003 (Darstellung im Bebauungsplan) und der Flächennutzungsplan (F-Plan) zugrunde gelegt.

Festsetzungen für das Mischgebiet MI

1. Art der baulichen Nutzung

Ein Teil des Baulandes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als: Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Garagengebäude gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO zulässig. Eine Nutzung nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 ist ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstmaß festgesetzt nach § 16 Abs. 2 Satz 1 und 2 durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) für jede einzelne Parzelle.

2.2 Maß der baulichen Nutzung für die Gebäude (Übersicht):

E = freistehendes Einzelhaus
DH = Doppelhaus-Hälfte

Parz.-Nr.	Gebäudetyp	GFZ	GRZ
P1	DH	0,38	0,25
P2	DH		
P3	E	0,32	0,20
P4	DH	0,32	0,22
P5	DH	0,32	0,22
P6	E	0,32	0,20
P7	DH	0,32	0,22
P8	DH	0,32	0,22
P9	-	0,0	0,0
P 10	DH	0,28	0,20
P11	E	0,28	0,20

Hinweis:

Südlich angrenzend den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Hofstellen. Es ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude (II = 2 Vollgeschosse) wird zwingend festgesetzt.

2.4 Aufenthaltsräume im Dachgeschoß dürfen zusätzlich errichtet werden, ohne Anrechnung Ihrer Flächen auf die Geschoßfläche (GF). Artikel 48 Bay BO gilt uneingeschränkt.

3. Bauweise

3.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser dürfen im Baugebiet errichtet werden. Garagen und Carports sind, soweit im Planteil festgesetzt, auch als Grenzbebauung zugelassen.
Doppelhäuser sind als gesamtes Bauwerk zu erstellen.

Die Errichtung nur einer Doppelhaus-Hälfte ist unzulässig.

3.2 Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen um
1,50 m; Balkone um 1,25 m überschreiten. Umlaufende Balkone sind nicht zulässig.

4. Abstandsflächen

Im Mischgebiet gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3, 4 und 5 der BayBO.

5. Stellplätze, Verkehrsanlagen

Garagenvorplätze, Einfahrten und Zugänge auf den Grundstücken müssen befestigt, die Belagdecken wasserdurchlässig und die Untergründe versickerungs-fähig sein.

Hinweis:

Innerhalb des Bebauungsgebietes sollten für die unter 5. genannten Bereich einheitliche Pflasterbeläge verwendet werden.

6. Energie

Im Baugebiet sollten nur umweltfreundliche Energien wie Strom und Gas sowie Sonnenenergie verwendet werden.

7. Entsorgung

7.1. Abfallbeseitigung:

Mülltonnenanlagen sind in die Gebäude bzw. Garagenanlagen oder Carports zu integrieren. Freistehende Mülltonnen und Unterstellbauten sind nicht zulässig

7.2 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Häuser sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z,B; Filter, Sedimentationsanlagen) über eine Versickerungsanlage (Rigolen etc.) versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig (§ 46 Abs. 2 WHG neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein wenn die entsprechenden technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine usw. zu verwenden.

8. Antennenanlagen

Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sollten, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden. Bei Überdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen. An Doppelhäusern sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig.
Im Freien aufgestellte Parabol-Antennenanlagen sind nicht zulässig.

9. Vorgärten, Grünzonen, Gärten

9.1 Die Gestaltung der Grünbereiche ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

9.2. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang vor öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen sowie zwischen den einzelnen Hausgärten sind nur in Hecken verborgene Maschendraht- oder Stagettenzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos zu errichten und zu mind. 2/3 mit einheimischen Hecken gemäß Gründordnung zu hinterpflanzen.
Jägerzäune aus gekreuzten Hanicheln und waagrechte Bohlenzäune sind nicht zugelassen.

9.2.2. Der seitliche Abstand der Einfriedungen und Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zum Privatweg muss mindestens 0,50 m vom äußeren Fahrbahnrand betragen.

9.2.3. Zufahrten von Garagen und den privaten Stellplätzen dürfen von der öffentlichen Wegfläche nicht eingezäunt wenden.

9.3 Sichtschutzblenden zwischen den Doppelhaus-Grundstücken dürfen nur auf der Gartenseite errichtet werden. Sie sind bis zu einer Tiefe von 3,50 m ab Gebäudefassade und einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig und in heimischen Holzarten herzustellen und zu begrünen.

10 Äußere Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser

10.1 Die Gebäude innerhalb des Baugebietes sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Einfache Bauformen, Bauweisen und landschaftstypische Baumaterialien müssen vorrangig verwendet wenden. Erker, gespaltene Giebelwände und eingezogene Hausecken sind nicht zulässig.
Auf fassadenhohe Gebäudevor- und -rücksprünge sollte weitgehend verzichtet werden

10.2. Dachform

Satteldach für alle Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 24 ° (zwingend). Firstverlauf mittig.
Dachüberstände, rechtwinklig zur Fassade gemessen, sollten mind. betragen:
- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante 0,80 m
- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett 1,00 m

10.3. Dachdeckung

Dachziegel ohne Engobe aus Ton ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung.

10.4. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig

10.5. Dachflächenfenster, Gauben

10.5.1 Zwei Dachflächenfenster je Dachseite einer Hauseinheit mit einer Glasfläche von bis zu 1,20 m² sind zulässig. Fensterformat und Lage der Dachflächenfenster (d.h. Ober- und Unterkante) sind auf einer Dachfläche jeweils gleich auszuführen.

10.5.2. Dachgauben sind unzulässig.

10.6 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, sie ist die Traufhöhe und wird abweichend von Artikel 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO gemessen, von der Oberkante Gelände bis Oberkante der über der traufseitigen Gebäude-Außenkante liegenden Fußpfette. Hausvor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. Zur besseren Anpassung der Gebäude an die Topographie des Geländes sind Überschreitungen bei der Wandhöhe um bis zu 0,80 m zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse:	Traufhöhe:
2 (II) Erd- und Obergeschoss	5,95 m

Überschreitungen der Traufhöhe ist nicht zulässig.

10.7 Fassaden

10.7.1 Wandflächen sind mit einem in der Oberflächenstruktur zurückhaltenden Putz zu versehen und mit heller Farbgebung zu gestalten. Künstlerisch gemusterte Putzarten sind nicht zulässig.

10.7.2 Für Fenster und Fenstertüren einschließlich Klapp- und Schiebeläden sowie Hauseingangstüren und Garagentore dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden.

Fenster müssen ab einer lichten Glasfläche von 1,25 m^2, Fenstertüren ab einer lichten Glasfläche von 2,50 m^2 gegliedert werden.

Kunststoff-Fenster sind nicht zulässig.

10.7.3. Balkone und Balkongeländer sowie Vordächer über Hauseingangstüren sind aus Holz in einfacher Bauweise herzustellen.

10.7.4 Folgende Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd und sind daher nicht zulässig:

- Glasbausteine
- Wandverkleidungen aus Asbestzementplatten, Kunststoffplatten, Metall-Elementen, Natur- oder Kunststeinplatten, Klinker
- Ornamentglas
- Bauelemente aus Kunststoff in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäudeteile aus Sichtbeton oder mit Waschbetonoberflächen
- Kunstschmiedearbeiten
- Rundbögen

10.7.5 Solaranlagen am Dach sind zugelassen, wenn sie in ihrer Gestaltung zurückhaltend sind, sich im Einklang mit dem Ortsbild befinden und auf die Nachbarbebauung abgestimmt sind.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen in Verbindung mit Gebäuden, und hier ausschließlich auf Dächern als Teil der Dachfläche ausgeführt werden. Sie sind als zusammenhängende klar definierte Fläche auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Module und Rahmen sind in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
Aufständerungen und Schrägstellungen sind nicht zulässig.

10.8 Höhenlage der Gebäude

10.8.1 Gebäude sind in einer 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. Darüber hinaus wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

10.8.1. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Kellerfenster sind völlig unterirdisch auszuführen.

11. Äußere Gestaltung der Garagen und Carports

11.1 Es sind sowohl geschlossene Garagenanlagen als auch offene Carports auf dem Grundstück zugelassen. Die Außenmaße (Länge, Breite) der jeweils zu einer Parzelle gehörenden Garagen bzw. Carports werden durch die jeweiligen Baufenster festgelegt.

11.2 Grenzgaragen oder - Carports sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen.

11.3 Dachform

Carports sind mit einem flachgeneigten Pultdach zu errichten.
Geschlossene Garagenanlagen sind mit einem Satteldach auszuführen.
bei Satteldächern:
Dachneigung 24 ° (zwingend) Firstverlauf mittig.

11.4 Dachdeckung

Dachziegel ohne Engobe aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung. Bei Carports ist auch eine Metalldeckung zulässig.

11.5 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, sie ist die Traufhöhe und wird abweichend von Artikel 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO gemessen, von der Oberkante Gelände bis Oberkante der über der traufseitigen Gebäude-Außenkante liegenden Fußpfette. Vor- oder Rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.

Erdgeschoßige Nebengebäude:	Traufhöhe:
1 (I) Garage, Carport	2,96 m

Überschreitungen der Traufhöhe ist nicht zulässig.

11.6 Fassaden

11.6.1 Für Bauart und Baumaterialien sind die textlichen Festsetzungen der Einzel- und Doppelhäuser sinngemäß maßgebend.
Abweichend hierzu können die Carports in Holz-bauweise errichtet werden.

11.6.2 Einfahrtstore, Türen und Fenster sollen handwerklich gestaltet sein, einfache Formen sind zu wählen. Einfahrten mit Kipptoranlagen sind eingeschränkt zulässig.

12. Zulässige Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten nicht zulässig. Ausnahmen werden für Geräteschuppen bis zu 15,0 m^2 Grundfläche gewährt.

13. Sichtdreiecke

Innerhalb eines Sichtdreieckes dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von 1,0 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,5 m Höhe.

14. Denkmäler

Im Geltungsbereich bzw. dem direkten Umgriff der Bebauungsplanänderung befinden sich gemäß Festlegung in der Bayerischen Denkmalliste in Oberwarngau keine Bau- und Bodendenkmäler.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art.8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE

1. Art der baulichen Nutzung

Ein Teil des Baulandes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt als:

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Auf der Parzelle 12 ist nur ein Lagerhaus nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig. In dieses Lagerhaus sind an der Nordseite die Garagen für die Parzellen Nr. 1 und 2 zu integrieren.

Aus Gründen des Immissionsschutzes für das angrenzende Mischgebiet, darf dieses Gebäude ausschließlich als Lager-, nicht jedoch als Produktionsstätte gewerblich genutzt werden. Alle übrigen Nutzungen nach § 8 Abs. 1 - 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für die Grund-stücksfläche (Baulandparzelle), die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundfläche des Gebäudes, bestimmt durch die Baulinie, festgesetzt.

Die vorgegebenen Grundflächen des Gebäudes und des Vorplatzes dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude-außenmaße (58,0 m x 12,5 m) werden aus Gründen des Immissionsschutzes für das dahinterliegende Mischgebiet zwingend festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Nur eine Lagerhalle nach § 8 Abs. 1 BauNVO, die ausschließlich der Lagerung gewerblicher Güter dient, ist im Gewerbegebiet zulässig.

3.2 Die Lage des Gebäudes auf der Baulandparzelle und die maßlich bestimmten Abstände des Gebäudes zu der Parzellengrenze, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.

4. Abstandsflächen

Im Gewerbegebiet gelten die Abstandsflächen nach Artikel 6 Absatz 4 BayBO.

5. Verkehrsflächen

Der Vorplatz der Lagerhalle muss befestigt, die Be-lagsdecke wasserdurchlässig und der Untergrund versickerungsfähig sein.

6. Energie

Im Gewerbegebiet sollen nur umweltfreundliche Energien wie Strom und Gas sowie Sonnenenergie verwendet werden.

7. Entsorgung

7.1. Abfallbeseitigung

Abfallcontainer sind in die Lagerhalle zu integrieren. Freistehende Müllanlagen sind unzulässig.

7.2. Abwasserbeseitigung

Falls notwendig, ist die Lagerhalle an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z,B; Filter, Sedimentationsanlagen) über eine Versickerungsanlage (Rigolen etc.) versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig (§ 46 Abs. 2 WHG neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnisfrei sein wenn die entsprechenden Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine usw. zu verwenden.

8. Grünzonen

8.1. Die Gestaltung des Grünbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

8.2 Als Einfriedung zwischen Lagerhalle und den Hausgärten der Baulandparzellen P1, P3, P6 ist nur ein in Hecken verborgener Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedung ist sockellos zu errichten und zu mind. 2/3 mit einheimischen Hecken zu hinterpflanzen.
Ein Jägerzaun aus gekreuzten Hanicheln und ein waagerechter Bohlenzaun ist nicht zugelassen.

9. Äußere Gestaltung der Lagerhalle

9.1 Das Gebäude ist in seinem äußeren Erscheinungsbild auf die umgebende Bebauung, insbesondere in Bezug auf das angrenzende Mischgebiet, abzustimmen. Landschaftstypische Baumaterialien müssen vorrangig verwendet werten.
Auf fassadenhohe Gebäudevor- und -rücksprünge sollte weitgehend verzichtet werden.

9.2. Dachform

Satteldach mit einer Dachneigung von 24 ° (zwingend). Firstverlauf mittig.
Dachüberstände, rechtwinklig zur Fassade gemessen, sollen mind. betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnitt kante 0,80 m

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett 1,00 m

9.3. Dachdeckung

Dachziegel ohne Engobe aus Ton, ziegelrot. Betondachsteine sind unzulässig.

9.4. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.

9.5 Dachflächenfenster, Gauben

Dachflächenfenster und Dachgauben sind unzulässig.

9.6. Traufhöhe

Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, sie ist die Traufhöhe und wird abweichend von Artikel 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO gemessen, von der Oberkante Gelände bis Oberkante der über der traufseitigen Gebäude-Außenkante liegenden Fußpfette. Hausvor- oder Rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.

Anzahl der Vollgeschosse:	Traufhöhe:
1 (I)	5,00 m

Überschreitungen der Traufhöhe ist nicht zulässig.

9.7 Fassaden

9.7.1. Die zum Mischgebiet grenzende Wand und die Giebelwände des Lagergebäudes sind aus Immissionsschutzgründen in Massivbauweise zu errichten.

9.7.2. Wandflächen sind mit einem in der Oberflächenstruktur zurückhaltenden Putz zu versehen und mit heller Farbgebung zu gestalten. Künstlich gemusterte Putzarten sind nicht zulässig.

9.7.3. Die Fassadenflächen sollen großflächige Brettverschalungen erhalten. Hierfür sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden.

Folgende Verschalungs-Konstruktionsarten sind zulässig:

- gedeckelte Schalung, Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet.
- Leistenschalung, Leisten auf Brettern, senkrecht angeordnet.

Kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.

9.7.4 Fenster- und Lüftungsöffnungen sind nur in der Hoffassade und den Giebelwänden zulässig. Fenster sind ausschließlich aus heimischen Hölzern herzustellen.

Kunststofffenster sind unzulässig.

9.7.5 Folgende Bauelemente und Baustoffe wirken ge-staltungsfremd und sind daher nicht zulässig:

- Glasbaustein
- Wandverkleidungen aus Asbestzementplatten, Kunststoffplatten, Metall-Elementen, Natur- oder Kunststeinplatten, Klinker
- Ornamentglas Bauelemente aus Kunststoff in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen.
- Gebäudeteile aus Sichtbeton oder mit Wasch-betonoberflächen
- Kunstschmiedearbeiten
- Rundbögen

9.7.6. Solaranlagen am Dach sind zugelassen, wenn sie in ihrer Gestaltung zurückhaltend sind, sich im Einklang mit dem Ortsbild befinden und auf die Nachbarbebauung abgestimmt sind.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen in Verbindung mit Gebäuden, und hier ausschließlich auf Dächern als Teil der Dachfläche ausgeführt werden. Sie sind als zusammenhängende klar definierte Fläche auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Module und Rahmen sind in einheitlichem Farbton auszuführen und soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen. Zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Aufständerungen und Schrägstellungen sind nicht zulässig.

9.8 Höhenlage des Gebäudes

9.8.1. Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens (OK FFB) wird nach der natürlichen Gelände-Oberkante bestimmt. Sie darf nicht höher als 0,20 m über der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

9.8.2 Ein eventuelles Kellergeschoß darf nicht durch Abgrabung oder Abböschung des natürlichen Geländes freigelegt werden. Kellerfenster sind völlig unterirdisch auszuführen.

9.9 Zulässige Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten unzulässig.

10. Grünordnung

10.1. Allgemeine Festsetzungen

10.1.1. Gesamtkonzept

Die Neupflanzungen sollen sich an den in diesem Landschaftsraum natürlich vorkommenden Arten orientieren. Anzustreben ist eine vielfältige Pflanzenverwendung heimischer Laubgehölze in möglichst naturnahen Gartenanlagen.

10.1.2. Bepflanzung und Entwässerung

Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen soll auf Privatgrund versickert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen der neuen Lagerhalle und den Privatgrundstücken ist eine mehrreihige (mind. 3-reihige) Hecke anzulegen. Ebenso im Süden der Halle und auf Privatgrund Parzelle P 9. Die Arten sind der Liste unter 10.3.4.1 zu entnehmen.

10.2. Verkehrsflächen

10.2.1. Straßen

Die 4,75 m breite Straße („Sägstraße") schließt westlich an die „Guffertstraße" an. Sie endet in einem Wendehammer. Eine 4,75 m breite Privatstraße erschließt die nördlich der „Sägstraße" liegende Parzelle P3. Die „Guffertstraße" erhält einen 1,5 m breiten Gehweg.

10.2.2. PKW-Stellplätze

Die öffentlichen PKW-Stellplätze liegen als Längsparker an der Sägstraße.

10.2.4. Straßen- und Wegebefestigung

10.2.4.1 Öffentliche Wege und Straßen

Die Befestigung der Straßen kann mit Asphalt erfolgen. Für öffentliche PKW-Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag aus Schotterrasen oder Rasenpflaster zu verwenden. Bei rasenverfugten Pflasterbelägen sind Pflastersteine mit ebener Oberfläche zu wählen. Die Stellplätze sind möglichst einheitlich zu befestigen.

10.2.4.2 Private Belagsflächen

Im privaten Bereich sind flächige Schwarzdecken und Betonverbundsteinpflaster nicht zulässig. Für die Befestigung sind durchlässige Belagsarten zu wählen: Betonpflasterbeläge aus Einzelsteinen mit Sand verfugt, Betonplattenbeläge, Natursteinpflaster- und -plattenbeläge, Kiesdecken und Schotterrasenflächen dürfen hergestellt werden. Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen weitgehend mit wassergebundenen Decken bzw. Kies befestigt werden. Rasen-pflaster und Schotterrasen sollen auf den PKW-Stellplätzen sowie auf selten begangenen und befahrenen Flächen verwendet werden. Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen auch möglichst mit einfachen Riesel- Kies-Decken befestigt werden.

10.3 Bepflanzung

10.3.1. Mindestgrößen bei der Neupflanzung

Großbäume:
Hochstamm, 4 x v.m.B. StU 20 - 25 cm
StBu, 3 xv. StU18-20cm
Baumgruben mind. 3x3x1 m (Ausnahmen in Belags-flächen) Abstand zu Weg- und Straßenkanten 1,5 m

Kleinbäume:
Hochstamm, 4 x v.m.B. STU 20 - 25 cm
StBu, 3 xv. StU 18 -20 cm
Heister, 2 x v., h = 200 - 300 cm
Baumgrube mind. 2 x 2 x 0,8 m
Abstand zu Weg- und Straßenkanten 1,0 m

10.3.2. Zu pflanzende Hecken

Auf den privaten Grundstücken dürfen nur im rückwärtigen Teil Hecken angepflanzt werden. Die Vorgartenzonen dürfen keine Hecken erhalten um den Straßenraum optisch zu erweitern. Es sind ausschließlich Laubholzarten zu pflanzen. Geometrisch geschnittene Hecken sind unzulässig. Mindestgröße der Heckensträucher zur Neupflanzung: 2 x v., h = 125 -150 cm; 3 Stk/m

10.3.3 Freiwachsende mehrreihige Hecke (Flächenpflanzung) 3-reihige Hecke, 3 m breit: Bäume H., 3xv, StU 18-20 cm Str., 2 xv, h = 150-175-cm

10.3.4 Bei der Pflanzenauswahl ist auf angestammte Gehölze zurückzugreifen. Die Arten sind den beigefügten Listen zu entnehmen.
Sträucher anderer Gattungen und Arten (Zier- und Blütensträucher) als die in den Listen aufgeführten sind bis zu 30 % der Gesamtsträuchermenge zulässig. Nadelgehölze dürfen in den öffentlichen Bereichen nicht angepflanzt werden. In den Privatgrundstücken sind einzelne Taxus baccata - Eiben und Pinus sylvestris -Kiefern zulässig.

10.3.5. Privatgärten

In jedem privaten Hausgarten müssen mindestens drei mittelgroße Laubbäume stehen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume auf Privatgrund werden angerechnet. Außerdem ist auf jedem privaten Grundstück mindestens ein Obstbaum zu setzen. Säulenförmige Gehölze sowie mehrfarbige Laubtönungen und ortsfremde Zierkoniferen sind nicht zulässig. Die Grundstücke sollten, wenn möglich nicht eingefriedet werden. Mindestens 20 % der Fassadenflächen sind zu begrünen.

10.4 **Hinweise:**

10.4.1. Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen dürfen nicht zu Sperrmüll- bzw. Schrottabladeplätzen werden.

10.4.2. Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht zu üppig dimensioniert werden. 10 m^2 sind für eine Terrasse im Allgemeinen ausreichend.

10.4.3. Broschüren mit Pflanzlisten sind beim Landratsamt Miesbach erhältlich.

Zu Punkt 3.4
Artenauswahl zur Neupflanzung in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation:

3.4.1 ARTENLISTE BÄUME:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris - Holzapfelbaum
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide
Salix viminalis - Korbweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme
Ulmus laevis - Flatter-Ulme
Obstgehölze (lokale Sorten)

3.4.2 ARTENLISTE STRÄUCHER:
Amelanchier ovalis - Gemeine Feldenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
Corylus avellana – Haselnuß
Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius - Breitblättriges Pfaffenhütchen
Hex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Faulbaum
Ribes nigrum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa caesia - Leder-rose
Rosa glauca - Hecht -rose
Salix aurita - Öhrchenweide

Salix purpurea - Purpurweide
Salix repens - Kriechweide
Salix triandra – Mandelweide
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

3.4.3. Artenliste Kletterpflanzen
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

3.4.4. Hecken
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Prunus spinosa - Schlehe
Ligustrum vulgare -Rainweide
Cornus mas - Kornelkirsche Strauchrosen z.B.
Rosa arvensis, canina, rubiginosa

D VERFAHRENSHINSWEISE

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sägstraße“

1. **Aufstellungsbeschluss:**

   Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ***10.11.2020*** die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Sägstrasse“ beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ***03.06.2022*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

   Zu dem Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Begründung, in der Fassung vom ***12.01.2021*** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ***08.06.2021*** bis einschließlich ***12.06.2021*** beteiligt.

3. **Öffentliche Auslegung:**

   Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Begründung, in der Fassung vom **12.01.2021** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ***14.06.2021*** bis einschließlich ***13.07.2021*** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ***02.06.2021*** ortsüblich bekannt gemacht.

4. **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange:**

   Zu dem Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Begründung, in der Fassung vom ***14.09.2021*** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ***11.03.2022*** bis einschließlich ***04.04.2022*** erneut beteiligt.

5. **Erneute öffentliche Auslegung:**

   Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Begründung, in der Fassung vom ***14.09.2022*** wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ***21.03.2022*** bis einschließlich ***04.04.2022*** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ***11.03.2022*** ortsüblich bekannt gemacht.

6. **Satzungsbeschluss:**

   Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ***14.09.2021*** die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sägstrasse“ in der Fassung vom ***14.09.2021*** als Satzung beschlossen.

7. **Ausfertigung:**

Warngau, den 16.05.2022

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. **Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ***14.09.2021*** wurde am ***17.05.2022*** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit der Begründung wird ab 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Sägstrasse", in der Fassung vom **14.09.2021** tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Warngau, den 17.05.2022

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E PLANUNGSBETEILIGTE

Planung	Renate Bindl - Rainer Striffler Architekten Moltkestraße 9 80803 München Tel.:089 . 347129 Fax.: 089 . 347129
Planung	4. Änderungsverfahren werkbureau_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner Königsdorferstraße 3 81371 München Tel.: +49(0)89 . 3195432 Email: info@werkbureau.de http: www.werkbureau.de

GEMEINDE WARNGAU **LANDKREIS MIESBACH**

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Sägstrasse Oberwarngau“

- Begründung –

4. Änderung - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauBG

1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung
1.2 Planungsvorgaben
1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung
1.4 Erschließungsanlagen

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Städtebauliches Grundkonzept
2.2 Immissionen
2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
2.4 Niederschlagswasser
2.5 Denkmäler

3. Rechtsgrundlagen

4. Beteiligte Planer

1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Flurnummer 1232 / 3 in die Parzellen 9, 10 und 11 aufgeteilt. Für die Parzellen 10 und 11 ist jeweils ein Baufenster für die Bebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen. Für die Parzelle 9 ist keine Bebauung vorgesehen.
Die Eigentümer des Grundstückes sind an die Gemeinde Warngau mit dem Wunsch herangetreten, die zulässige Bebauung auf der Parzelle 10 zu maßvoll zu erhöhen.

Die Nachverdichtung d.h. die sinnvolle Erhöhung der zulässigen Bebauung im Bestand, bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Ziele ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde Warngau.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 4. Änderung des BBPL Nr. 12 „Sägstrasse Oberwarngau“:

Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die 4. Änderung des BBPL 12 „Sägstrasse Oberwarngau“ betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.2 Planungsvorgaben

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 18 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als MI-Fläche (Mischgebiet) dargestellt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf die folgenden Festlegungen im LEP wird hingewiesen:

3 Siedlungsstruktur

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).

3.2 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 Festlegungen im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:
Siedlungsleitbild
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.

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.

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering

wie möglich gehalten werden.

Im Änderungsverfahren werden die Planungsvorgaben eingehalten.

1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberwarngau, östlich der Bahntrasse und südlich der „Sägstrasse" im Anschluss an den mit Siedlungshäusern und einer Lagerhalle bebauten Ortsbereich.

Er wird wie folgt umgrenzt:
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden durch die „Sägstrasse", „Lagerhausstrasse" und gewerbliche Lagerhallen
- im Westen durch die Bahnlinie
- im Osten durch Wohnbauten

Vorhandene Bebauung im Änderungsbereich
Die Flurnummer 1232/3 ist mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut.

1.4 Erschließungsanlagen

Verkehrserschließung
Das Änderungsbereich ist über die Sägstrasse und die Lagerhausstrasse an das bestehende Ortsstraßennetz angebunden. Die vorhandenen Verkehrsflächen haben ausreichende Fahrbahnquerschnitte.
Die Straßen sind für den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes ausreichend bemessen.
Die östliche Doppelhaushälfte ist über die Sägstrasse, die westliche über die Lagerhausstrasse angebunden.

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.

Stromversorgung
Elektro-Energieversorgung über Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON, - im Baugebiet werden die Kabelnetze unterirdisch verlegt.

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen
Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen werden an das Fernsprech-Ortsnetz Warngau angeschlossen, Ortskennzahl 08021; Fernsprech-Anschlüsse sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Verlegung der Leitungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch über Erdkabel.

Schmutzwasser
Abwasser-Beseitigung - die Ableitung der Abwässer erfolgt über den Anschluss an das

Ortskanalnetz zur Kläranlage.

Müll
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.

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

An Stelle des bisher vorgesehenen Einzelhauses mit First in Nord-/Südrichtung auf der Parzelle 10 wird Baurecht für ein Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen mit First Ost-/West-richtung geschaffen. Die im aktuell rechtskräftigen BBPL zulässige Nutzung für die Parzelle 10 wird erhöht. Die GRZ und GFZ werden beibehalten,- als neue Bezugsgröße wird jedoch die
Grundstücksfläche der Parzellen 9 und 10 herangezogen.
Die Lage und maximale Ausdehnung der zulässigen Bebauung wird mit verbindlichen Baugrenzen für Wohnhaus und Garagen festgelegt.
Das Wohngebäude wird durch die Änderung um wenige Meter in Richtung Westen, bis an die ursprüngliche Grenze der Parzelle 10 verschoben. Lediglich das Garagengebäude für die westliche Einheit liegt im Bereich der ursprünglich ohne Bebauung vorgesehenen Parzelle 9.
Die Gemeinde sieht in dem fraglichen Grundstück das Potential zur Nachverdichtung und be-
schließt aus diesem Grund die 4. Änderung des BBPL 12 Sägstrasse.

2.2 Immissionen

Das westliche Garagengebäude des Doppelhauses rückt deutlich weiter nach Westen in Richtung Bahnlinie bzw. Raiffeisen-Lagerhalle. Beim Wohngebäude sind es nur wenige Meter Unterschied zum bisherigen Planungsstand. Das ändert an der Immissionssituation nicht sehr viel und ist noch vertretbar.

Grundsätzlich müssen die künftigen Bewohner des Wohngebäudes durchaus mit nennenswerten Lärmeinwirkungen von dem Raiffeisen-Gelände und der Bahnlinie rechnen, bis hin zur Ausschöpfung von Mischgebiets-Richtwerten. Das galt allerdings auch schon für die bisherige Planung.

2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Mit Festsetzungen zu Bebauungsdichte, Ausführung von Belägen, Ein- und Durchgrünung werden die Belagen von Natur und Landschaft gewürdigt. Dem Artenschutz wird durch die Festsetzungen zur Verwendung von autochthonen Pflanzen und sockellosen Einfriedungen Rechnung getragen.
Durch die geplante Änderung entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt.

2.4 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Regenwasser gilt die Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW). 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.

Stellplätze sind aus Rasengittersteine bzw. wasserdurchlässig herzustellen. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art.

Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

2.5 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in einem Umgriff von ca. 500 m befindet sich kein Baudenkmal.

Hinweis:

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

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) Geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) und vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, mit Wirkung vom 01.

August 2019.

4. Beteiligte Planer

Architekt

werkbureau_Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T 49(0)89_3195432 / F 49(0)89_20000080
info@werkbureau.de | www.werkbureau.de