

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

Staiger Anger

Ortsteil Oberwarngau



Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1 : 500 gefertigt

Fassung	26.06.2023	13.11.2023		
---------	------------	------------	--	--

INHALTSVERZEICHNIS

A B	Planzeichnung	Fassung 26.06.2023	
	Inhaltsverzeichnis.....		2
C	Verfahrenshinweise		
	Verfahrensvermerke.....		3
D	Grundlagen		
	Grundlagen.....		6
E	Festsetzungen durch Text		
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....		7
2.	Straßenverkehrsflächen.....		8
3.	Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung.....		9
4.	Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten, Kinderspielplätze.....		10
5.	Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien.....		14
5.1	Hauptgebäude, Baugestaltung.....		14
5.2	Baumaterialien.....		14
5.3	Garagengebäude.....		16
6.	Denkmäler.....		16
7.	Allgemein.....		17
8.	Immissionen / Emissionen.....		17
8.1	Festsetzungen Schallschutz.....		17
8.2	Hinweise Schallschutz		18
9.	Materialien (nicht zugelassen).....		19
F	Planungsbeteiligte		
	Planungsbeteiligte.....		20

C VERFAHRENSHINWEISE

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. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

C VERFAHRENSHINWEISE

a **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Staiger Anger“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

b **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

c **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Staiger Anger“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Staiger Anger“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

e **Öffentliche Auslegung und Beteiligung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Staiger Anger“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

C VERFAHRENSHINWEISE

- f **Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes:**
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Staiger Anger“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut beteiligt.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- g **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplanes Nr. 34 „Staiger Anger“ in der **Fassung vom** als Satzung beschlossen.

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- h **Ausfertigung:**

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

- h **Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“ in der **Fassung vom** wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag während der allgemeinen Dienstzeiten im Rathaus Warngau, Bauamt Zimmer 7, Taubenbergstrasse 33, 83627 Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Der BBPL Nr. 34 Staiger Anger, **Fassung**, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Warngau, den
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

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.

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 34 „Staiger Anger“

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Oberwarngau**

Gemarkung: **Warngau**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flächen mit den Flurnummern 38T, 38/1T und 38/2 der Ortschaft Oberwarngau, direkt östlich des Angerwegs und nördlich der Taubenbergstrasse. Erschlossen wird das Areal über die Taubenbergstraße (MB 19) und der Besucherverkehr über den Angerweg.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung der Gebietsfläche (ca. 0,760 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften bestimmt.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- | | | |
|---------------------------|-------|--|
| Art der baulichen Nutzung | 1.1 | <p>Die Baugebietsfläche wird als 'Urbanes Gebiet' MU nach § 6a BauNV, 'Mischgebiet' MI nach § 6 BauNV festgesetzt.</p> <p>Für den Wirtschaftstrakt des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Bereich innerhalb der Knödellinie – Ziff. 6.3 der Festsetzungen durch Planzeichen) werden sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen festgesetzt. zulässig.</p> <p>Nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.</p> |
| Maß der baulichen Nutzung | 1.2 | <p>Die maximal zulässige Grundfläche in m² wird mit den Angaben in der Bauzeichnung festgelegt, wobei hier nur die Grundfläche der Baukörper mit ihren Außenmaßen angerechnet wird, d.h. ohne zusätzliche versiegelte Fläche für Terrassen, Stellplätze, Zuwegung etc.</p> <p>des § 19 BauNVO wird als Höchstmaß festgesetzt. wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Grundfläche darf durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.</p> <p>Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind einzuhalten.</p> <p>Das Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Anwesens wird in seinen vorhandenen Dimensionen festgeschrieben.</p> |
| | 1.2.1 | <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt: Hauptbaukörper II + D = 2 Vollgeschosse + DG, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.</p> |
| Höhe baulicher Anlagen | 1.2.2 | <p>Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.</p> <p>Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wandflucht mit Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand.</p> <p>Durch die Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm.</p> |
| Höhenlage | 1.2.3 | <p>Neu zu errichtende 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.</p> <p>Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.</p> |
| Abstandsflächen | 1.3 | <p>Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.</p> |

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bauweise 1.4

1.4.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4.2 Haustypen

Nur Einzelhäuser sind zulässig.

Überbaubare
Grundstücksflächen 1.5

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Je Gebäude können Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

2. Straßenverkehrsflächen

2.1. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude im Westen und Norden sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Erschließung der Tiefgarage muss von der Taubenbergstrasse aus erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze für das Bestandsgebäude und das geplante östliche Wohngebäude sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Erschließung für diese Stellplätze muss von der Taubenbergstrasse aus erfolgen.

2.2. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau.

2.3. Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Zufahrt zu den Besucherstellplätzen für die Wohngebäude im Westen und Norden erfolgt über den Angerweg.

2.4. Der Angerweg wird in seinem Verlauf von Süden nach Norden, beginnend an der Taubenbergstrasse um 1 m in östlicher Richtung verbreitert. Die Verbreiterung wird öffentlich gewidmet. Betroffen sind die Flurnummern: 38, 38/1, 38/12 und 38/13.

2.5. Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.

2.6. Belagsdecken der privaten Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
- Hofzufahrten und Hauseingänge
müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

2.7. Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in den Grundstücks-Vorzonen jeweils an Straßenecken freizuhalten; Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 0,80 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht gefährdet werden.

3. Erschließungsanlagen Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung

- 3.1 Abfallbehälter-Anlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude (~~Garagen~~) anzugliedern.
- 3.2 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 Gemeingebrauchs (§ 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.
- 3.3 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, - Freileitungen an Masten und Dachständern sind nicht zulässig.
- 3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang müssen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden. An Masten, oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.5 Überbauen von Leitungen
Grundsätzlich dürfen Ver- und Versorgungsleitungen 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.
- 4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten**
- 4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen.
Mindestbreiten von 0,5 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche dürfen hierbei nicht unterschritten werden.
Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.

Diese Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen.
Die Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Grünzonen zulässig.
- 4.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind sockellos und in Holz auszuführen. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.
Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen können Ausnahmen bezüglich der Sockel zugelassen werden.
Einfriedungen dürfen eine Höhe über Gelände von 1,4 m nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen dürfen auch aus Maschendraht oder Stabgittern bestehen, sind jedoch mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Für die Hinterpflanzung gelten die Vorschriften des AGBGB Art. 47 – 53.
- 4.4 Bei Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,5 m, bei Anpflanzungen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Das Lichtprofil der öffentlichen Verkehrsfläche ist auch von Ästen etc. freizuhalten. Bäume und Sträucher über 1,8 m Höhe müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.
- 4.5 Erforderliche Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Einfriedungen sind stets ordnungsgemäß zu unterhalten. Vor allem sind Hecken unverzüglich zu schneiden, sobald sie die zulässige Höhe überschreiten oder in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
- 4.6 ~~Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten, eine überwiegend ländliche Gartengestaltung 'Bauerngarten' mit Obstbaumwiese soll gewählt werden. Pro 150 m² unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 cm – gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Auf die Anordnung von Blühflächen in einem Umfang von mindestens 20 % ist zu achten. Je angefangener 150 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung und ein Strauch zu pflanzen. Statt eines Baumes I. bis II. Ordnung können zwei~~

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt werden. Die gemäß Festsetzung 5.3 bis 5.6 zu pflanzenden Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:-

- Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, STU 18-20cm
 - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe):Hochstamm, STU 16 – 18 cm
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14 – 16 cm
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe
- Mindestens 20 % der Grünflächen sind mit insektenfreundlichen Saatgutmischungen aus ein- und mehrjährigen Pflanzenarten als Blühflächen auszuführen. Die Blühflächen sind in flächigen Strukturen anzuordnen.

4.7 Zusammenhängende Stellplatzflächen für mehr als 5 Fahrzeuge sind durch Pflanzstreifen oder ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein mindestens 1,50 m breites Baumbet anzulegen und mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.8 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis

Bei den Pflanzungen sind die Art 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern etc.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Errichtung der baulichen Anlage vorzunehmen.

4.9 Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze gemäß Pflanzliste, die entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege erstellt wurde, zu pflanzen

4.10 Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Februar) zulässig, so dass die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v.a.Nestlingen) vermieden wird.

4.11 Die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend dargestellten Anpflanzungen sind während der Baumaßnahmen sicher zu schützen. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ sind durchzuführen.

4.12 Für Beleuchtungskörper ist zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung (HSE) bzw. umweltschonenden LED-Leuchten der Vorzug zu geben.

4.13 Kinderspielplätze
Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist ein privater Kinderspielplatz in ausreichender Größe zu errichten. Der Spielplatz für die Bewohner des Geltungsbereiches der Satzung ist entsprechend der DIN 18034 unter Beachtung des § 1 DV BayBO auszuführen.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.14 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, des Kinderspielplatzes, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
- 4.15 Baumgutachten
Für die aus drei Linden bestehende Baumreihe am östlichen Fahrbahnrand des Angerweges im Geltungsbereich wurde ein Baumgutachten in Auftrag gegeben. Als Ergebnis des Gutachtens sind folgende Maßnahmen zwingend zu beachten:
- Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist die Anlage von Wurzelschutzgräben erforderlich, um den zu schützenden Wurzelbereich festlegen zu können. Eine pauschale Festlegung nach DIN 18920 oder RAS – LP 4 (Kronentraufe + 1 m) ist nicht anwendbar, weil die Besonderheiten des Standortes eine ungleichmäßige Verteilung des Wurzelwachstums begünstigt hat und die seitlichen Kronenteile in der Vergangenheit eingekürzt worden sind.
 - In der festzulegenden Schutzzone ist jegliche Bautätigkeit (inkl. Nutzung als Lagerplatz, Stellplatz für Container, sonstige Baustelleneinrichtung etc.) ausgeschlossen.
 - Wird der Angerweg als Zufahrt zur Baustelle genutzt, ist im Vorfeld das Lichtraumprofil über der Fahrbahn herzustellen.
 - Der zu schützende Wurzelbereich entlang der Fahrbahn und der Baustelle ist durch Errichtung eines ortsfesten Zaunes mit einer Höhe von 2 m zuverlässig abzutrennen. Ein Befahren der Bankette ist unbedingt zu vermeiden.
 - Für den Wurzelbereich ist sowohl für die Dauer der Baumaßnahme als auch für die Folgezeit ein dauerhaftes Bewässerungskonzept zu entwickeln.
 - Bei stärkeren Rückschnittmaßnahmen insbesondere an der nördlichen Linde sind im Vorfeld die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.
 - Für die Entwicklung von Maßnahmen zum Baumschutz in Abstimmung mit der Baumaßnahme, sowie für die fachliche Begleitung der Baumaßnahmen und die Prüfung der Umsetzung vereinbarter Schutzmaßnahmen ist die Beteiligung durch hinsichtlich Baumschutz und Artenschutz kompetenten Personals erforderlich.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Pflanzliste:

- A großkronige Laubbäume _ 1.Wuchsordnung
(Hochstamm 3xv. STU 10 – 12
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)
Winterlinde *Tilia cordata*
Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
- kleinkronige Laubbäume _ 2.Wuchsordnung
(Hochstamm 3xv. STU 10 – 12
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)
Sandbirke *Betula pendula*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Mehlbeere *Sorbus aria*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Sal-Weide *Salix caprea*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Obstgehölze Hochstamm oder auch Halbstamm
3xv. STU 10 – 12 Baumscheibe mind. d = 1,50 m)
Apfel
Birne
Zwetschge
Walnuß
- B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender
Strauch); Pflanzabstand ca. 1,50 m
Liguster *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Hartriegel *Cornus sanguinea*
Berberitze *Berberis vulgaris*
Gemeine Felsenbirne *Amelanchier ovalis*
Wildrosen *Rosa spec.*
Purpur-Weide *Salix purpurea*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

5. Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien

Hauptgebäude

Baugestaltung 5.1

- 5.1.1 Bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ist der natürliche oder festgesetzte Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- 5.1.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss muss 0,25 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
- 5.1.3 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im KG sind unzulässig. Kellerfenster sind eindeutig unter Gelände anzuordnen.
- 5.1.5 Hauptgebäude sind als lang gestreckte Baukörper mit möglichst einfacher Grundrissform auszubilden. Das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite muss mindestens 6 : 5 betragen.
- 5.1.6 Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagerechter Gliederung (Balkone, geschoßhohe Holzverschalungen etc.) auszubilden.

Baumaterialien 5.2

Bauart Dächer

- 5.2.1 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittig angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführtem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen; Der Neigungswinkel wird mit 18 ° bis 26 ° festgesetzt. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachüberstände an Giebeln und Traufen sind ortsüblich auszuführen. Vordächer müssen grundsätzlich über Balkone reichen.
- 5.2.2 Sparrenuntersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Sparrenvorköpfe, Pfetten und Ortangverbretterungen ist zu wählen.
- 5.2.3 Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,8m² Rohbaumaß. Sie sind flächeneben in die Dachfläche einzubauen, die Fenster untereinander sind mit gleichem Abstand zu Traufe und First anzuordnen. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper. Die Zusammenfassung von mehr als 2 Fenstern nebeneinander ist nicht zulässig. Der Abstand von Fenstern nebeneinander darf die Breite der Fenster nicht unterschreiten.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.2.4 Dacheindeckung bei Hauptgebäuden und Garagen
Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.

5.2.5 Solaranlagen in oder auf der Dachfläche sind zulässig, sie sollen geordnet in die Dachfläche eingefügt werden und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht negativ verändern. Es sind randlose Produkte zu verwenden.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf keinen Fall dürfen die Neigungen der Dach- und der Kollektorenfläche unterschiedlich sein. Die Aufständigung von Kollektoren ist unzulässig. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Größe und Position der Kollektorfläche und die Gesamtfläche des Daches sollen in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander stehen

Ausgezackte, abgetreppte Flächenränder wirken auf einer Dachfläche störend und sind unzulässig.

Fasadengestaltung

5.2.5 Es sind nur Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen.

5.2.6 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sind einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerke) ausschließlich in zimmermannsmäßiger Holzbauweise zu errichten.

Balkonbrüstungen sind aus Holz in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen.

Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, -

Ebenfalls zugelassen werden geschlossenen Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich.

5.2.7 Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen (maximal 3 Formate je Gebäudeseite) und einfache Formen sind zu wählen.

Fensterflächen dürfen insgesamt nicht mehr als 60 % der zugehörigen Fassadenfläche in Anspruch nehmen

Für Fenster und Fenstertüren einschließlich Klapp- und Schiebeläden sowie Hauseingangstüren und Garagentore dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden. Größere Glasflächen sind harmonisch und maßstabgerecht zu gliedern.

Öffnungen ab einer Rohbaubreite von 1,26 m sind senkrecht zu gliedern.

5.2.8 Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

Weißer Putzflächen ohne abgesetzten Sockel.

Holzflächen naturbelassen oder in Brauntönen.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Garagengebäude

Baumaterialien 5.3 Wenn nicht in den nachfolgenden Ziffern gesondert
Bauart reglementiert, sind für Bauart und die zu verwendenden Baumaterialien der Garagengebäude die textlichen Festsetzungen für die Wohngebäude sinngemäß maßgebend.

6 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal

Aktennummer	D-1-8136-0022
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Wangau
Beschreibung	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

Südlich der Taubenbergstraße befinden sich 2 Einzeldenkmäler

Aktennummer	D-1-82-136-10
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Wangau
Adresse	Taubenbergstraße 6
Funktion	Bauernhaus
Beschreibung	Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger, zum Teil ausgemauerter Blockbau mit traufseitiger Südlaube, Mitte 17. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Objektbezeichnung	Beim Weber
Aktennummer	D-1-82-136-9
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Wangau
Adresse	Taubenbergstraße 4
Funktion	Bauernhaus
Beschreibung	Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, traufseitiger Südlaube und teilverschalter Giebellaube, im Kern Anfang 18. Jh., teilweise erneuert.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

.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.

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

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 Allgemein

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke des Baugebietes bleibt erhalten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen ist 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 unentgeltlich zu dulden.

8. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionsbelastungen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Staiger Anger“ durch den Verkehr auf der B 318 und der MB 19 zum einen und durch den Betrieb der Schreinerei Rummel zum anderen zu erwarten sind wurde das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising beauftragt, die Auswirkungen zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung ist im Anhang 02 dargestellt.

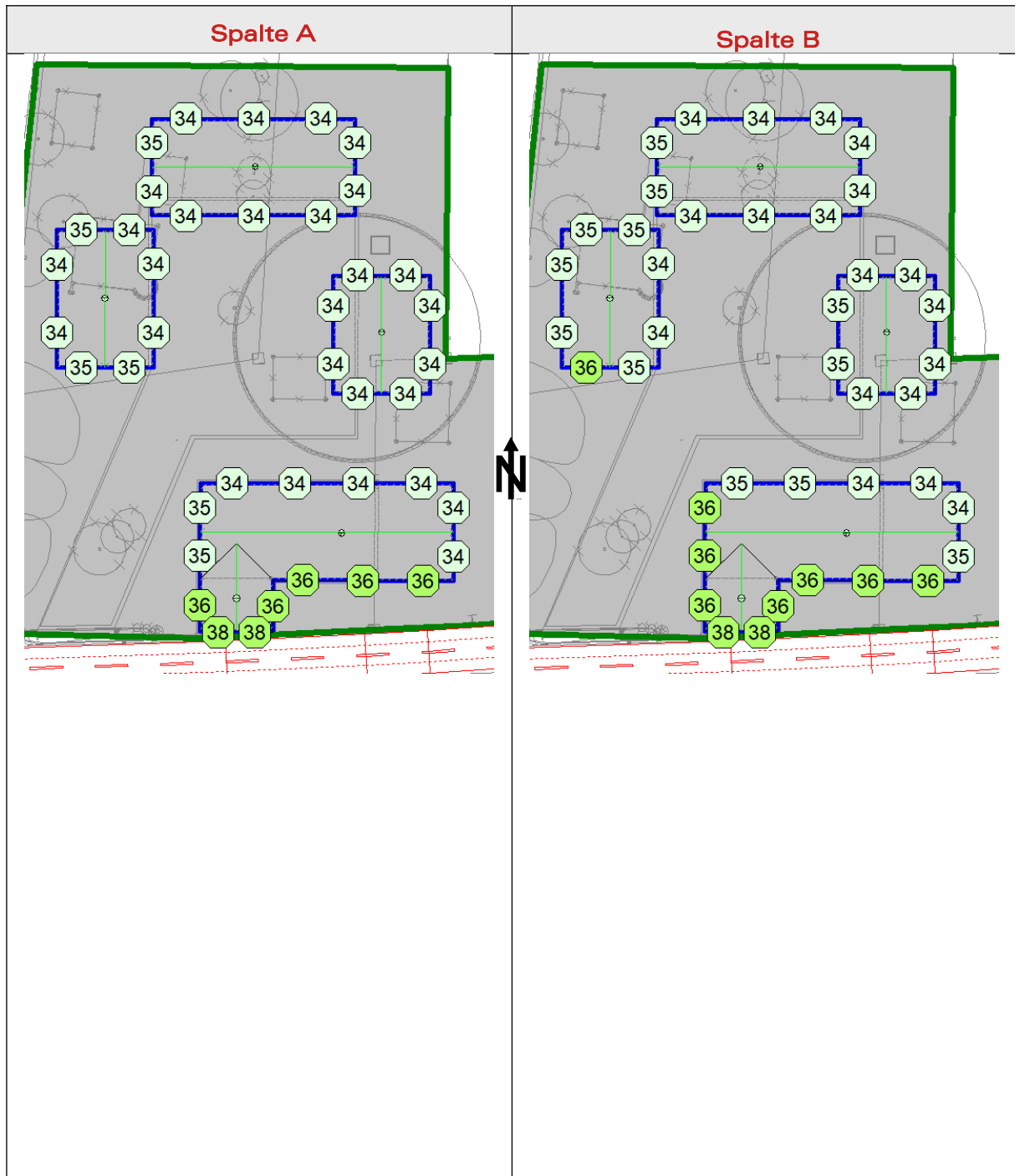
8.1 Festsetzungen Schallschutz

8.1.1 Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen.

Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1, erreichen. Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Räume $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.



8.2 Hinweise Schallschutz

- Die genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung Nr. 2728-2024 / SU V01 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 31.01.2024 können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Warngau eingesehen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

- Die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des tagsüber in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
- Die anlagen bedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten

9. Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte, nach außen sichtbare Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall-Elementen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

Planung

werkbureau_Architekten &
Stadtplaner
L. Hohenreiter + A. Kohwagner
Königsdorferstraße 3, 81371 München
Tel.: +49(0)89_3195432

Email: info@werkbureau.de
Web: 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
j.aigner@c-h-consult.de