

# BEBAUUNGSPLAN NR. 1

**Am Rain**



**Ortsteil Wall**

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

**Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB Mai 2007**  
**Vereinfachte Änderung nach Par. 13 BauGB Februar 2009**  
**Änderung im beschleunigten Verfahren nach Par.13a BauGB Febr. 2016**

<b>Fassung</b>	<b>Mai 2007</b>	<b>Febr. 2009</b>	<b>Febr. 2016</b>	
----------------	-----------------	-------------------	-------------------	--

## INHALTSVERZEICHNIS

---

### **C Verfahrenshinweise**

Verfahrensvermerke

### **D Grundlagen**

### **E Festsetzungen durch Text**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Gebäudegestaltung
3. Einfriedungen
4. Grundstücksgestaltung

### **G Planungsbeteiligte**

A B Planzeichnung Fassung Februar 2016

Die GEMEINDE WALL erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes – BBauG- vom 23.06.1960 geändert durch das Gesetz vom 23.06.1970, Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 14.12.1970, GO in der Fassung vom 22.08.1972 berücksichtigt und GO in der Fassung vom 05.12.1973 und 26.03.1974, Gesetz über Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 27.07.1971, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO- vom 26.11.1968, berücksichtigt, § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 und VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 und Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung vom 01.10.1974 und Gesetz zur Änderung des zweiten Gesetzes zur Änderung der BayBO vom 24.02.1975 in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

## C VERFAHRENSHINWEISE

---

- a Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 22.08.1977 bis 23.09.1977 im Gemeindeamt öffentlich ausgelegt.

Wall, den .....  
1. Bürgermeister

- b Die Gemeinde Wall hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Wall, den .....  
1. Bürgermeister

- c Das Landratsamt Miesbach hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Nr. .... gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23.10.1968 genehmigt.

Miesbach, den .....

- d Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ..... bis ..... im Gemeindeamt gem. § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..... durch ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Wall, den .....  
1. Bürgermeister

- e Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- f 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 2007** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- g Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_  
Datum 1. Bürgermeister Klaus Thurnhuber

- h Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

\_\_\_\_\_  
Datum 1. Bürgermeister Klaus Thurnhuber

- i Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.
- j 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 **Februar 2009** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- k Die Gemeinde Warngau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_  
Datum 1. Bürgermeister Klaus Thurnhuber

- l Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

\_\_\_\_\_  
Datum 1. Bürgermeister Klaus Thurnhuber

## C VERFAHRENSHINWEISE

---

- m Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.
- n 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 Februar 2016** eine Frist von 1 Monat gesetzt.
- o Mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der **Fassung vom Februar 2016** als Satzung beschlossen.  
Warngau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1.Bürgermeister Klaus Thurnhuber

- p Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Warngau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1.Bürgermeister Klaus Thurnhuber

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

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

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 1 Wall „Am Rain“

Gemeinde: **Wargau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Wall**

Ortsgebiet: **Am Rain**

### **Vorbemerkung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Wohngebietsflächen und Grünflächen im Ortsteil Wall.

Für die mit Wohngebäuden bebaute Gebietsfläche (1,5646 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

### **Begründung zur vereinfachten Änderung vom Mai 2007**

Die Parzellierung der Grundstücke 1499/3 und 1499/9 wurde verändert. In Änderungsbereich wird Baurecht für den Neubau eines Wohnhauses festgesetzt und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

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:

Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche für die neue Parzelle, die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoss und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen festgesetzt.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone ungeachtet ihrer Länge in den Obergeschossebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.



**Begründung zur vereinfachten Änderung vom Februar 2009**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in westlicher Richtung um 0,4267 ha erweitert

In Erweiterungsbereich wird auf der Fl.-Nr. 1499/5 Baurecht für den Neubau von 2 Wohnhäusern geschaffen und formal durch eine Flächenabgrenzung im Baugebiet bestimmt.

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

Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche, die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, masslich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen festgesetzt.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend hiervon dürfen Eingangüberdachungen und Balkone ungeachtet ihrer Länge in den Obergeschossebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

Dachneigung = 22°

Wandhöhen: - Wohngebäude = 6,30 m  
- Garagen = 3,00 m

Die Bebauung ist an die Topographie anzupassen.

**Begründung zur Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vom Februar 2016**

Die Grenzen des Flurstückes 1499 / 5 werden verändert und das Baurecht für diese Parzelle wird wie folgt modifiziert:

Das Baurecht für ein Doppelhaus mit den Abmessungen von 10,0 x 15,0 m wird abgeändert in ein Baurecht für ein Einzelhaus mit den Abmessungen 10,0 x 12,5 m.

Die Lage des Wohngebäudes und des Garagengebäudes auf dem Grundstück wird verschoben.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

- 1.1 Das Baugebiet wird als „Reines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen  
Grundflächenzahl 0,14  
Geschossflächenzahl 0,26
- 1.3 Die einzelnen Wohngebäude sind als Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen.
- 1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.5 Garagen sind auf der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Fläche zu errichten. Sie müssen mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden.
- 1.6 Mülltonnenbehälter sind bei der Einfahrt vorzusehen oder in das Garagengebäude einzubauen.

### 2. Gebäudegestaltung

- 2.1 Alle Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 22 Grad auszubilden.
- 2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
- 2.3 Die Dacheindeckung von Satteldächern hat in allen Fällen aus naturroten Tonziegeln oder Betonpfannen gleicher Tönung zu erfolgen.
- 2.4 Dachüberstände sind der umliegenden landschaftsbezogenen Bauweise anzugleichen.
- 2.5 Pfettenbretter, sowie Windläden aus Blech oder ähnlichem, sind unzulässig.
- 2.6 Der Schneefang ist mit einem Rundholz auszubilden, Schneefanggitter sind unzulässig.
- 2.7 Der First muss immer in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. (Hauslänge  $\geq$  5/4 Hausbreite)
- 2.8 Garagen mit Flachdach sind unzulässig.
- 2.9 Freistehende Garagen sind unzulässig.

## **E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

---

- 2.10 Das Garagendach ist aus dem Dach des Hauptkörpers zu entwickeln und entsprechend abzuschleppen.
- 2.11 Garagentore sind in Holz auszubilden oder außenseitig mit einer senkrechten Holzverschalung zu verkleiden. Blechlore oder ähnliches sind unzulässig.
- 2.12 Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit einem weißen Farbanstrich zu versehen. Stark auffallende Putzmuster und Zierputze sind unzulässig.
- 2.13 Wandverkleidungen, Hauseingangstüren und Fenster dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Die Fassade selbst ist mit senkrechter Holzverschalung entsprechend aufzugliedern.
- 2.14 Balkonverkleidungen dürfen nur aus Holz hergestellt werden. Welleternit oder ähnl., sowie durchsichtiges Material sind für derartige Zwecke ausnahmslos verboten.
- 2.15 Fensteröffnungen, breiter als 1,26 m (RBM), sind ohne mittige Unterteilung nicht gestattet. Sämtliche Fenster sind mit Fensterläden zu versehen, soweit nicht Ziergitter, oder bei größeren Fenstern Rolläden verwendet werden. Fenster mit schrägem Fenstersturz in Giebeldreiecken oder Dachschrägen sind unzulässig.
- 2.16 Glasbausteine und Ornamentsteine aller Art sind unzulässig.

### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Evtl. Hinterpflanzungen sind in Zaunhöhe zu halten. Die Einzäunung muss als Bretterzaun mit 2 oder 3 waagrecht angebrachten besäumten (oder unbesäumten) Brettern an Holzsäulen erstellt werden.
- 3.2 Einfriedungssockel aus Beton sind unzulässig.
- 3.3 Zaunhinterpflanzungen sind nur mit heimischen Gewächsen zulässig, Thujenhecken sind untersagt.
- 3.4 Rohrmatten oder ähnl. dürfen weder am Zaun, noch innerhalb des Grundstücks angebracht werden.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 4. Grundstücksgestaltung

- 4.1 Die unbebaute Grundstücksfläche ist dem natürlichen Gelände anzupassen.
- 4.2 Geländeeinschnitte sind unzulässig.
- 4.3 Natursteinmauern sind als lagerhaftes Trockenmauerwerk auszubilden.
- 4.4 Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Lagerung und Bepflanzung, gemessen ab Fahrhahnoberkante Freizuhalten.
- 4.5 Um das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke mit heimischer Pflanzung einzugrünen. Weiterhin ist auf jeder Bauparzelle, mindestens jedoch je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein bodenständiger Baum ( Pflanzgröße 200 – 300 cm, Stammdurchmesser  $\geq$  7 cm ) zu pflanzen dessen Endzustand mindestens die Firsthöhe erreicht.
- 4.6 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Auf den entsprechenden Leitfaden des Landratsamtes Miesbach,- „Leitfaden für die Gestaltung von privaten Grünflächen“ wird hingewiesen.
- 4.7 Die im Geltungsbereich des BBPL's vorhandenen Hage sind zwingend zu erhalten. Während der Bauzeit sind sie zu schützen. DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau ist zu beachten



**Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern**

Maßstab 1:1500 (1cm = 15,000 m Breite = 405,283 m Höhe = 243,983 m)

## G PLANUNGSBETEILIGTE

---

Planung

Klaus Remberger  
Architekt  
Münchner Str. 10  
Tegernsee

Planung

Vereinfachtes Änderungsverfahren Mai 2007  
Vereinfachtes Änderungsverfahren Februar 2009  
Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
Februar 2016

**werkbureau\_** Architekten + Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstraße 3 81371 München

Tel.: +49(0)89 . 3195432

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

München, im Februar 2016