



Bebauungsplan Nr. 17

"An der Piesenkamer Straße"

6. Änderung

Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 12.07.2022

Satzungsbeschluss:

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

Plan / Maßstab	Maßstab 1 : 1000
Planung	Renate Bindl Rainer Striffler Architekten; Moltkestraße 9 80803 München
Planung	Planfertiger:
Änderungen:	werkbureau + Architekten + Stadtplaner
Juni 2003	Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
März 2004	Königsdorferstraße 3, 81371 München
November 2004	Tel.: 089 . 3195432, Fax.: 089 . 2000080
Juni 2006	Email: info@werkbureau.de / www.werkbureau.de
Mai 2010	
12.07.2022	
Stand	Sept. 1997 Jan. 1998 Juni 2003 März 2004
	Nov. 2004 Juni 2006 Mai 2010 12.07.2022

Warngau,

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

A FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Art der Nutzung Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ); ausgenommen der Garagen- und Nebengebäude
- 3.2 maximale Wandhöhe 6,00 m, gemessen von Geländeoberkante bis Schnittpunkt Dachsparren Unterkante

4. Bauweise, Baugrenzen

es gelten allgemein die Abstandsflächen nach BayBo Art. 6

- 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 Baugrenze, ausgenommen Garagen und Nebengebäude die maximale Hausbreite (Firstbreite) beträgt 9,50 m
- 4.3 Doppelhaushälften müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild, im Ausmaß und der Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.
- 4.4 landschaftstypische Baumaterialien müssen vorrangig verwendet werden
- 4.5 bei den Gebäuden der westlichen Parzellen ist ein passiver Lärmschutz vorzusehen: bei Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen Schallschutzfenster der Klasse III eingebaut werden, Schlafräume sind möglichst zu einer schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
- PKW-Garagengebäude mit vorgeschriebener Firstrichtung, Satteldach

5. Dächer der Hauptgebäude und Garagen

- 5.1 Satteldach, Dachneigung 21° - 24° Firstverlauf mittig Firstrichtung zwingend
- 5.2 Dachdeckung mit naturrotten Dachziegeln oder Dachsteinen
- 5.3 Dachgauben sind unzulässig

6. Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Grenzbebauung zulässig
- 6.2 maximale Wandhöhe 3,00 m, gemessen von Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Dachsparren Unterkante

7. Einfriedungen

- 7.1 Heckenpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig
- 7.2 der seitliche Abstand von Einfriedungen zur Guffertstraße und zur neuen Erschließungsstraße muß mindestens 1,50 m vom äußeren Fahrbahnrand betragen

8. Verkehrsflächen

- 8.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich Begleitgrün
- 8.2 Straßenverkehrsflächen
- 8.3 Fußweg entlang der Guffertstraße
- 8.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
- 8.5 Öffentliche Stellplätze
- 8.6 Private Wege und Hofflächen

9. Grünordnung

- 9.1 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
- 9.2 private Grünflächen
- 9.3 zu erhaltender Baumbestand Bahnhofstraße Winterlinden (Tilia cordata)
- 9.4 Ergänzung der Baumallee Bahnhofstraße Winterlinden (Tilia cordata)
- 9.5 Flächenpflanzung aus heimischen Pflanzen und Sträuchern
- 9.6 Anpflanzungen im Bereich von Straßeneinmündungen und neben Hof- und Garagenzufahrten dürfen notwendige Sichtfelder für den Straßenverkehrsablauf nicht einschränken

B HINWEISE

- 1. vorgeschlagene Baukörper
- 2. vorgeschlagene Anordnung privater Stellplätze
- 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4. Maßangabe in Meter
- 5. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
- 6. Empfehlungen zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Öhrchen-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Obstgehölze allgemein	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

