

BEBAUUNGSPLAN NR. 35

Kindergarten Wall

Ortsteil Wall



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

Fassung	02.09.2024	01.09.2025		
----------------	-------------------	-------------------	--	--

INHALTSVERZEICHNIS

A B	Planzeichnung	Fassung 01.09.2025
	Inhaltsverzeichnis.....	2
C	Verfahrenshinweise	
	Verfahrensvermerke.....	3
D	Grundlagen	
	Grundlagen.....	5
E	Festsetzungen durch Text	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	6
2.	Straßenverkehrsflächen.....	6
3.	Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung.....	7
4.	Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten, Kinderspielplätze.....	7
5.	Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien.....	10
5.1	Hauptgebäude, Baugestaltung.....	10
5.2	Baumaterialien.....	10
5.3	Garagengebäude.....	11
6.	Denkmäler.....	11
7.	Allgemein.....	13
8.	Materialien (nicht zugelassen).....	13
F	Planungsbeteiligte	
	Planungsbeteiligte.....	14

C VERFAHRENSHINWEISE

Die GEMEINDE WARNGAU erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10
des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeinde-
ordnung 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 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

b **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ mit Begründung, in der **Fassung vom** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“ mit Begründung, in der **Fassung vom**, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

e **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Rathaus Warngau, Taubenbergstr. 33, 83627 Warngau, Bauamt während folgender Zeiten:
Montag bis Freitag 8.00 h - 12.00 h, Dienstag 14.00 h – 16.00 h, Donnerstag 14.00 h - 18.00 h bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

f **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der **Fassung vom** als Satzung beschlossen.

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

g **Ausfertigung:**

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

h **Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ in der **Fassung vom** wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Warngau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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 hingewiesen.

Warngau, den

.....
Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 35 „Kindergarten Wall“

Gemeinde: **Warngau/Landkreis Miesbach**

Ortsteil: **Wall**

Gemarkung: **Wall**

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flächen mit den Flurnummern 14T, 33/3T und 34T der Ortschaft Wall, nördlich der Miesbacher Straße am Ortsanfang des Ortsteiles Wall. Erschlossen wird das Grundstück über die Miesbacher Straße.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung der Gebietsfläche (ca. 0,51 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften bestimmt.

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsfläche wird als Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung Kinderbetreuungseinrichtungen festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Zulässig sind:

- alle für den Betrieb erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
- für den Ganztagsbetrieb erforderliche Küchen- und Kantinenbereiche
- Stellplätze und Verkehrsflächen für den durch die oben genannten Nutzungen verursachten Bedarf.
- Freispielflächen für die unterschiedlichen Nutzer der Kindertagesstätte

1.2 Maß der Nutzung / Überbaubare Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt: Hauptbaukörper II + D = 2 Vollgeschosse + DG, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wandflucht mit Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand. Durch die Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm.

1.2.3 Höhenlage

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. Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

1.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Straßenverkehrsflächen

2.1. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

2.2 Belagsdecken der privaten Verkehrsflächen, hierzu gehören:

- Pkw-Stellplätze
 - Hofzufahrten und Hauseingänge
- müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

2.3 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 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 Gemeindegebrauchs (§ 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 Fernspreitleitungen 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.

3.5 Überbauen von Leitungen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen 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 Lichtraumprofil 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 Je angefangener 200 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 Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt 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 Baumbeet 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 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.

4.14 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer 1.150 m² großen Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr.: 2705/10, Gemarkung Warngau. Der Ausgleichsplan vom 01.09.2025, gefertigt vom Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau.

Hinweis: Auf die Möglichkeit freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des „Naturschutzes an Gebäuden“ z.B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler und Fledermäuse) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, lt. neuesten aktuellen Erkenntnissen. Info: www.lbv.de/vogelschlag wird ausdrücklich hingewiesen.

Pflanzliste:

A großkronige Laubbäume _ 1.Wuchsordnung (Hochstamm 3xv. STU 10 – 12 Baumscheibe mind. d = 1,50 m)

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

kleinkronige Laubbäume _ 2.Wuchsordnung (Hochstamm 3xv. STU 10 – 12 Baumscheibe mind. d = 1,50 m)

Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

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	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

5. Baugestaltung, Hausformen, Baumaterialien

Hauptgebäude

5.1 Baugestaltung

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.

5.2 Baumaterialien

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.

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.

5.2.5 Fassadengestaltung

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 Glatkantbrettern, 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 maßstabsgerecht 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. Weiße Putzflächen ohne abgesetzten Sockel. Holzflächen naturbelassen oder in Brauntönen.

Garagegebäude

5.3 Baumaterialien Bauart

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

6 Denkmäler

Folgende Denkmäler befinden sich im Nahbereich:

Aktennummer	D-1-82-136-91
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Adresse	Miesbacher Straße 15
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus, Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal

Bilder



Beschreibung	Einfirsthof und Gasthaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lünetten im Kniestock und giebelseitigen Lauben, um 1860, modern verändert.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal
Objektbezeichnung	Beim Mesner
Aktennummer	D-1-82-136-90
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Adresse	Kirchbichl 4
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus
Bilder	



Beschreibung	Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit umlaufender Balusterlaube und Giebellaube, erbaut 1762, Lüftlmalereien modern.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal
Objektbezeichnung	St. Margaretha
Aktennummer	D-1-82-136-88
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Adresse	St. Margarethenweg 1
Funktion	Saalkirche, katholische Kirche, Pfarrkirche
Bilder	



Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, spätgotischer Saalbau mit eingezogenem Chor und Nordturm mit Doppelkuppel, von Alex Gugler, Anfang 16. Jh., Turmoberbau 1731, 1755 ausgebaut und barockisiert; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal
Aktennummer	D-1-8236-0063
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Beschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha in Wall und ihres Vorgängerbaus.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

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. 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 Metallelementen
- 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

Vermessung

HeBl GmbH
Ingenieurgesellschaft für Vermessung
Stadtplatz 10
83714 Miesbach
Tel.: 08025 / 3161
Mobil: 0171 / 70 33093
E-Mail: post@hebl.de
Webseite: www.hebl.de

Kampfmitteluntersuchung

Geolog Fuß/Hepp GbR
Ingenieurbüro für Geophysik und Geologie
Glatzerstraße 5
82319 Starnberg

Altlastenerkundung

Crystal Geotechnik GmbH
Hofstattstraße 28
86919 Utting am Ammersee
T 49(0)8806_95894-0
utting@crystal-geotechnik.de