

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15
"Waakirchen West"
2. Änderung**

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Waakirchen, Landkreis Miesbach

SATZUNG

A. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Waakirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **S a t z u n g** erlassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Waakirchen West“ in der Fassung vom 14.07.1998, bewilligt durch das Landratsamt Miesbach mit Schreiben vom 19.08.1998 (Az. 32.1 610-9/4(34)Pl/za rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 15.09.1998 sowie die 1. Änderung in der Fassung vom 09.11.1999 rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 12.11.1999 zur Gänze.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs-BauGB; §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung-BauNVO)

1.01 Das gegenständliche Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

2.01 **Geschoßflächenzahl GFZ:** Zugrunde gelegt sind die Grundflächen aller Vollgeschosse ohne Garagen. Die GFZ ist für verschiedene Gebäudetypen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.02 **Grundflächenzahl GRZ:** Zugrunde gelegt sind die Grundflächen der Gebäude inkl. Garagen. Für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% gem. BauNVO zulässig. Die GRZ ist für verschiedene Gebäudetypen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.03 Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß Nutzungsschablone auf II (Erdgeschoss und Obergeschoss) bzw. **E+D** (EG und ausgebauter DG) festgesetzt.

2.04 **Höhenlage, Gebäudehöhen:** Die maximale traufseitige Wandhöhe gem. BayBO (=OK Gelände bis Schnittpunkt Wandaußenkante/ Oberkante Dachhaut =Ziegeleplatte) wird, gemäß Nutzungsschablone, wie folgt festgesetzt. Für die im Rahmen dieser 2. Änderung für Hauptbaukörper festgesetzten Baufenster auf 6,00 m über dem natürlichen Gelände.

Maßgeblicher **Bezugspunkt** ist jeweils die vorhandene Höhenlinie des natürlichen Geländes, die das Gebäude mittig schneiden. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf nicht höher als 0,15 m über dem Bezugspunkt liegen. **Garagengebäude** sind erdgeschossig mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe (gem. BayBO) von 3,00 m über natürlichem Gelände auszuführen.

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.01 Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.02 **Offene Bauweise** wird festgesetzt. Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 BayBO zu ermitteln. Der bauliche Brandschutz sowie die Brandschutzabstände sind im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.

3.03 Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist durch Baugrenzen sowie durch Flächen für Garagengebäude im Bebauungsplan dargestellt. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass insbesondere die bei Doppelhausbebauung bzw. gereihter Bebauung angegebene Größe der sog. „Baufenster“ erst im Rahmen der Vermessungen verbindlich ermittelt werden kann, hierbei haben die angegebenen Grenzabstände Priorität, ein Rechtsanspruch auf die angegebene Größe der Baufenster (z.B. als Mindestgröße) kann nicht abgeleitet werden!

3.04 **Festgesetzte Baugrenzen** können nur durch Vordächer und durch untergeordnete Bauteile gem. BayBO übertagt werden. Die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO sowie die erforderlichen Brandschutzabstände bleibt hiervon jedoch unberührt! Eventuelle Wintergartenkonstruktionen sind, wenn nötig, nur innerhalb der Baugrenzen gestattet!

3.05 **Verkehrsflächen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 4, Nr. 21 BauGB)

4.01 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 t sowie für Wohnmobile und Wohn- und bzw. Bootsanhänger sind nicht zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waakirchen ist in der jeweils gültigen Fassung vollumfänglich zu beachten!

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waakirchen ist in der jeweils gültigen Fassung vollumfänglich zu beachten!

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

1. Gebäudegestaltung:

Die neuen Gebäude sollen durch Maßstäblichkeit und lockere Anordnung den dörflichen Siedlungscharakter aufnehmen, vorhandene Gebäude in den Ortsrand einbinden und einen klar definierten Abschluss zur freien Landschaft bilden. Die Wohngebäude sollen in Verbindung mit den Nebengebäuden die landschaftstypischen Merkmale und Eigenarten in zeitgemäßer Form aufweisen. Die Gebäude sind als klare, langrechteckige Baukörper auszubilden, unter Verwendung von einfachen Konstruktionen und ortsüblichen Materialien.

1.01 Dächer: Festgesetzt werden symmetrische Satteldächer in Gebäudelängsrichtung, Dachneigung 21° bis 23° (Garagendachneigung muss dem Hauptgebäude entsprechen). Die Vordachlänge wird allseitig auf 1,0 m, von Wandaußenkante gemessen, beschränkt; außer im Balkonbereich; dieser ist durch das Vordach zu überdecken, wobei der Dachüberstand über die äußerste Balkonkante hinaus auf höchstens 0,4 m festgesetzt wird. Die Dachdeckung hat mit natürlichen Tondachziegeln zu erfolgen, (empfohlen: Falzziegel im Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Je Dachseite ist ein Dachflächenfenster (ohne Neigungsunterschied oder Aufkeilrahmen) mit einer Fläche von max. 0,75m² zulässig. Bei den Garagen ist alternativ auch ein begrüntes Flachdach zulässig.

1.02 Außengestaltung: Wohngebäude in Massivbauweise sind (ohne Sockelversatz) mit Verputz in einfacher, handwerklicher Ausführung mit ruhiger Oberflächenstruktur, Farbton weiß, zu versehen. Die Obergeschosse sind mit Holzschalungen aus heimischen Hölzern zu versehen, diese sind um das ganze Gebäude herumzuführen, ohne Unterbrechungen durch Putzstreifen bzw. Putzfächern. Als Holzschutzanstriche sind, wenn nötig, ofenporige Lasuren in hellen Farbtönen zu verwenden. Es wird empfohlen, den Farbton dem natürlichen Verwitterungston der Hölzer anzugleichen! (Von kräftigen Brauntönen wird abgeraten.) Die Farbtöne von Putz- bzw. Schalungsflächen sind an Wohnhaus und Nebengebäude je Grundstück einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser sind als Einheit zu gestalten, es sind keinerlei Material-, Farb- und Formunterschiede gestattet. Die Farbgebung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

1.03 Balkone dürfen eine maximale Breite von 1,20 m bis Außenkante aufweisen, sie sind an höchstens zwei aneinander treffenden Seiten zulässig. Es wird empfohlen, nur eine Seite des Gebäudes mit Balkon zu versehen. Die Tragkonstruktionen und Beläge sind aus heimischen Hölzern herzustellen. Als Geländerfüllungen sind nur Stäbe, Latten oder Bretter mit, wenn nötig, zurückhaltenden Zierformen zulässig. Die Verwendung von Balustern wird untersagt.

1.04 Für Fensteröffnungen wird die Verwendung von hochrechteckigen bzw. quadratischen Formaten festgesetzt. Die Verwendung von möglichst wenigen verschiedenen Formaten pro Gebäude wird dringend empfohlen. Holzschutzanstriche entsprechend Pos. 1.02. Farbakzente in zurückhaltender Form sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde möglich. Eventuelle Wintergartenkonstruktionen sind, wenn nötig, so filigran wie möglich auszubilden, hierfür wird die Verwendung von Metall-Posten-Riegel-Konstruktionen empfohlen und gestattet.

2. Freiflächengestaltung / Grünordnung:

2.01 Freiflächen: Die natürlichen Geländeoberfläche ist zu belassen und intensiv zu begrünen. Abragungen und Aufschüttungen sind nur im begründeten Ausnahmefall (z.B. Gefahr des Eindringens von Oberflächenwasser) in geringem Umfang, bis max. 0,40 m, nur in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

Grünflächen sind höhengleich an befestigte Wegeflächen anzuschließen, die Bepflanzung soll aus Blumenwiesenflächen mit Sträuchern und lockeren Baumgruppen bestehen.

Stellplätze und Garagenzufahrten bzw. -Vorplätze sind offenflügig zu pflastern, mit Rasenfugenpflaster mit 2-3 cm Rasenfuge oder Rasengitter-Noppensteinen mit Querverwurzelungsmöglichkeit, alternativ ist stark durchgrünter Schotterrasen zulässig.

Befestigte Flächen sind auf das absolute Mindestmaß zu beschränken! Eine Anlage von sog. Schottergärten ist nicht zulässig!

D. Festsetzungen durch Planzeichen:

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs-BauGB; §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung-BauNVO)

1.01 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

2.01 **0,45** Geschossflächenzahl **GFZ** (als Höchstgrenze)

2.02 **0,35** Grundflächenzahl **GRZ** (als Höchstgrenze)

2.03 **E+D, bzw. II** Zahl der Vollgeschosse

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO)

3.01 **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.02 **o** Offene Bauweise

3.03 **↔** Satteldach / Dachneigung (21 Grad bis 23 Grad; bzw. 26 Grad bei östlicher Allgaustrasse)

3.04 **FD** Flachdach mit Dachbegrünung zulässig.

3.05 **---** Baugrenze

3.06 **●-●-●-●** Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

4.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.01 **—** Straßenbegrenzungslinie

4.01.1 **■** öffentliche Verkehrsfläche

4.02 **▶** Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Einfahrt

4.03 **▭** Mit Geh- und Fahrrecht, zugunsten der Hinterlieger zu belastender Fläche

5.0 Planungen, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.01 **●** Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Bäume / Sträucher

6.0 Sonstige Planzeichen

6.01 **□** Ungrenzungen von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.02 **▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.03 **± 6,00 ±** Maßzahlen in Metern, z.B. 6,00 m

6.04 **■** Nutzungsschablone

BAUGEBIET [ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE]

GRZ [GFZ]

BAUWEISE [HAUSTYP]

DACHFORM [DACHNEIGUNG]

MAX. WANDHÖHE

E. Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

2. Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

F. Hinweise

1. **○** Bestehende Grundstücksgrenzen

▨ Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs (außerhalb des Änderungsbereiches)

3. **584/2** Flurstücksnummer; z.B. 584/2

4. **▨** Bestehende Hauptgebäude

5. **▨** Bestehende Nebengebäude

6. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeinde Waakirchen.

7. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Waakirchen.

8. Die Grundwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWG wird hingewiesen.

9. Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die bebaute Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENWV erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).

10. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkennmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

11. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Miesbach sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12. Auf die Belange, der dem Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist im Hinblick auf deren Immissionen, einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Diese Emissionen können unter Umständen auch sonn- und feiertags, sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten.

13. Immissionsschutz, Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtsächten, ausgeführt werden.

14. Immissionsschutz Wärmepumpen: Es wird empfohlen den Leitfadern „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Landesamtes für Umwelt in die Planung mit aufzunehmen. Dieser kann über folgenden Link bezogen werden: [https://www.bestellen.bayern.de/application/appstarter?APPL=ESHOP&DIR=E-SHOP&ACTION=SESSxSHOWPIC/BILDxKEY:file_00054.BILDxCLASS:Artikel.BILDxTYPE:PDF\)=Z](https://www.bestellen.bayern.de/application/appstarter?APPL=ESHOP&DIR=E-SHOP&ACTION=SESSxSHOWPIC/BILDxKEY:file_00054.BILDxCLASS:Artikel.BILDxTYPE:PDF)=Z)

15. Hinweise zur Grünordnung: Pflanzlisten: a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:

Berg-Ahorn
Rot-Buche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Gemeine Esche
Obstbaum

Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Fraxinus excelsior

b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:

Hasel
Hundsrose
Kornelkirsche
Weißdorn
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Europäisches Pfaffenrütchen
Schwarzer Holunder
Rote Heckenkirsche
Gemeiner Liguster

Corylus avellana
Rosa canina
Cornus mas
Crataegus spec.
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Euonymus europaeus
Sambucus nigra
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare

Für Baumpflanzungen wird ein Mindestsortiment (z. B. Hochstamm mDb STU 12-14 cm) und die Fachgerechte Herstellung von Pflanzgruben gemäß ZTV-Vegeta-MU empfohlen.

Diagramszell, den 08.11.2022

Geändert am: 23.03.2023

Sebastian Beham
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de

G. Verfahrenshinweise

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.08.2022 die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2022 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. Nr. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 13.12.2022 bis 13.01.2023 durchgeführt.

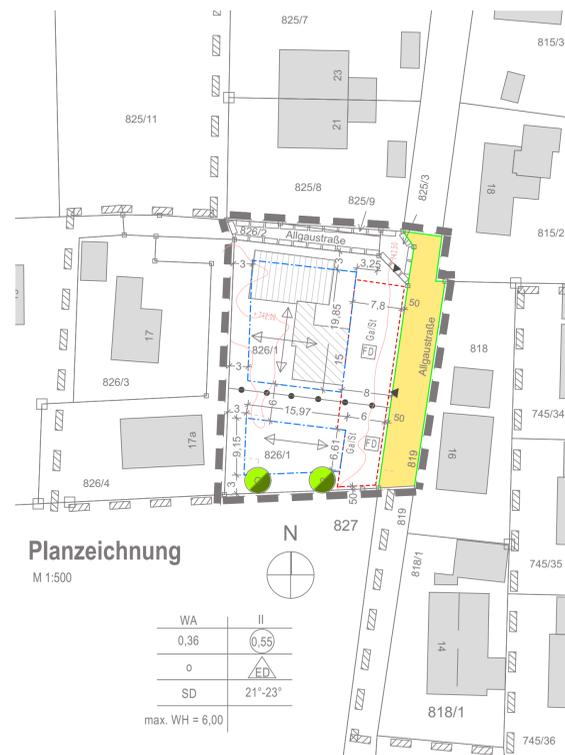
3. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 08.11.2022 wurde in der Zeit vom 13.12.2022 bis 13.12.2023 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

3.a **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 23.03.2023 wurde in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

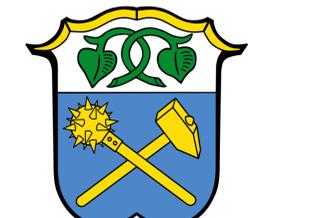
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Waakirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waakirchen, den

.....
Norbert Kerkel; 1. Bürgermeister



Gemeinde Waakirchen
Tegernseer Str.7
83666 Waakirchen



**2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 15
"Waakirchen West"**