



## **Gemeinde Waakirchen** **Landkreis Miesbach**

# **6. Änderung des BEBAUUNGSPLANS Nr. 7 „WAAKIRCHEN-Kronimusweg“**

Die Gemeinde Waakirchen erlässt gem. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diese Bebauungsplanänderung

### **Inhalt:**

- A. Planteil M 1:1000 u. Festsetzungen durch Planzeichen
- B. Grundlagen
- C. Festsetzungen durch Text
- D. Begründung
- E. Verfahrensvermerke

Waakirchen, 01.08.2023

## **A. Planteil**

sh. Anlage

## **B. Grundlagen**

### **Verbindlicher Bebauungsplan Nr. 7 „Waakirchen-Kronimusweg“**

**Gemeinde:** Waakirchen / Landkreis Miesbach

**Ortsteil:** Waakirchen/Hauserdörfel

### **Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1990**

#### **Umfang der 1. vereinfachten Änderung vom 15.05.2007**

Aufstockung und Nutzungsänderung eines bis dahin ausschließlich als Garage konzipierten Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 1665/5, Gem. Waakirchen.

#### **Umfang der 2. vereinfachten Änderung vom 18.03.2011**

Umgestaltung der Baufläche auf den Grundstücken 1633 (und dann 1633/5), Gem. Waakirchen, mit der Zielsetzung dort eine Bebauung mit einem Doppelhaus zu ermöglichen.

#### **Umfang der 3. vereinfachten Änderung vom 29.10.2014**

Aufstockung mit Baufelderweiterung und Nutzungsänderung eines bis dahin ausschließlich als Garage konzipierten nördlichen Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 1665/4, Gem. Waakirchen, mit dem Ziel, dort auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

#### **Umfang der 4. vereinfachten Änderung**

Verfahren wurde eingestellt.

#### **Umfang der 5. vereinfachten Änderung vom 24.07.2017**

Umgestaltung der Baufläche auf dem Grundstück 1665/1, Gem. Waakirchen, mit der Zielsetzung dort eine Bebauung mit einem Doppelhaus zu ermöglichen

Ferner Änderung der textl. Festsetzungen wie folgt:

- Der zulässige Höchstwert für die GFZ und die GRZ wird mit jeweils 0,4 festgesetzt.
- Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche von 135m<sup>2</sup> entfällt ersatzlos.

- Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, untergeordnete erdgeschossige Bauteile und Kelleraußentreppen um bis zu 1,5m und durch Wintergärten um bis zu 3,5m überschritten werden.

**Die gegenständliche 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Waakirchen-Kronimusweg“, ersetzt die vorgenannten bisherigen Planfassungen vollumfänglich.**

## **C. Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird als Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Bezüglich der erforderlichen Stellplätze gilt explizit die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waakirchen in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.3 Weitere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Anlagen für Tierhaltung sind allgemein nicht gestattet.
- 1.4 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Je Parzelle wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Für die Berechnung der GRZ werden ausschließlich die durch Hauptgebäude und Garagen überbauten Flächen herangezogen.

Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

- 2.2 Maximal zulässige Geschossfläche je Parzelle:  
Je Parzelle wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.
- 2.3 Im Plan ist die Zahl der Vollgeschosse als höchstens zulässiger Wert angegeben. Im gesamten Plangebiet sind somit maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Hauptgebäude wird auf zwei festgesetzt.

### **3 Bauweise, überbaubare Flächen**

- 3.1 Im Plan sind Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Sie dürfen ausnahmsweise überschritten werden bis zu

- a) 1,50m durch Vordächer, Balkone, untergeordnete erdgeschossige Bauteile, Kelleraußentreppen, Hauseingangsüberdachungen u. dergleichen.
  - b) 2,50 m durch Wintergärten, Pergolen
- 3.2 Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.  
Offen Stellplätze können auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.
- 3.3 Hinsichtlich der Abstände baulicher Anlagen zu Grundstücksgrenzen sind die Vorschriften von Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### **4 Baugestaltung**

- 4.1 Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind die landschaftstypischen Merkmale und Materialien aufzunehmen. Die Gebäude sollen sich in Stellung, Proportion und Gestaltung in die örtliche Situation einfügen.
- 4.2 Die Gebäude sind möglichst als rechteckige Baukörper auszubilden.
- 4.3 Als Dachform von Hauptgebäuden und Garagen wird ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 18° und 23° festgesetzt. Bei Hauptgebäuden ist dieses mittig über dem Baukörper anzuordnen und mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung auszurichten.
- 4.4 Als Dacheindeckung von Hauptgebäuden und Garagen sind naturrote Tondachziegel oder Betondachsteine in gleicher Einfärbung einzusetzen.
- 4.5 Quergiebel, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 4.6 Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind in gestalterisch vertretbarem Rahmen und im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Sie sind in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich auf der Dachfläche anzuordnen, um möglichst ungestörte Dachflächen zu gewährleisten. Aufständereien sind nicht zulässig. Thermische Anlagen sollen soweit als möglich in die Dachfläche zu integrieren. Ausnahmen können im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.
- 4.7 An der Parzellengrenze zusammengebaute Gebäude sind profilgleich (d.h. in gleicher Baukörperbreite und mit gleicher Dachart, -neigung und -höhe) und in ihren äußeren Gestaltungsmerkmalen einheitlich auszuführen.

#### **5. Grünordnung, Freiflächengestaltung**

- 5.1 Private Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden mit Rasenfugenpflaster, Pflasterbelägen mit offenen Fugen, Mineralgemisch oder Schotterrasen.
- 5.2 Hecken dürfen nicht gepflanzt werden. Die Grundstücke sind mit heimischer Hagbepflanzung zu gestalten. Bei den Ein- und Ausfahrten Richtung Kronimusweg und Riederner Weg ist ein Sichtdreieck zu berücksichtigen.

## HINWEISE

### 1. Erschließung

- 1.1 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Nutzungsaufnahme an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Es wird auf die Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung hingewiesen, wonach Niederschlags- und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

### 2. Denkmalschutz

- 2.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

## D. Begründung



**Gemeinde Waakirchen**  
Landkreis Miesbach

# **Verfahren zur 6. Änderung Des Bebauungsplanes Nr. 7 „Waakirchen-Kronimusweg“**

## **BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## **1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke**

Seit dem Erlass des gegenständlichen Bebauungsplanes hat sich im Zusammenhang mit einzelnen Bauvorhaben in den zurückliegenden Jahren immer wieder ein Bedarf für dessen Änderung ergeben. Dieser wurde regelmäßig dadurch ausgelöst, dass insbesondere die ursprünglichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei den jeweiligen Vorhaben nicht eingehalten werden konnten. Um diese Bauwünsche dennoch zu ermöglichen, wurde der Plan dann im Rahmen von bisher 5 Änderungen jeweils partiell angepasst.

Nachdem derzeit wieder entsprechende Bebauungsabsichten an die Gemeinde herangetragen wurden, hat sich der beschließende Bauausschuss nun dafür ausgesprochen, dass der Bebauungsplan im Rahmen der jetzt vorliegenden 6. Änderung, in seiner Gesamtheit überarbeitet werden soll. Dabei ist insbesondere die Schaffung von maßvollen aber zeitgemäßen Nachverdichtungsmöglichkeiten im gesamten Plangebiet beabsichtigt. Dadurch soll auch der allgemeinen baurechtlichen Zielsetzung der verstärkten Bebauung von Innenbereichsflächen und einem dadurch ggf. reduzierten Siedlungsdruck auf den bauplanungsrechtlichen Außenbereich Rechnung getragen werden.

## **2. Planungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hauserdörfel. Es wird nach Westen durch den namensgebenden „Kronimusweg“ sowie nach Osten hin durch den „Riederer Weg“ eingefasst. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden des Bebauungsplanbereiches befindet sich die Wohnbebauung des Riedersteinwegs.

Insgesamt erstreckt sich das Plangebiet über eine Fläche von ca. 1,3335 ha.

## **3. Bauleitplanung, Verfahren**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Satzungsbereich als Dorfgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend ein Dorfgebiet fest.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Ziel der Nachverdichtung verfolgt. Diesbezüglich erfolgt insbesondere eine Aufweitung der bestehenden Baufenster sowie eine moderater Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl.

Wie unter Nr. 2 dargestellt, weist das Gesamtplangebiet eine Größe von ca. 13300m<sup>2</sup> auf. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt daher zwangsläufig unter 20000m<sup>2</sup>.

Die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen zur Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

#### **4. Inhalt der Planung**

Die bisher im Bebauungsplangebiet regelmäßig um die Außenmauern der Bestandsgebäude verlaufenden Bauräume (Baufenster) werden weiter gefasst und somit vergrößert. Auch die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird erhöht. Im gesamten Plangebiet werden künftig zwei Vollgeschosse zulässig sein. Im Rahmen dieser Vorgaben wird auf die Fixierung einer konkret zulässigen maximalen Wandhöhe verzichtet.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Festsetzung des Plangebietes als MD wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung beibehalten.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der auf den Grundstücken im Plangebiet zulässigen Baukörper und das Maß der dortigen Nutzung werden durch die Festsetzungen von zulässigen Höchstwerten für die Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Zahl der Wohneinheiten festgelegt.

Es wird klargestellt, dass für die Berechnung der GRZ in diesem Bebauungsplan ausschließlich die durch Hauptgebäude und Garagen überbaute Fläche maßgebend ist.

Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

##### **4.3 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen festgesetzt. Damit ist eine offene Bauweise gewährleistet. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig.

Bezüglich der zulässigen Überschreitung der Baufenster durch Vordächer, Wintergärten etc., werden die Vorgaben der bisherigen Planfassungen dem Grunde nach aufgegriffen. Aufgrund der ohnehin nun aber größer gefassten Baufenster, wird die zulässig Überschreitung aber auf ein geringeres Maß reduziert.

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

#### 4.4 **Baugestaltung**

Die regionale Baukultur erfährt ihre Prägung in den Grundzügen durch längsrechteckige Hauptbaukörper, welche mit einem mäßig geneigten Satteldach versehen sind. Dieser, die Landschaft prägenden Stil soll im Baugebiet zumindest dem Grunde nach auch weiterhin gewahrt werden. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Dachform und Firstrichtung getroffen.

Um über den vorgenannten „Mindestrahmen“ hinaus eine möglichst harmonische Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten, werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen auch Vorgaben für eine geeignete Farb- und Materialwahl bei den Dächern gegeben.

Aus den vorgenannten Gründen ist auf Quergiebel, Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte zu verzichten. Durch die Vergrößerung der Bauräume und die allgemeine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, ergeben sich entsprechende Möglichkeiten für die zusätzliche Schaffung von Wohnraum. Daher soll andererseits eine möglichst geschlossene, ruhige Dachlandschaft beibehalten werden.

Um den Gedanken des Ressourcenschonens sowie der Energieeinsparung Rechnung zu tragen, können Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf den Dachflächen errichtet werden. Um diese gestalterisch in die Gebäude zu integrieren, sollen sie in ruhigen, klaren Rechtecksformen angeordnet werden. Auf eine Aufständigung soll soweit als möglich verzichtet werden.

#### 5. **Grünordnung, Freiflächengestaltung**

Auch aufgrund der sich ändernden Witterungsverhältnisse ist ein sinnvolles Niederschlagswassermanagement angezeigt. Vor diesem Hintergrund sollen Freiflächen soweit als möglich wasserdurchlässigen gestaltet werden.

Bezüglich der Einfriedungen werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungsplanfassungen übernommen.

##### - Sonstige Hinweise

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Grünlandflächen, sind Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, welche auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten auftreten können, zu tolerieren.

Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser sowie beim Fund etwaiger Bodendenkmäler wird im Wesentlichen auf die betreffenden rechtlichen Vorgaben verwiesen.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Verkehrsmäßig wird das Satzungsgebiet über die öffentlich gewidmeten Ortsstraßen Kronimusweg und Riederner Weg ausreichend erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt im Satzungsgebiet über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage, sowie z.T. über die Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgungsvereins Hauserdörfel. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz.

### **6.2 Denkmalschutz**

Im Hinblick auf den Denkmalschutz wird auf die allgemeinen rechtlichen Vorgaben verwiesen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Allgemein**

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um ein bebauten Gebiet handelt und vorliegend lediglich eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Baukörper ermöglicht wird. Die geordnete Entwicklung des Ortsbereiches von Hauserdörfel wird nicht beeinträchtigt.

### **7.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die vorliegende Überplanung des Baubestandes beschränkt sich ausschließlich auf ein bereits vom gegenständlichen Bebauungsplan erfasstes Gebiet. Dieses befindet sich nicht im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemeinde Waakirchen, den ???.???.2023

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

Siegel

## E. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am --,--.2023 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 7 „Waakirchen-Kronimusweg“ geändert werden soll. Dieser Beschluss wurde am --,--.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den --,--.2023

---

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

### 2. Billigung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **16.08.2023** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **01.08.2023** gebilligt.

Waakirchen, den --,--.2023

---

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom --,--.2023 bis einschließlich --,--.2023 stattgefunden. Dies wurde am --,--.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Waakirchen, den --,--.2023

---

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

### 4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom --,--.2023 bis einschließlich --,--.2023 beteiligt.

Waakirchen, den --,--.2023

---

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

### 5. Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am --,--.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Waakirchen-Kronimusweg“ in der Fassung vom --,--.2023 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den --,--.2023

---

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

## **6. Ausfertigung**

Gemeinde Waakirchen, den --.--.2023

---

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

## **7. Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss wurde am --.--.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan samt Begründung und textlichen Festsetzung wird seit diesem Tag im Rathaus in Waakirchen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Waakirchen, den --.--.2023

---

(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)