



Fassung vom 16.09.2024

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

„Hauserdörf, östlich der Kirchseestraße“

Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach

Die Gemeinde Waakirchen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diesen vom KPW Architekten und Stadtplaner PartGmbH, 83734 Hausham, gefertigten

Bebauungsplan Nr. 27 „Hauserdörf, östlich der Kirchseestraße“

als

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

A. Verfahrensvermerke

B. Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplanung und Planzeichenerklärung (Fassung vom 16.09.2024), M=1:500

erstellt durch:

KPW Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham

Die Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:500 ist auf der Grundlage der Bestandsvermessung des Ingenieurbüros ZSI – Vermessung Wächter & Öttl GbR, Schulstraße 5, 83607 Holzkirchen-Föching vom 18.03.2021 und der Katasterauszüge des Vermessungsamtes Miesbach erstellt.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

C. Festsetzung durch Text (Fassung vom 16.09.2024)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Flächen
4. Baugestaltung
5. Einfriedungen - Zäune
6. Verkehrsflächen
7. Erschließungsanlagen
8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
9. Schallschutz
10. Hinweise

D. Begründung (Fassung vom 16.09.2024)

E. Anlage 1; Vermessungsplan

Planungsbüro ZSI-Vermessung Wächter & Öttl (Fassung vom 18.03.2022)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Ausgeschlossen werden die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.
- 1.2 Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.
An Stelle von Garagen sind auch überdachte, offene Stellplätze (Carports) zulässig.
- 1.3 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen und Baugrenzen zulässig.
- 1.4 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Anlagen für Tierhaltung sind allgemein nicht gestattet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und wird in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzt.
Neben der überbaubaren Grundfläche für Hauptgebäude wird sie auch für Garagen festgesetzt. Die überbaubare Fläche für die Zufahrten zu Garagen ist gemäß Planzeichnung zulässig. Sollten darüber hinaus weitere versiegelte Flächen für erforderliche Stellplätze benötigt werden, sind diese ebenfalls zulässig.
- 2.2 Nebenanlagen können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² pro Parzelle der Reihenhäuser und 25m² auf dem Grundstück des Mehrfamilienwohnhauses zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Fläche für Nebenanlagen wird nicht auf die zulässige Grundfläche gemäß 2.1 angerechnet.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Angabe in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt (II – 2 Vollgeschosse).
- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser, Garagen und Nebenanlagen, wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand.

Die OK FFB wird in der Planzeichnung in Meter bezogen auf Geländehöhe über Normalnull (üNN) angegeben.

Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser ist in der Planzeichnung festgesetzt:

- Reihenhäuser 6,50 m
- Mehrfamilienwohnhaus 7,00 m

Als maximale Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen wird festgesetzt:

- Garagen: 3,00 m
- Nebenanlagen: 2,50 m

Die herzustellende Geländeoberfläche unmittelbar an den Gebäuden darf im Allgemeinen max. 20 cm von der OK FFB abweichen. Durch den bestehenden Geländeverlauf sind talseitig ggf. Abgrabungen am Gebäude bzw. Höhensprünge im Gelände sinnvoll. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt vorgenommen werden.

Die Höhenlage und der Nachweis über die Einhaltung der Wandhöhen ist im Bauantrag darzustellen und per Einmessbescheinigung durch einen zugelassenen Vermesser zu bestätigen.

Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächenpläne mit Darstellung des bestehenden und neuen Geländeverlaufs und der Freiflächengestaltung beizulegen.

- 2.5 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der Gemeinde Waakirchen (Garagen- und Stellplatzsatzung).
Für einen Stellplatznachweis ist die darin aufgeführte Stellplatzanzahl pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnungen < 50 m² ist abweichend dazu lediglich ein weiterer Stellplatz erforderlich.
- 2.6 Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs bleiben die Flächen für Terrassen und Balkone von Wohnungen unberücksichtigt.
- 2.7 Je Reihenhaushaus ist maximal 1 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- 3.1 Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Es sind Reihenhäuser und ein Mehrfamilienwohnhaus gemäß planerischer Darstellung zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, diese dürfen von folgenden Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden:
- a) Wintergärten bis max. 1,50 m Tiefe, auf einer Länge von max. 5,0m an einer Fassadenseite.
 - b) Eingangsüberdachungen bis max. 1,5 m Tiefe auf max. 1/4 Wandlänge der jeweiligen Fassade
 - c) Balkonvorbauten sind an den Reihenhäusern bis max. 1,25 m, am Mehrfamilienwohnhaus (Parzelle 4) bis max. 2,0 m Tiefe an einer Gebäudelängs- und einer Breitseite.
 - d) Keller- und sonstige Außentreppen
 - e) Vordächer der Satteldächer:
 - Vordächer müssen über die Balkone reichen
 - Dachüberstände sollen mindestens 60cm betragen
 - f) Fassadenbekleidungen aus Holz bis zu einer Tiefe von 15cm

Die Flächen der o.g. zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen werden nicht auf die Grundfläche gemäß 2.1 angerechnet.

- 3.4 Ausnahmsweise dürfen Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solar- und PV-Anlagen) die festgesetzten Außenmaße um 0,25 m überschreiten.
Die sich hierdurch ergebenden Überschreitungen der Grund- und Geschoßfläche sind ebenfalls Teil dieser Ausnahme.
- 3.5 Dachform
Für jedes Baufenster ist die Dachart und Firstrichtung festgesetzt.
SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung.
Dachneigung 23° - 26°

FD = Flachdach, die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist mit einem Flachdach herzustellen.
Flachdächer müssen extensiv oder intensiv begrünt werden.

4. Baugestaltung

- 4.1 Aneinandergebaute Gebäude sind in Ihrer Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen. Ohne Festsetzung zueinander versetzter Baugrenzen / Baulinien sind die Außenwände in einer Gebäudeflucht herzustellen.
- 4.2 Außenwände dürfen nur einfach verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Die Farbgebung der Fassaden soll sich an der näheren Umgebung orientieren, grelle Farben sind nicht zulässig. Glasbausteinflächen sowie Verkleidungen aus Metall oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig. Für Solar- und PV-Anlagen bleiben Ausnahmen möglich.
- 4.3 Dachüberstände sollen mindestens 60cm betragen.
- 4.4 Garagen, Nebengebäude und Überdachungen sind mit Satteldächern auszuführen und gestalterisch in Material und Farbe an die Hauptgebäude anzupassen. Für die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt des Mehrfamilienwohnhauses (Parzelle 4) ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig.
- 4.5 Dachstühle sind als Pfetten- / Sparren-Dachkonstruktionen aus Holz auszuführen. Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben.
- 4.6 Steigtritte, Laufrost, Leitern, Dunstrohre aus Metallwerkstoffen in der Dachfläche sind farbgleich mit der Dachfläche auszuführen.
- 4.7 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sowie Kreuz-, Quer- und Zwerchgiebel sind an den Reihenhäusern unzulässig. Für das Mehrfamilienwohnhaus (Parzelle 4) ist ein Quergiebel zulässig. Die Firsthöhe des Quergiebels darf den Hauptfirst nicht überschreiten. Die Wandhöhe des Quergiebels wird mit max. 7,50m festgesetzt.
- 4.8 Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Satellitenantennen sind durch entsprechende Farbgebung an die Dachfläche anzupassen.
- 4.9 Solar- und PV-Anlagen sind als In- und Aufdachsysteme zulässig, wenn sie
- parallel zur Firstrichtung angebracht werden
 - nicht aufgeständert sind
 - klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder, insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sollen vermieden werden.

5. Einfriedungen - Zäune

Einfriedungen sind zulässig.

Sichtdreiecke an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen, Grundstücksein- und -Ausfahrten sowie unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 0,80 m über der Straßenoberkante bis 2,50 m frei zu halten.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist auf die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Frosch und Co.) zu achten.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Private Fahr-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen
Für die privaten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze, PKW-Stellplätze, Fußwege, Terrassen sind nur wasserdurchlässige / sickerfähige Beläge (z.B. Pflaster- und Plattenbeläge offenporig oder offenfugig bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfugen) zulässig.
- 6.2 Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

7. Erschließungsanlagen

- 7.1 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen.
- 7.2 Behälteranlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfällen und Wertstoffen sind einzuhausen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 8.1 Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrserschließungswege (Fahrflächen, Bürgersteige, Fuß- und Radwege) zulässig.
- 8.2 Die nicht überbauten, privaten versiegelten Flächen sind offenporig bzw. offenfugig als Pflaster- oder Plattenbeläge zu gestalten. Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengitter sind ebenfalls zulässig.
- 8.3 Alle nicht überbauten Flächen, außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einheimischen, natürlichen Pflanzgesellschaften.
- 8.4 Boden:
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenflächen stammt.
- 8.5 Geländeeinschnitte mit Stützmauern sind unzulässig. Geländeanschlüsse zu den Nachbargrundstücken sind höhengleich anzupassen und herzustellen.
- 8.6 Bepflanzung
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen werden die Hinweise des „Merkblattes für die Gestaltung von öffentlichen u. privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach empfohlen. Die in der Planzeichnung dargestellten Neupflanzungen von Bäumen sind lagemäßige Empfehlungen.
- 8.7 Bäume:
Je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, I. Ordnung oder größer im Bestand nachzuweisen oder neu zu pflanzen (siehe Pflanzliste unter 8.8) und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Berechnung über die erforderliche Anzahl an Bäumen und deren Nachweis ist mit dem Bauantrag (Freiflächengestaltungsplan) zu erbringen.
- 8.8 Zur Bepflanzung empfehlenswerte Bäume und Sträucher aus dem „Merkblatt für die Gestaltung öffentlichen u. privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach.

Großkronige Bäume:

Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba

Kleinkronige Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus acuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

Sträucher:

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Wildrosen	Rosa spec.
Purpur-Weide	Salix purpurea
Hunds-Rose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Obstgehölze

besonders geeignet:
Robuste, lokale Sorten.

9. Schallschutz

- 9.1 Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen)
Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen), die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

10. Hinweise

- 10.1 Bauantragsverfahren
Aufgrund der Anforderungen im Baugebiet, insbesondere an die abgestimmte Baugestaltung der Reihenhäuser, ist für alle Bauanträge ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
- 10.2 Schallschutz
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
- 10.3 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8, Ziffer 1 und 2 DschG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden
- 10.4 Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln) ausschließen zu können, sind erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, das heißt in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
Zur Gefährdungsvermeidung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß) empfohlen.
- 10.5 Abwasserbeseitigung
Haus-Abwasseranlagen müssen an die Sammelkanalisation der örtlichen Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden. Die tatsächliche Möglichkeit der Anschlussnahme wird durch die Gemeinde gewährleistet. Revisionsschächte sind mit geschlossener Abdeckung auszuführen.
- 10.6 Boden
Unter der geringmächtigen Oberschicht aus Mutterboden und Auffüllböden steht mit dem mitteldicht bis dicht gelagerten Moränenböden an, welche sich hauptsächlich aus Kiesen, untergeordnet aus Schluffen und Feinsanden zusammensetzen. Sie stellen einen gut tragfähigen Bau- und Untergrund dar.
Die Bodenplatten können auf dem nachverdichteten Kiesplanum aufgelagert werden.

Der ausgeprägte Grundwasserspiegel befindet sich erst in größerer Tiefe und hat somit keinen Einfluss auf das Bauvorhaben.
Die Wasserdurchlässigkeit der Kiese ist abhängig von den Ablagerungsvorgängen in waagrechter Richtung größer als in lotrechter Richtung und besonders in feinkornarmen Schichten sehr groß.
Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist in den vorhandenen Schichten aufgrund der guten Durchlässigkeit möglich.

Die Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind deshalb gem. Din 18165, Teil 4, gegen Bodenfeuchte bzw. unter Einfluss einer Dach- oder Oberflächenwasserversickerung gem. DIN 18165, Teil 6, vorzusehen.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

Allgemein wird empfohlen, das Gründungskonzept mit dem Bodengutachter abzustimmen und nach dem Baugrubenaushub die Baugrube fachtechnisch abnehmen zu lassen.

- 10.7 Niederschlagswasserbeseitigung
Eine geologische Voruntersuchung im Umfeld des Baugebiets hat ergeben, dass der Boden gemäß DIN 18130-T1 als „durchlässig“ einzustufen ist.
Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.
Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen.
Für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-A 138 und M-153 heranzuziehen. Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Zahl an Starkniederschlägen und extremen Wetterereignissen wird empfohlen die Kapazität der Versickerungsanlagen um 20% zu erhöhen.
- 10.8 Straßenerschließung
Die Straßenerschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über drei Einfahrten von der Kirchseestraße.
Die Gestaltung der Einmündungen erfolgen mit der Erschließungsplanung.
- 10.9 Landwirtschaftliche Nutzung
Im Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung 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 von den Bewohnern zu dulden.
- 10.10 Deutsche Telekom
Im Geltungsbereich befinden sich oder werden errichtet Telekommunikationslinien der Telekom und Kabel Deutschland / Vodafone, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 10.11 Normen und Richtlinien
Alle aufgeführten Normen und Richtlinien entsprechen den zum Zeitpunkt der Untersuchungen gültigen. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind diese auf Aktualität und Gültigkeit zu prüfen. Grundsätzlich gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung allgemein anerkannten Regeln der Technik und die dafür vorgesehenen gültigen Normen und Richtlinien.

Waakirchen, den _____

Norbert Kerkel
Erster Bürgermeister