Gemeinde **Windach**
VG Windach
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Bergwiesen**

Planfertiger PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen WIN 2-72 Bearbeiter: Undeutsch, Goetz

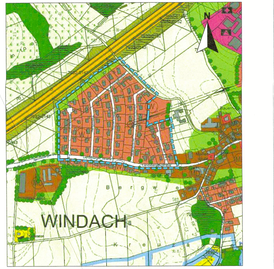
Plandatum 25.06.2019 (Satzungsbeschluss)
16.04.2019 (Entwurf)
29.01.2019 (Entwurf)
19.06.2018 (Vorentwurf)

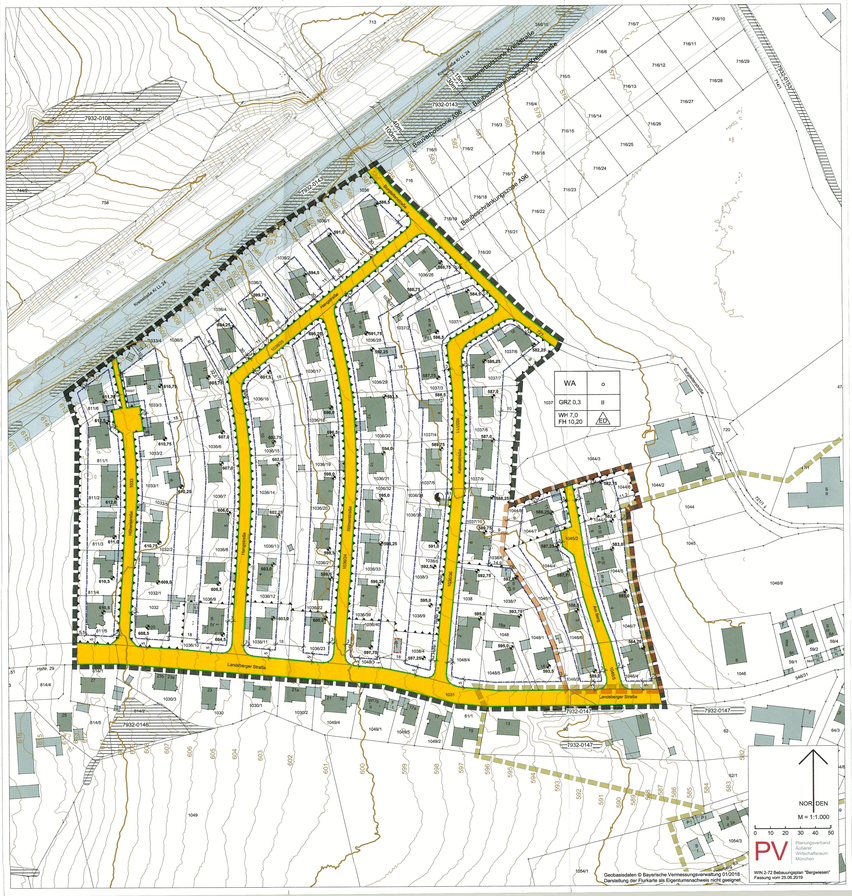
Satzung

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Windach Bebauungsplan „Bergwiesen" 25.06.2019

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000





A Festsetzungen

Präambel

Der Bebauungsplan „Bergwiesen" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Ortsabrundungssatzung „Am Berg", bekannt gemacht am 20.01.1995, sowie den Bebauungsplan „Ortsmitte – Unterwindach" i. d. F. v. 06.12.1996, einschließlich ihrer Änderungen.

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist ausschließlich Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,3** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3.3 Private Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken sind bis zu einer Länge von max. 33 m und einer Breite von max. 3,5 m bei der Ermittlung der Gesamt-GRZ von 0,6 nicht zu berücksichtigen.

3.4 **II** Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

3.5 Es sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

3.6 **WH 7,00** max. zulässige Wandhöhe in Metern

3.7 **FH 10,20** max. zulässige Firsthöhe in Metern

3.8 **592,25** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null, z. B. 592,25 ü. NHN

3.9 Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Ausnahmsweise ist eine Abweichung von max. +/- 0,3 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Baugrenzen und Bauweise

4.1 **o** offene Bauweise

4.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 Baugrenze

4.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuser etc.) sind bis zu einer Fläche von insgesamt max. 25 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Carports, offene Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Die Gebäude der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Abweichend von Ziffer 4.1 und Ziffer 4.6 darf bei den nordöstlich des Wendeplatzes der Höhenstraße am Ortsrand gelegenen Grundstücken (Fl.Nrn. 1033/3, 1033/4, 1033/7) an diejenigen Grundstücksgrenzen angebaut werden, an welche die genannten Grundstücke untereinander angrenzen.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Flächen für Garagen und Carports

Die Anlage von Tiefgaragen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen gem. A.5.1 zulässig.

5.2 Eine Überdachung des Stauraums zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Die Stauraumüberdachung (Carport) muss mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein und an den Seiten offen gestaltet werden.

5.3 In Verbindung mit Wohngebäuden können Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Die Errichtung von Terrassen auf Flachdachgaragen ist zulässig.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat mit roten, rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

Erdgeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind von den Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ausgenommen.

6.2 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung muss jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Grundstücksgrenze oder zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. Eine Abweichung um bis zu 7° ist zulässig.

6.3 Dachaufbauten und Querhäuser

Die Errichtung von Dachaufbauten und Querhäusern (Widerkehr) ist zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Abweichend davon sind Dachaufbauten ausnahmsweise ab einer Dachneigung von 25° zulässig.

Als Gaubenarten sind Satteldach- oder Schleppgauben zulässig. Es sind nur eine Gauberart je Gebäude und maximal zwei Gauben pro Dachseite zulässig. Neben einem Zwerchgiebel Querhaus sind nur Satteldachgauben zulässig.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Zwerchgiebel darf max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes betragen.

Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Der First der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unterhalb des Hauptfirsts liegen. Die Gauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

6.4 Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind verputzt oder als Holzschalung herzustellen. Hervorzugsweise sind allseits verglaste Wintergärten. Grelle und leuchtende Farben sowie spiegelnde oder reflektierende Materialien sind für Dachdeckungen und Außenwände unzulässig.

Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern und parallel zur Dachhaut zulässig.

6.5 Grenzanbau

Doppelhäuser und Garagen mit einem gemeinsamen Grenzanbau sind profilgleich ohne Versatz auszuführen.

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

8 Ver- und Entsorgungsanlagen

8.1 Fläche für Versorgungsanlagen

8.2 Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

9 Grünordnung

9.1 Es ist mindestens ein Baum 2. Ordnung pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen standortgerecht und heimisch sein und zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: extra weiter Stand, 3xv, Stammumfang 18 - 20 cm

Bäume sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

9.2 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau o. ä.) auszubilden.

Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen.

10 Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen

10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

10.2 Einfriedungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Höhere Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese technisch notwendig sind.

11 Immissionsschutz

11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau") bei Erweiterungs-, Um- und Neubauten

11.2 Innerhalb der gemäß Ziffer 11.1 gekennzeichneten Flächen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.

Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. In diesem Fall sind die Fenster von

Schlaf- und Kinderzimmern als Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtungen auszuführen oder es sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

11.3 Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) erfüllen.

Die Schalldämm-Maße R'w,ges der bestehenden Bebauung sind in Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung ACB 1118-8486/02 vom 15.11.2018 dargestellt. Diese können bei Neubau bzw. Umbau zur Orientierung herangezogen werden. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

11.4 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

12 Bemaßung

18.0 Maßzahl in Metern

B Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1 Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Am Berg"

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterwindach Ortsmitte"

3 bestehende Grundstücksgrenze

4 1036/19 Flurstücksnummer, z. B. 1036/19

5 bestehende Bebauung

6 592,5 Höhenlinien in Metern über Normalhöhennull

7 bestehende Transformatorenstation

8 7932-0147 Biotopkartierung (Flachland) mit Nummerierung

9 Autobahn A 96 mit Böschungen

10 Bauverbots- / Baubeschränkungszone der Autobahn A96

11 Bauverbots- / Baubeschränkungszone der Kreisstraße Kr LL 24

12 Es gilt die „Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Windach über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" in der jeweils gültigen Fassung.

13 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Zur Abwasserbeseitigung ist das Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten.

14 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

15 Niederschlagswasserbeseitigung, Versickerung

Alle Bauvorhaben sind vor Baugenehmigung an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d. h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

Um die Sickerfähigkeit des Untergrundes festzustellen und die negativen Einflüsse auf das Grundwasser auszuschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten; vgl. auch Ziffer 4.5 der Begründung).

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter geeignete Maßnahmen zur Retention zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter/ Regenwasserkanal darf 1 l/s nicht übersteigen. Ein Rückhaltevolumen von 5 m³ je 200 m² angeschlossener Fläche ist vorzusehen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen

16 Wild abfließendes Wasser, Hangwasser

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht des Wasserwirtschaftsamtes empfohlen, die betroffen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

17 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch nahelegende landwirtschaftliche Nutzflächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

18 Auf § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wird hingewiesen:

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

19 Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es in der Zeit vom 01. März bis 30. September aus artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Diese Zeiten sind bei potenziellen Fällungen einzuhalten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 29.08.2019
i.A. Undeutsch
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Windach, den 05.09.2019
Richard Michl, Erster Bürgermeister

C Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2017 und 10.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2018 hat in der Zeit vom 24.07.2018 bis 28.08.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2018 hat in der Zeit vom 24.07.2018 bis 28.08.2018 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2019 bis 15.03.2019 beteiligt.

6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.05.2019 bis 24.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt.

7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05.2019 bis 24.05.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die Dauer der Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt.

8. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Windach, den 05. 09. 2019
Richard Michl, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Windach, den 05. 09. 2019
Richard Michl, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 09. 09. 19 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Windach, den 09. 09. 2019
Richard Michl, Erster Bürgermeister