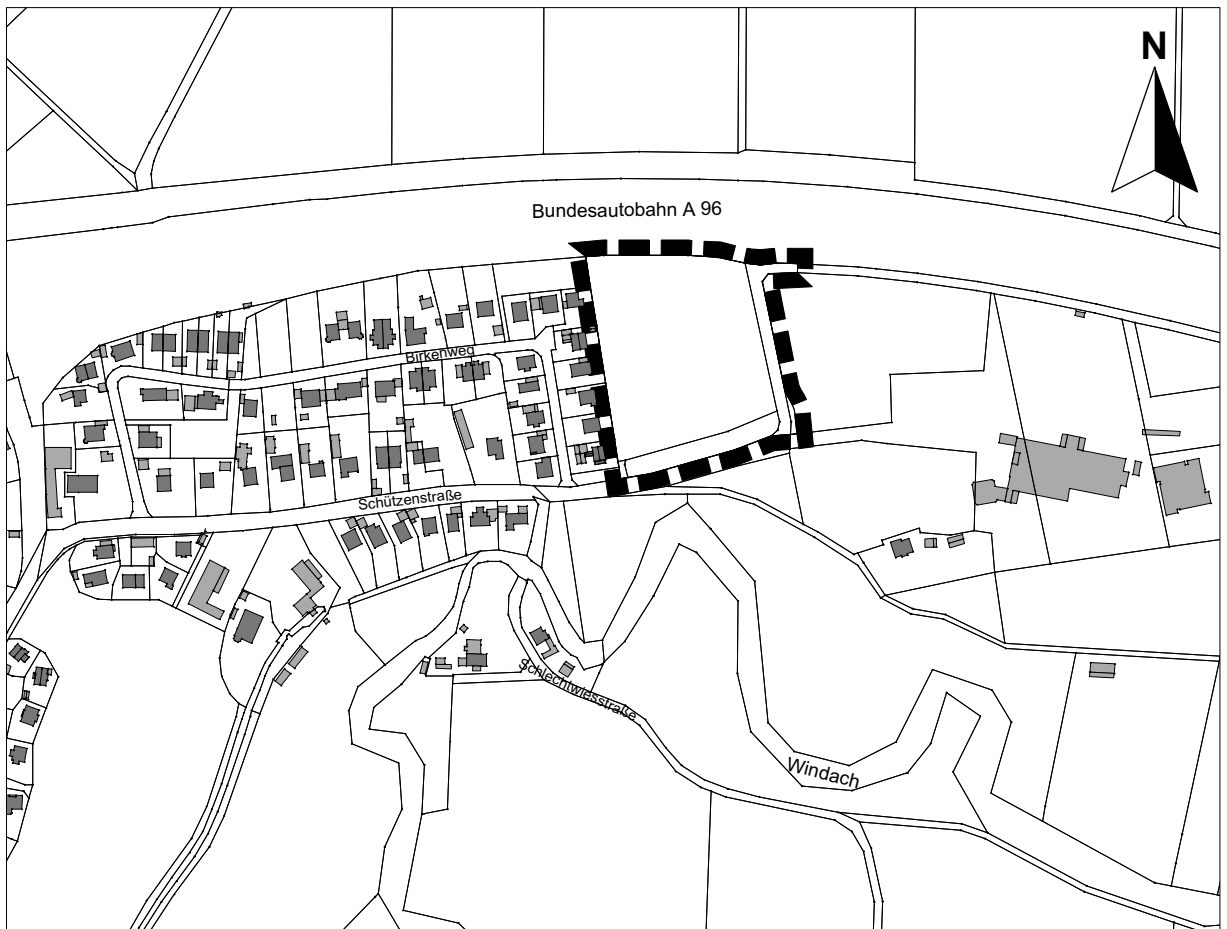


| | | |
|---------------|---|------------------------------|
| Gemeinde | Windach | |
| | VG Windach | |
| | Lkr. Landsberg am Lech | |
| Bebauungsplan | Schützenstraße-Nord | |
| Planfertiger | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. 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 2-64 | Bearbeiter: Undeutsch, Goetz |
| Plandatum | 28.04.2020 (Satzungsbeschluss) 18.02.2020 (Entwurf) 25.09.2018 (Entwurf) | |

Satzung

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund der §§2, 3, 4, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2018.

PP1345

Bundesautobahn A 96

km 134,5

| | |
|--------------|----------|
| WA 1.1 | GRZ 0,25 |
| WH 4,80 | FH 8,50 |
| DN 28° - 45° | |

| | |
|--------------|----------|
| WA 2 | GRZ 0,25 |
| WH 10,00 | FH 13,50 |
| DN 20° - 45° | |

| | |
|-------------------------------|----------|
| WA 1.2 | GRZ 0,25 |
| WH 4,80/ WH 6,50 | FH 8,50 |
| DN 28° - 45°/ DN 20° - 28° | |

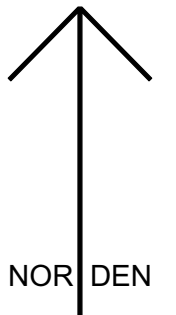
BD 1-7932-0057

Straße A

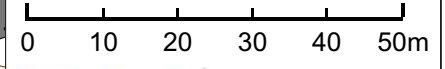
Straße A

Regenrückhaltebecken

Schützenstraße



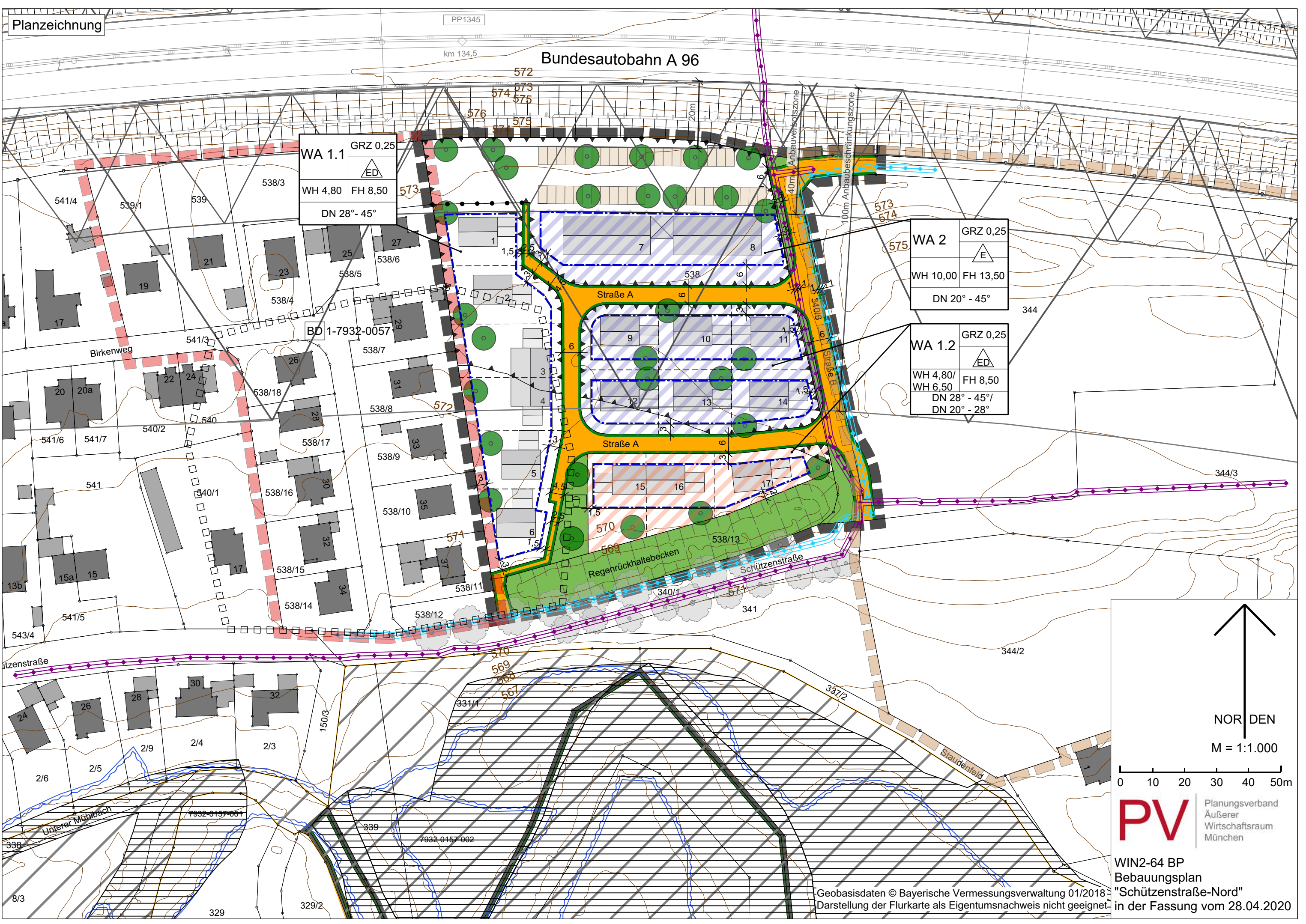
M = 1:1.000



PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

WIN2-64 BP
Bebauungsplan
"Schützenstraße-Nord"
in der Fassung vom 28.04.2020



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



Der Bebauungsplan „Schützenstraße-Nord“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Sondergebiet Klinik Windach“ in der Fassung vom 30.07.1996, einschließlich seiner Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung

2 Art der baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Teilbereichen, z.B. WA 1.1

Im WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,25** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Für Außentreppen, Balkone, Wintergärten und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

3.2 Im WA 1.1 und WA 1.2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

3.3 **WA 1.1:**

Im WA 1.1 ist Haustyp 1 zulässig.

Haustyp 1:

WH 4,80 max. zulässige Wandhöhe in Metern

FH 8,50 max. zulässige Firsthöhe in Metern

3.4 WA 1.2:

Im WA 1.2 sind Haustyp 1 und Haustyp 2 zulässig.

Haustyp 1:

WH 4,80 max. zulässige Wandhöhe in Metern

FH 8,50 max. zulässige Firsthöhe in Metern

Haustyp 2:

WH 6,50 max. zulässige Wandhöhe in Metern

FH 8,50 max. zulässige Firsthöhe in Metern

3.5 WA 2

Im WA 2 ist Haustyp 3 zulässig:

WH 10,00 max. zulässige Wandhöhe in Metern

FH 13,50 max. zulässige Firsthöhe in Metern

3.6 Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.


Die OK Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante in der Mitte der dem Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

3.7 Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei versetzten Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend.

4 Baugrenzen und Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2  Im WA 1.1 und WA 1.2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3  Im WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4  Baugrenze

4.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Überdachungen des Stauraums zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche (Carport) und freistehende Carports sind profilgleich mit der Garage und mit gleicher Dachdeckung zulässig. Alternativ ist ein Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
Alle Seiten müssen offen gestaltet werden.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 30 qm sowie Tiefgaragen und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Carports müssen an allen Seiten mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Garagen und Nebenanlagen müssen an allen Seiten mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Dies gilt nicht für die Anlage von Mülltonnenhäuschen, Mülltonnensammelplätzen bzw. -abstellplätzen.
- 5.4 In Verbindung mit Wohngebäuden können Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dachneigung, Dachform

DN 28° - 45° zulässige Dachneigungen, z.B. 28° - 45°

- 6.1.1 Beim Haustyp 1 sind symmetrische Sattel- und Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
- 6.1.2 Beim Haustyp 2 sind symmetrische Sattel- und Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28° zulässig.
- 6.1.3 Beim Haustyp 3 sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.
- 6.1.4 Die Dachform von Garagen, Nebenanlagen und von an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden ist an das Hauptgebäude in Form und Neigung anzugleichen. Hiervon abweichend sind Flach-/ Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Die Errichtung von Terrassen auf Flachdachgaragen ist zulässig. Wenn keine Terrasse auf das Flachdach gebaut wird, ist dieses zu begrünen.
- 6.1.5 Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat mit roten, rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

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

6.2 Firstrichtung

6.2.1 Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudekante auszurichten.

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

6.3 Dachaufbauten und Querhäuser

6.3.1 Ab einer Dachneigung von 32° ist die Errichtung von Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln zulässig.

6.3.2 Als Gaubenarten sind Satteldach-, Walm- und Schleppegauben zulässig. Es sind nur eine Gaubenart je Gebäude und maximal drei Gauben pro Dachseite zulässig.

6.3.3 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der zugeordneten, traufseitigen Außenwand des Gebäudes betragen. Die Breite von Dachaufbauten beträgt max. 3,0 m Außenmaß. Die Wandhöhe von Zwerchgiebeln darf die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um 1,0 m überschreiten.

6.3.4 Die Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand von 2,0 m einhalten. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

6.3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Fassaden- und Dachgestaltung

6.4.1 Fassaden sind verputzt oder als Holzschalung herzustellen. Hiervon ausgenommen sind allseits verglaste Wintergärten. Grelle und leuchtende Farben sowie spiegelnde oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände unzulässig.

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

6.5 Grenzanbau



Doppelhaushälften und Garagen mit einem gemeinsamen Grenzanbau sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dacheindeckung herzustellen.

7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- 8.2  Spielplatz
- 8.3 Es ist mindestens ein Baum 2. Ordnung pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Gemäß Stellplatzsatzung zur Begrünung der Stellplätze gepflanzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.4 Pflanzqualität: standortgerechte Laubbäume mind. zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, mind. drei Mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm
- 8.5 Die gemäß A 8.3 festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8.6 Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier und Formgehölzen sind zum Straßenraum hin unzulässig.
- 8.7 Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen.

9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser

- 9.1 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) herzustellen.
- 9.2 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.3 Der Ablauf des Niederschlagswassers zum öffentlichen Regenwasserkanal hat gedrosselt zu erfolgen und darf maximal 1 l/s je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.



10 Geländeänderungen

- 10.1 Aufschüttungen sind bis zur Höhe des Erdgeschossrohfußbodens zulässig. Abgrabungen sind nur zur Belichtung des Kellergeschosses zulässig. Höhenunterschiede sind im Grundstück zu verziehen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 10.2 Stützmauern sind nicht zulässig.

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen sind sockellos bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Sockel mit bis zu max. 20 cm Höhe über der Geländeoberkante zulässig. Bei sockellosen Einfriedungen ist zwischen Unterkante Zaun und Boden ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
- 11.2 Sichtschutzwände oder -matten sind nur zwischen Terrassen, aus Holz und maximal geschosshoch bis zu einer Länge von 2,0 m zulässig.
- 11.3 Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden, Gabionen oder Metallplatten sind unzulässig.

12 Immissionsschutz

- 12.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“)
- 12.2 Innerhalb der gemäß Ziffer 12.1 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 abgesehen 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 ausführen oder es sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 12.3 Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 erfüllen.
- Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung ACB 0818-7765/02 vom 21.08.2018 dargestellt. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- 12.4 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.
- 12.5  Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Deponiegassicherung am Objekt erforderlich)
- 12.5.1 Innerhalb der gemäß Ziffer 12.5 gekennzeichneten Flächen sind für geschlossene Bauwerke und bauliche Anlagen folgende Maßnahmen zur Sicherung gegen Deponiegas zu ergreifen, welche im Detail in einem zu erarbeitenden Fachplan darzustellen und entsprechend auszuführen sind:

- 12.5.2 Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind aus wasserundurchlässigem (= weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen. Diese wasserundurchlässige Ausbildung gilt für alle unter Geländeoberfläche einbindenden Bauwerksteile.
- Auch Nebengebäude (z. B. Gerätehäuser) sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.
- 12.5.3 Gründung auf einem gaswegsamem Kieskoffer / einer Dränageschicht in einer Mächtigkeit von $\geq 0,50$ m mit folgendem Aufbau:
- $\geq 0,50$ m Kies der Körnung 16/32 mm
oder $> 0,50$ m Kies der Körnung 4/32 mm
oder von unten nach oben: $\geq 0,30$ m Kies der Körnung 16/32 mm / geotextile Trennlage (GRK ≥ 3) / $\geq 0,20$ m Frostschutzkies der Bodenklassen GW / GE nach DIN 18196.
- 12.5.4 Die Kiesdränage ist an allen Seiten des Gebäudes in einer Einbaustärke von 0,3 – 0,5 m bis an die fertige Geländeoberfläche hochzuziehen. Hierfür ist ein Kies der Körnung von 16/32 mm oder 4/32 mm zu verwenden. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich von z. B. versiegelten Einfahrten ist eine Dränagerinne einzubauen.
- 12.5.5 Verlegung von Gasdränageleitungen (z.B. DN 100) außerhalb und innerhalb von evtl. vorhandenen Fundamenten bzw. Frostschürzen um die Bauwerke und unter der Bodenplatte im Abstand von $< 3,5$ m. Die Gasdränageleitungen sind in einer über Dach abzuleitenden Sammelleitung zu fassen ("Abluftkamin"). Der Abluftkamin hat einen Abstand von $> 3,0$ m zu Dachfenstern und Dachgauben einzuhalten. Der Abluftkamin ist bei einem Gefälle der Dränageleitungen am Hochpunkt zu positionieren.
- 12.5.6 Für die Gasdränageleitungen sind mindestens zwei Revisionsrohre DN 300 mit dichtem Deckel einzubauen.
- 12.5.7 Lichtschächte, Treppenabgänge etc. sind wasserdicht, d. h. gasdicht an das Untergeschoss anzubinden.
- 12.5.8 Die Anzahl von Bauwerksdurchdringungen z. B. durch Leitungen ist zu minimieren. Sämtliche Bauwerksdurchdringungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasdicht auszuführen bzw. durchzuführen.
- Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des Grundstücks dürfen nicht innerhalb der Gebäude liegen. Ist dies unvermeidlich, müssen die Schächte fugenlos (dicht) erstellt werden.
- Nicht dichte Entwässerungsleitungen und -schächte, die im Untergrund verlegt werden und von denen aus eine weitere Ableitung erfolgt, sind mit kontrollierbaren Siphons und mit permanenter Wasservorlage auszustatten.
- 12.5.9 In nicht wasser- und gasdicht ausgebildeten Schächten müssen Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden: "Achtung: Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Deponiegase! Der Schacht darf nur bei atembarender Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden!"

- 12.5.10 Leitungsräben, die in den Bereich außerhalb des Grundstücks führen, sind gegen ein Migrieren von evtl. Deponiegasen in der Arbeitsraumverfüllung zu sichern. Hierzu ist ein $\geq 0,50$ m starker, umhüllender Betonschlag einzubauen; alternativ kann auch ein Lehmschlag gewählt werden.
- 12.5.11 Das Dränagesystem ist nach Möglichkeit zur Gewährleistung der Trockenhaltung an einen Sickerschacht anzuschließen. Dies ist mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

12.6



Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der gemäß Ziffer 12.6 gekennzeichneten Flächen sind die Bewertungen hinsichtlich Gaswegsamkeiten durch eine sensorische Ansprache im Zuge der Aushubarbeiten zu verifizieren.

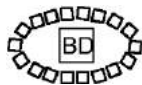
13 Bemaßung



Maßzahl in Metern

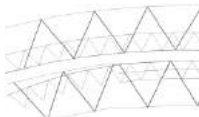
B Nachrichtliche Übernahmen

1



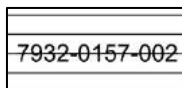
Bodendenkmal Nr. 1-7932-0057

2



Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Autobahn A 96

3



Biotopkartierung (Flachland) mit Nummerierung

4



Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Windach“ Nr. 7932-371

5



Naturdenkmal Nr. 135 „Windach Mäander“

6






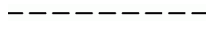

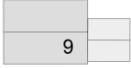
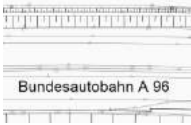
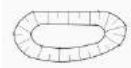



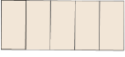
bestehende Gasleitung
mit Sicherheitsabstand von beidseits 1,0 m

7



bestehende Stromleitung,
mit Sicherheitsabstand von beidseits 1,0 m

C Hinweise

- | | | |
|----|--|---|
| 1 |  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Klinik Windach“ |
| 2 |  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenweg-Schützenstraße“ |
| 3 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 4 |  | Vorschlag für Grundstücksgrenze |
| 5 | 538/6 | Flurstücksnummer, z. B. 538/6 |
| 6 |  | bestehende Bebauung |
| 7 |  | Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummer |
| 8 |  | Bundesautobahn A 96 (Vermessung) |
| 9 |  | Böschung |
| 10 |  | Vorschlag für Baumstandort |
| 11 |  | bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs |
| 12 |  | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Metern über NHN, z. B. 495,5 m ü. NN: |
| 13 | Es gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Windach (Stellplatz- und Garagensatzung)“ in der jeweils geltenden Fassung. | |
| 14 |  | vorgeschlagene Standorte für PKW-Stellplätze |

15 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach den Artikeln 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16 Grundwasser

Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

17 Entwässerung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die vorhandene 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 gesammel-

tem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)" eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in einen Vorfluter (Gewässer oder Regenwasserkanal) geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1l/s je 100m² angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

- 18 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 19 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch naheliegende landwirtschaftliche Nutzflächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 20 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Bau-
feldräumungen sollen nur in der brutfreien Zeit (1. Oktober bis Ende Februar) vor-
genommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner
Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten.
Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschütz-
te Arten betroffen sind (z. B. durch ökologische Baubegleitung während der Bau-
feldräumung).
- 21 Aushubüberwachung
1. Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Das Aushubmaterial ist gem. den einschlägigen Anforderungen des LfU-Merkblattes „Beprobung von Boden und Bauschutt“ jeweils neuester Stand, z. Zt. 11/2017 der TR LAGA M 20 und der LAGA 32 PN 98 in der Regel in der Feinfraktion < 2mm, zu untersuchen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist dem Landratsamt am Lech, Sachgebiet 41 vorzulegen.
2. Im Zuge der Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BBodSchV, LfU-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse der Beweissi-

cherungsuntersuchung sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 41 vorzulegen.

3. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 41 abzustimmen.

4. Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern. Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 41 zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128/DGUV Regel 101-004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

6. Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch sensible Nutzung, z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m (horizontiert 0 – 0,1 m, 0,1 – 0,35 m), bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- / Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen. Die Dokumentation ist vorzulegen.

22 Deponiegassicherung

Im Bereich der Bauparzellen 15, 16 und 17 sind die Bewertungen hinsichtlich Gaswegsamkeiten durch eine sensorische Ansprache im Zuge der Aushubarbeiten zu verifizieren.

Sämtliche beschriebenen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen. Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 41 vorzulegen. Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 41 zu benennen.

- 23 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13 d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

| | |
|-----------------|--|
| 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 |
| | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München |
| Gemeinde | Windach, den |
| | Richard Michl, Erster Bürgermeister |

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Am 25.09.2018 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB in der Zeit vom 20.11.2018 bis 21.12.2018 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB in der Zeit vom 26.10.2018 bis 03.12.2018 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.03.2020 bis 07.04.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.02.2020 bis 07.04.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Windach, den

.....

(Siegel)

Richard Michl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Windach, den

.....

(Siegel)

Richard Michl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-stunden 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

.....

(Siegel)

Richard Michl Erster Bürgermeister