

Gemeinde **Windach**
Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Westlich des Flächeweges - Hechenwang, 2. Änderung**

Planung **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

Bearbeitung **Specht** **QS:Goetz**

Aktenzeichen **WIN 2-87**

Plandatum **26.01.2021 (Satzungsbeschluss)**
29.09.2020 (Entwurf)



- 3 Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzung 3 a) wird wie folgt ersetzt:
- a) \square höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 115 qm
- Überschreitungen durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen sind bis zu einer Fläche von 35 m² zulässig.
- Die festgesetzte Grundfläche kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 sowie auf Flur Nr. 23/2 und 23/14 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,88 überschritten werden.
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten, Bauweise und Abstandsflächen
Die Festsetzung 4 d) wird ergänzt:
- d) Für das Flurstück Nummer 23/14 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, dabei Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig
5. Bauliche Gestaltung
Die Festsetzung 5 e) wird ergänzt:
- e) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 7 Garagen, Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen
Die Festsetzungen 7 d) und e) werden ergänzt:
- d) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 25 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- e) Die zulässige Wandhöhe für 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.
10. Immissionsschutz
Die Festsetzung 10 wird ergänzt:
- Bei einer Nutzungsänderung, die zu einer Erhöhung der Emissionen führen kann, ist das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen. Mit den Bauantragsunterlagen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. 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 17.02.2021
i.A. B. Specht
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Windach, den 17.02.2021
Richard Michl
Erster Bürgermeister Richard Michl

Satzung

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtskarte



Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges“, i.d.F. vom 20.05.2003 und in Kraft getreten durch die Bekanntmachung am 02.07.2003 und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges“, i.d.F. vom 01.03.2004 und in Kraft getreten durch die Bekanntmachung am 28.05.2004. Alle anderen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges“, i.d.F. vom 20.05.2003 und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges“, i.d.F. vom 01.03.2004 gelten unverändert fort.

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Windach für das Gebiet, „Hechenwang-West“ aus dem Jahr 1995 (Bekanntmachung am 9.11.1995).

(Kursiv: Redaktionelle Erläuterungen)

A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- a) Das mit WA bezeichnete Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die gem. § 4 Abs. 3 als Ausnahme zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- b) Das mit MI bezeichnete Bauland wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
- Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergrünungsstätten) sind unzulässig.
- Die Ergänzung zu 2b) der 1. Änderung des Bebauungsplans „zulässig sind nur mindestens einseitig offene überdachte Lagerflächen“ entfällt.
- c) Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung (Zweckbestimmung wird ergänzt):
- F** Feuerwehr

B Hinweise

1. Grundstücke
- bestehende Grundstücksgrenze
- 23/14 Flurstücksnummer, z. B. 23/14
- Geltungsbereich Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Windach für das Gebiet, „Hechenwang-West“
2. Gebäude
- bestehende Bebauung, Haupt- und Nebengebäude
8. Denkmalschutz
Der Hinweis 8. wird ergänzt:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
9. Altlasten
Der Hinweis 9. wird ergänzt:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
10. Der Hinweis 10. wird ergänzt:
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 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
 - Verwaltungsgemeinschaft Windach, Von-Pfetten-Füll-Platz 1, 86949 Windach

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.01.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 wurde mit Begründung nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 05.11.2020 bis 07.12.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB beteiligt. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 30.10.2020 bis 07.12.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.2021 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Windach, den 17.02.2021
Richard Michl
Erster Bürgermeister Richard Michl
5. Ausgefertigt
Windach, den 17.02.2021
Richard Michl
Erster Bürgermeister Richard Michl
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.02.2021 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 18.02.2021
Richard Michl
Erster Bürgermeister Richard Michl