

Planbezeichnung: Gemeinde Windach  
 Bebauungsplan für das Gebiet  
**Hechenwang - Westlich des Flächewegs**  
 umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 22, 22/3 bis /6, 23, 23/2 und /3, /14 und /15 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 67 und 71, Gemarkung Hechenwang


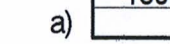
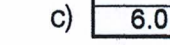
Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing  
 Dipl.-Ing. Architektur  
 Regierungsbaumeister  
 Serge Schimpfle  
 Dipl.-Ing. Stadtplanung  
 Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung  
 Alte Brauerei Stegen  
 Landsberger Straße 57  
 82296 Inning  
 Telefon 08143/959323  
 Telefax 08143/959325



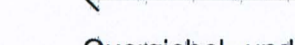
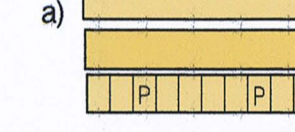
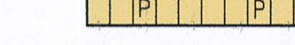






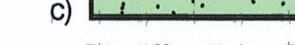
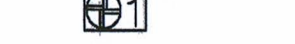


gefertigt am: 10. 12. 2002  
 geändert am: 25. 2. 2003  
 geändert am: 20. 5. 2003


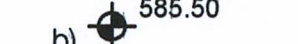
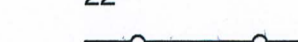
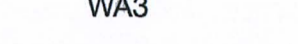


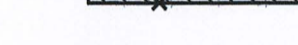
Die Gemeinde **WINDACH**  
 erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 19 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433) diesen Bebauungsplan als

**Satzung :**

**A. FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
  - 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.
  - Das mit MI bezeichnete Bauland wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  -  höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern; z.B. 180 m²  
 Überschreitungen durch die Grundflächen von Terrassen, Vordächern und Balkonen sind bis zu einer Fläche von 35 m² zugelassen.  
 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. Festsetzung 7.b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten.
  - Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
  -  höchstzulässige traufseitige Wandhöhe in Metern; z.B. 6,00 m  
 Sofern kein Planeintrag vorhanden ist, darf die Wandhöhe max. 5,80 m betragen. Die Wandhöhen sind von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Oberkante Dachhaut zu bemessen.

-  Abgrenzung von Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten, Bauweise**
    -  Baugrenze  
 Für die Bemessung der notwendigen Abstandsflächen gelten uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO; abweichend hiervon ist auf Fl.Nr. 22 die Errichtung der Schutzwand direkt auf der Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche zulässig.
    - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
    - Auf den Fl.Nrn. 23/2 und 23/14 sind Hausgruppen, ansonsten nur Einzelhäuser zulässig.
  - Bauliche Gestaltung**
    - Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung sowie waagerechte Stülpschalung zugelassen. Holzflächen sind mit hellen Farbtönen zu streichen oder so zu behandeln, dass die Farbveränderung durch den natürlichen Alterungsprozess nicht verhindert wird.
    - Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen; bei einer Wandhöhe bis 4,50 m darf die Dachneigung 32° bis 40°, bei einer Wandhöhe größer als 4,50 m 26° bis 32° betragen. Garagen sind in Dachform und -neigung an das Hauptgebäude anzupassen.  
 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.  
 Hauptfirstrichtung  
 Quergiebel- und Zwerchiegel sowie Gauben sind ab einer Mindestdachneigung (des Hauptdachs) von 35° zugelassen. Die Außenbreite von Gauben und Zwerchiegel darf max. 2,00 m, von Quergiebeln max. 4,00 m betragen; je Dachseite darf nur eine Gauben- oder Giebelform Verwendung finden. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen.  
 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis braune Dachpfannen zu verwenden. Schwarze Dacheindeckungen sind unzulässig.
    - Einfriedungen von Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.
    - Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken so zu errichten, dass die jeweilige Schrankvorderseite auf der Straßenbegrenzungslinie liegt.
  - Öffentliche Verkehrsflächen**
    -  gemischt genutzte Verkehrsfläche  
 Geh- und Radweg  
 Parkplatz
    -  Straßenbegleitgrün
    -  Straßenbegrenzungslinie
  - Garagen, Stellplätze, private Verkehrsflächen**
    -  Fläche für Garagen  
 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
    - Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
    -  private Verkehrs- und Lagerfläche  
 Lagerungen jeder Art sind nur auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Stapelhöhe von 3,00 m zulässig.  
 Wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen sind auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdrurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Pflasterassen o.ä.) zu verwenden.
  - Grünordnung**
    -  zu erhaltender Baumbestand  
 zu pflanzender Einzelbaum  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig.
    - Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gelten folgende Festsetzungen:  
 Bäume als Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Sträucher 2 mal verpflanzt, Höhe mindestens 60/100 cm.  
 Die Grundstücke sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, wie z.B. Buche, Linde, Ahorn, Obstbäumen i.S., Haselnuss, Holunder, Hartriegel oder Heckenrose, zu bepflanzen. Als geschnittene Hecken zur Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Hain- und Rotbuche, Liguster und Buchs zugelassen; Thujen- und Fichtenhecken sind unzulässig.
    -  öffentliche Grünfläche  
 Die öffentliche Grünfläche ist, soweit nicht als Kinderspielplatz oder wassergebundene Wegefläche genutzt, als Wiese anzulegen und gem. Festsetzung 8.b) zu bepflanzen.  
 Spielplatz für Kleinkinder, auszubauen gem. den Richtlinien der DIN 18034
  - Versorgung**  
 Fläche für Versorgungsanlage/Trafostation
  - Immissionsschutz**  
 Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt 588,5 ü.NN

- Die Schallschutzwand ist fugendicht auszuführen, und ihr Flächengewicht muss mindestens 10 kg/m² betragen. Die Lärmschutzwand ist lückenlos an das bestehende Betriebsgebäude anzuschließen.
- Vermaßung, Höhen**
    -  Maßzahl in Metern; z.B. 6 m
    -  588.50  
 festgesetzte Höhenkoten für die Erdgeschossrohfußböden der Hauptgebäude. Abweichungen bis zu 0,20 m sind zulässig, wenn sich hierdurch Veränderungen des natürlichen Geländes verringern lassen; z.B. 588,50 m ü.NN
  - HINWEISE**
    - Grundstücke**  
 Flurstücksnummer; z.B. Fl.Nr. 22 bestehende Grundstücksgrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Nr. des vorgeschlagenen Grundstücks; z.B. Nr. 3 im Allgemeinen Wohngebiet
    - Gebäude**  
 bestehendes Hauptgebäude  
 bestehendes Nebengebäude  
 abzubrechendes Gebäude
    - Grünordnung**  
 Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zur Fläche für Landwirtschaft; Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze; zum benachbarten Grundstück: generell 2 m von der Grenze.
    - Immissionsschutz**  
 Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen im Zuge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als örtlich hinzunehmen.
  - Wasser- und Abfallwirtschaft**  
 Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung, die Entsorgung der häuslichen und gewerblichen Abwässer durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu sichern.  
 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.  
 Das unverschnitzte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen der Grundstücke WA1 bis WA11 sowie WA13 und WA14 wird zunächst in den errichteten Zisternen aufgefangen und dann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Nutzung der Zisternen als Brauchwasserreservoir wird empfohlen. Das Oberflächenwasser sowie das Wasser von div. Drainageleitungen aus des südlich angrenzenden Hang wird in einer Retentionsfläche westlich des Plangebiets gezielt gesammelt und bei Bedarf ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet.
  - Verkehr**  
 Ew gemischte Verkehrsfläche (als Eigentümerweg gem. Art. 53 Ziff. 3 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)  
 G+R beschränkt öffentlicher Weg (als selbstständiger Geh- und Radweg und als Notüberfahrt gem. Art. 53 Ziff. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)
  - Bauvollzug**  
 Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss und die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens als Knoten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.  
 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, etc. sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.

Windach, den 2.2.2003  
 Inning, den 20.5.2003

(1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Windach hat in der Sitzung vom 20.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2002 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 (Siegel) Windach, den 2.2.2003  
 (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.12.2002 bis 22.01.2003 örtlich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.  
 (Siegel) Windach, den 2.2.2003  
 (Bürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 22.01.2003 hat in der Zeit vom 27.01.2003 bis 25.02.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
 (Siegel) Windach, den 2.2.2003  
 (Bürgermeister)
- Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.5.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Windach, den 2.2.2003  
 (Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 2.2.2003 örtlich durch Anschlag an den Gemeindefleien bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.  
 (Siegel) Windach, den 2.2.2003  
 (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Windach, Von-Platten-Füll-Platz 1 in 80949 Windach, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

**GEMEINDE WINDACH**  
 Bebauungsplan für das Gebiet  
 Hechenwang - Westlich des Flächewegs

ÜBERSICHT M = 1 : 5 000

