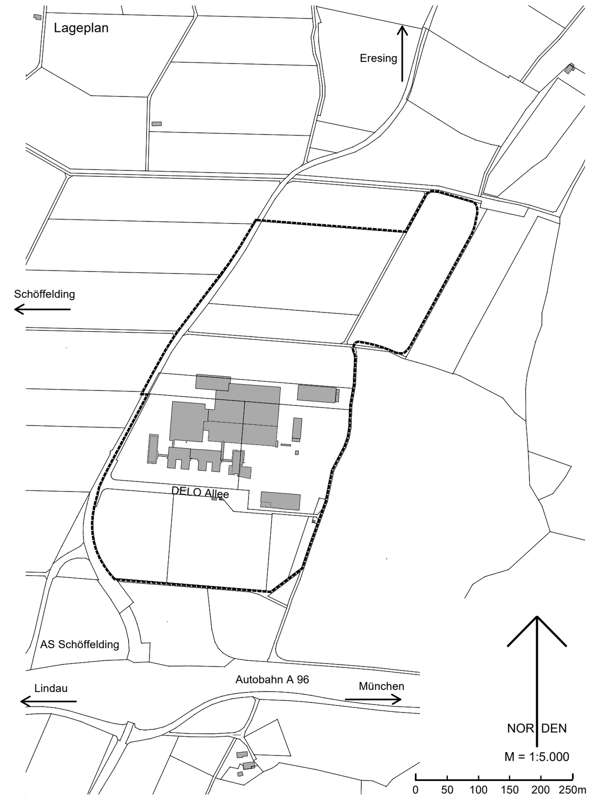
Gemeinde	**Windach** Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Sondergebiet Klebstoffproduktion

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	PM QS: goe

Aktenzeichen	WIN 2-94
Plandatum	07.02.2023 (Satzungsbeschluss) 25.10.2022 (Entwurf) 24.05.2022 (Vorentwurf)

Satzung

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



Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Gewerbegebiet Schöffelding I i.d.F.v. 09.03.2004 bis einschließlich der 5. Änderung i.d.F.v. 20.04.2021, Schöffelding II i.d.F.v. 15.09.2008 bis einschließlich der 4. Änderung i.d.F.v. 20.04.2021, und Schöffelding III i.d.F.v. 24.10.2017 einschließlich der 1. Änderung i.d.F.v. 14.04.2020.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedliche Zahl der zulässigen Vollgeschosse und zulässigen Wandhöhe

1.3 Abgrenzung zulässige Grundfläche (GR), Zahl der zulässigen Vollgeschosse und zulässiger Wandhöhe sowie Art der baulichen Nutzung

1.4 Abgrenzung zulässige Nutzung, hier: Abgrenzung zulässige Errichtung von Anlagen nach Festsetzung A 2.5.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet „Klebstoffproduktion“ gemäß § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen sind
- Labore und Produktionsstätten, die der Klebstoffproduktion dienen
- Werkstätten
- Lagergebäude
- Verwaltungsgebäude
- Versammlungsstätten
- Büros
- Betriebskantinen
- Versorgungs- und Nebenanlagen, die für den Betrieb erforderlich sind

2.1.1 Zulässig sind Betriebe, die unter die Vorschriften der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung 12. BImSchV) fallen.

2.2 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE

2.3 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen als eigenständige Nutzungen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

2.4 Unzulässig sind Tankstellen. Hiervon abweichend sind Betriebstankstellen zulässig, die nicht öffentlich zugänglich sind

2.5 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach dem BImSchG mit der 4. BImSchV bedürfen. Davon ausgenommen sind die folgenden Anlagen des Anhangs 1 zur 4. BImSchV:
Nr. 4.1, Nr. 9.3 in Verbindung mit der Stoffliste in Anhang 2 zur 4. BImSchV, Nr. 10.6.

2.6 **ENERGIE** Abweichend von A 2.6 sind im so gekennzeichneten Bereich folgende Anlagen des Anhangs 1 zur 4. BImSchV zulässig: Nr. 1.2.2 und 1.2.3 mit einer Feuerungswärmeleistung von maximal 5 Megawatt (davon max. 2,4 Megawatt Blockheizkraftwerk).

2.7 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA und IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500 – FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 03.03.2005) sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 67.000** zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 67.000 m²

3.2 Durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,9 überschritten werden.

3.3 **H = 634 m ü.NHN** maximal zulässige Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 634 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)

Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Für technische Abluftschächte (z.B. Kamine, Entlüftungsrohre, etc.) ist eine maximale Höhe von 24,0 m, d.h. maximal 646 m ü. NHN, zulässig, wenn dies durch Vorschriften zum Immissionsschutz notwendig wird.

3.4 622,0 Höhenkote in Metern über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, z.B. 622,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 **a** abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Baukörper länger als 50 m zulässig

4.2 Baugrenze

4.3 Baugrenze: unterirdische Bauteile zulässig (Verbindungsbauwerk)

4.4 Die Baugrenze nach A 4.2 darf durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, Fenster, Balkone, Treppenauf- und -abgänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Tiefgaragen, Carports und offene Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Die Stellplätze sind als zusammenhängende Einheiten anzuordnen und durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 7 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der festgesetzten Mindest- Pflanzqualität zu pflanzen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind nur flache oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° zulässig. Die Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren.

6.2 Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zugelassen. Eine Blecheindeckung ist nur in beschichteter Ausführung zulässig. Dachaufbauten oder technische Anlagen sind allseitig um mind. 2,0 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um max. 2,0 m überschreiten.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allseitig um mind. 1,0 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

6.3 Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur in nicht reflektierenden Materialien zulässig. Es sind helle, matte Farbtöne zu verwenden. In die Fassade integrierte Photovoltaikmodule sind zulässig.

6.4 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Attika bzw. der Traufe zulässig. Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung oder mit laufender Schrift ist nicht zulässig. Werbeanlagen für Betriebe und Produkte sind nur am Ort der Leistung zulässig.

7 Verkehrsflächen / Entwässerung

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 St Flächen für oberirdische, offene Stellplätze (St)

7.4 LöschT Fläche für unterirdische Löschwasserbehälter (LöschT). Es wird eine Erdüberdeckung von mindestens 1,5 m gemessen zum natürlichen Geländeverlauf festgesetzt.

7.5 Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder Flächen mit wassergebundenem Belag auszubilden. Der Wurzelbereich der Bäume muss frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben.

7.6 Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

7.7 Lagerflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen etc.). Dies gilt vorbehaltlich fachgesetzlicher Einschränkungen, die geschlossene Befestigungen erfordern.

7.8 Für Feuerwehrumfahrungen innerhalb der als Private Grünfläche festgesetzten Fläche sind luft- und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengitterstein, Waben-Rasenpflaster, wassergebundene Decke).

8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1 Flächen für Versorgungsanlagen, mit folgender Zweckbestimmung:

8.2 Pumpstation

8.3 Elektrizität/ Transformatorenstation

8.4 Die Zufahrt zu Versorgungsanlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

9 Grünordnung

9.1 Je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß festgesetzter Mindest- Pflanzqualität zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume nach Festsetzung A 9.2 sowie an Stellplätzen zu pflanzende Bäume sind auf diese Anzahl anzurechnen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

9.2 zu pflanzender Baum

Ihre Situierung im Geltungsbereich kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, hiervon ausgenommen sind zu pflanzende Bäume in Maßnahmenflächen.

9.3 zu erhaltender Baum

9.4 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün

Die als Private Grünfläche festgesetzten Flächen sind mit standortgerechtem Saatgut zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Bauliche Anlagen sind in Privaten Grünflächen unzulässig; ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, z.B. für die Feuerwehr sowie Fußwege mit versickerungsfähigen Belägen.
Hiervon abweichend sind 200 m² befestigter Fußweg zulässig.

9.5 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Straßenbäume sind als standortgerechte, heimische Bäume als Hochstämme, viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- Bäume innerhalb der Maßnahmenflächen gemäß Festsetzung A 9.10 sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

9.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall gemäß festgesetzter Mindest- Pflanzqualität zu ersetzen.

9.7 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist gem. Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen mit folgenden Mindestinhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Höhenangaben mit vorhandenen und geplanten Grundstückshöhen.

9.8 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

9.9 Dachbegrünungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Mit Ausnahme eines entlang der Attika umlaufenden, 1 m breiten Kiesstreifens müssen die Flächen von Flachdächern zu mind. 80 % extensiv begrünt werden. Dabei sind mind. 10 cm durchwurzelbares Bodensubstrat vorzusehen, auf 50 % der Flächen sind Niveauunterschiede bis zu einem Aufbau von ca. 20 cm Bodensubstrat vorzusehen, um ein Standortmosaik zu schaffen.

9.10 Natur- und Artenschutz

9.11 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.12 CEF Artenschutzrechtliche Maßnahmen/ CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures)

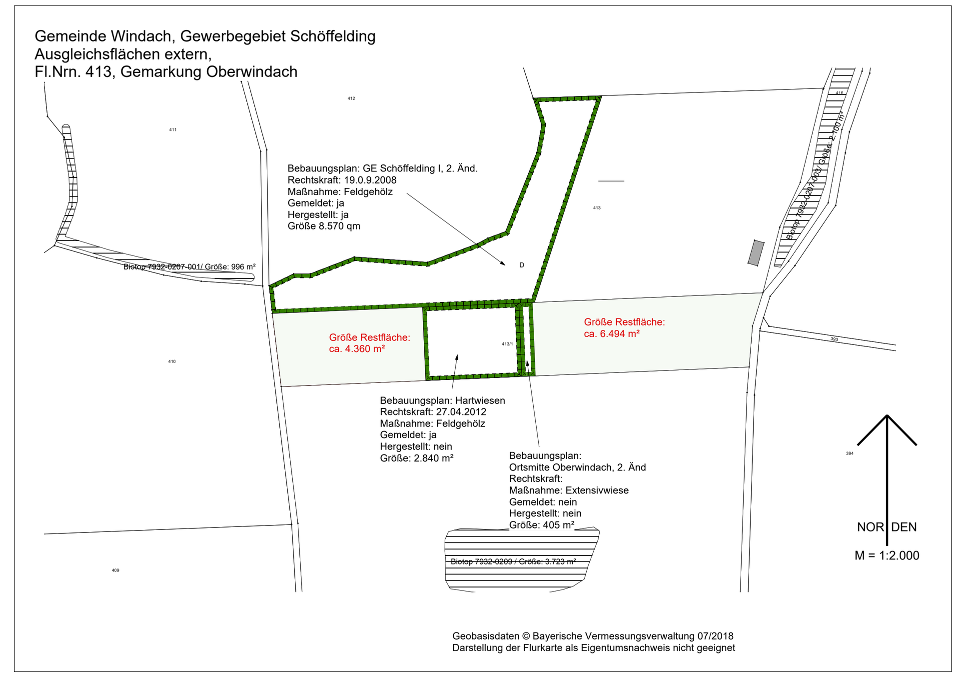
9.12.1 Maßnahmenfläche A1 und A2, auf Fl.Nr. 653/14 TF, 653/17 TF und 653 TF (Gemarkung Schöffelding),
Zielzustand: Baumhecke
Herstellungsmaßnahmen: Entwicklung einer Baumhecke mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der festgesetzten Mindest- Pflanzqualität in versetzten Reihen, mit einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m und einem Anteil von Bäumen und Sträuchern von 1 zu 10.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

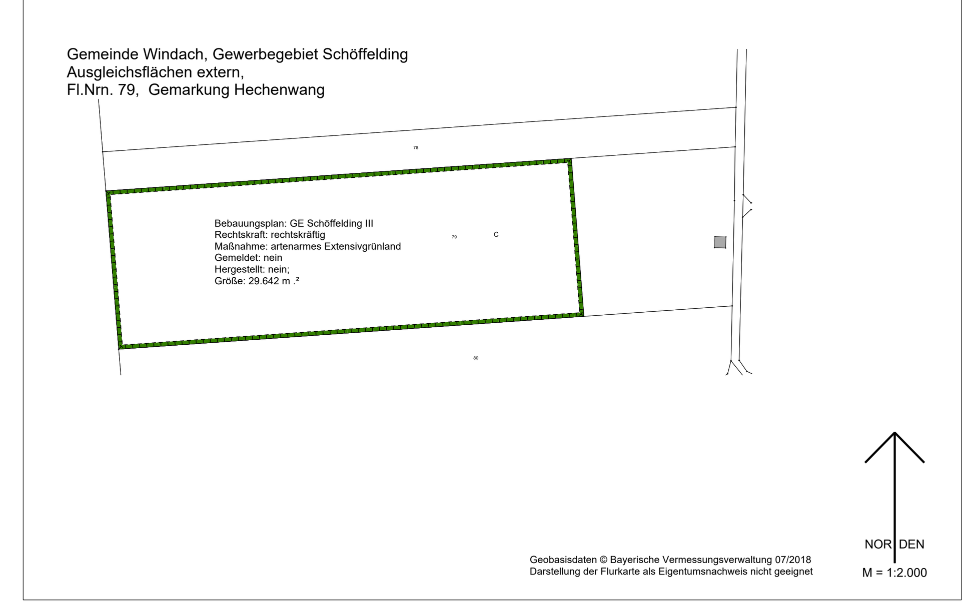
9.12.2 Maßnahmenfläche B, auf Fl.Nr. 647 TF, 648 TF, 649 TF, 651 TF , 652 TF, 653 TF, 653/9 TF, 653/14 TF, 653/15 TF/ 653/16 653/17 TF, Fl.Nr. 744 (Gemarkung Schöffelding):
Zielzustand: artenreiche Blühwiese
Herstellungsmaßnahmen: Auf bisher als Ackerfläche genutzten Teilflächen ist ein Nährstoffentzug durch Anbau einer stark zehrenden Feldfrucht durch zu führen. Ansaat von zertifiziert gebietseigenem Saatgut (50 % Blumen, 50 % Gräser). 6 Wochen nach Ansaat: Durchführung eines Schröpfschnittes
Pflegemaßnahmen:
In den ersten 3 Jahren nach der Herstellung: dreimalige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01.06. eines Jahres erfolgen darf. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen.
Ab dem 4. Jahr nach der Herstellung: zweimalige Mahd, die erste Mahd darf frühestens am 15.06. eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen.
Auf Fl.Nr. 744 sind zusätzlich 10 jeweils 25 m² große Habitate herzustellen: Abtrag des Ober- oder Unterbodens bis auf 50 cm unter Gelände, Einbau einer 30 cm mächtigen Sandschicht, darauf eine 60 cm mächtige Schicht aus groben Steinmaterial. Der Aushub ist auf der Nordseite anzudecken In den ersten fünf Jahren ist eine regelmäßige Kontrolle und nötigenfalls Bekämpfung von invasiven Neophyten durchzuführen. Je nach Art sind bis zu 6 Durchgänge jährlich erforderlich.

9.12.3 Maßnahmenfläche C, auf Fl.Nr. 79 TF (Gemarkung Hechenwang):
Zielzustand: extensive Grünfläche
Auf dieser Fläche wird die Nutzung als Grünland beibehalten. Die Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Auf einer Hälfte der Fläche wird langfristig einmal im September und auf der anderen Hälfte langfristig zweimal im Juni und September gemäht. An den Flächenrändern und zwischen den unterschiedlichen Mahdhälften wird ein ungemähter Dauerbrachstreifen beibehalten bzw. angelegt. Auf der Fläche werden weiter wenige Einzelgehölze oder Gehölzinseln aus Arten der Schwarzerlengesellschaften angepflanzt.

9.12.4 Maßnahmenfläche D, auf Fl.Nr. 413 TF (Gemarkung Oberwindach):
Zielzustand: Feldgehölz
Entwicklung eines Feldgehölzes mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in versetzten Reihen, mit einem Pflanzraster von 3 m x 3 m und einem Anteil von Bäumen von 10 % und Sträuchern von 90 %.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.12.5 Die Maßnahmenflächen und sind so lange zu sichern, so lange der Eingriff wirkt bzw. so lange zu pflegen und zu unterhalten, bis das Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahmen erreicht ist.





9.13 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist im Zeitraum zwischen 1.4. und 30.9 des Jahres unzulässig.
In Bereichen, in denen eine temporäre Beleuchtung in den Dämmerungsstunden unumgänglich ist, sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen zu verwenden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

10 Immissionsschutz

10.1 Umgriff der emittierenden Gewerbefläche, auf der die festgesetzten Höchstwerte einzuhalten sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingent tags:	65 dB(A)/m²
Emissionskontingent nachts:	50 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

Auf Hinweis Nr. 29 wird verwiesen.

10.2 Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 96 ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Bürogebäude) zu gewährleisten. Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich.

11 Bemaßung

11.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahmen

1 Biotop Nr. 7932-0207

2 Bodendenkmal D-1-7932-0179 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“

3 Betriebsbereich i. S. der Störfall-Verordnung (12. BImSchV)

4 Trinkwasserschutzgebiet „Eresing“

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 653/14 Flurstücksnummer, z. B. 653/14

4 bestehende Bebauung mit Hausnummer

5 Bestehende Bebauung Transformatorstation, *bisher noch nicht in amtlicher Flurkarte enthalten*

6 Bebauungsvorschlag oberirdisch

7 Bestehende Parkierung oberirdisch

8 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Metern über NHN, z.B. 622,5 m ü NHN

9 40 m Anbauverbotszone der BAB A 96 gemäß § 9 FStrG

10 100 m Baubeschränkungszone der BAB A 96 gemäß § 9 FStrG

11 Freizuhaltende Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

12 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Windach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über die Herstellung von Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Windach vom 16.01.2019
- Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen vom 27.01.2021
- 1. Änderungssatzung zur Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen vom 04.06.2021

13 Artenschutz

13.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

14 Grünordnung

14.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

14.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

15 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen (siehe Festsetzungen A 6.4, 6.5 und 6.6).

16 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind zu tolerieren.

17 Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 ist sicher zu stellen. Als Grundlage für die Bereitstellung von Löschwasser wird die Hydrantenprüfung der Fa. Höpfinger, Haag i. Obb., vom 08.03.2017 herangezogen. Alle zusätzlichen Löschwassermengen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.
Die Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.
Die Richtlinien über die Flächen der Feuerwehr sowie die technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

18 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

19 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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.

20 Gebäude, die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, sind konstruktiv so auszubilden, dass bei Astflug und stürzenden Bäumen innerhalb von 35 m Abstand zu Waldflächen keine Gefahr für Leben und Gesundheit zu erwarten ist.

21 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und –entsorgungsanlage angeschlossen sein.

22 Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

23 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile sowie deren Zugänge wasserdicht auszuführen.

24 Gemäß Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBl.Nr. 3/2000) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) ist zu beachten, dass für gesammeltes Niederschlagswasser aus bestimmten Flächen (§ 2 NWFreiV) eine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich ist. Die Merkblätter ATV-DVWK Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – wird hingewiesen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Landsberg am Lech mitzuteilen. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

24.1 Die Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser hat vornehmlich über den belebten Oberboden zu erfolgen. Hierbei sind Muldensysteme und Mulden-Rigolensysteme ggf. mit Überlauf in andere Versickerungseinrichtungen zulässig. Die Niederschlagsentwässerung ist zulässig, über ein Rigolensystem nach DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138) mit vorgeschalteter Reinigungsstufe, sofern eine Versickerung über ein Muldensystem bzw. über ein Mulden-Rigolensystem nachweislich unter verhältnismäßigen Aufwand nicht möglich ist.

25 Bei Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in die öffentliche Abwasseranlage sind die Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung und der einschlägigen technischen Normen und Richtlinien einzuhalten. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung ist in jedem Fall vorab beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen des § 58 WHG beim Landratsamt zu beantragen. Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) ist zu beachten.

26 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

27 Die Verwendung von zertifiziert gebietseigenem Pflanzgut bei allen Pflanzungen wird empfohlen.

28 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeignetem Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

29 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216095/2 vom 11.11.2016 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz und zu beachten. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

30 Die Maßnahmenflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Grundbuch dinglich zu sichern.

31 Das o.g. Planvorhaben befindet sich bei ca. km 131,470 der Bundesautobahn A96 (Autobahn) in Fahrtrichtung Lindau und hat einen Abstand von ca. 10 m zum äußeren Fahrbahnrand des Anschlussstellenastes der AS Schöffelding der Autobahn. Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich daher im südlichen Bereich innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG (40 m Bereich).

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art (über die Erdgleiche) in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtliche verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung/ Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 96 ausgeschlossen wird. Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährdende Immissionen wie z.B. Rauch, Staub, etc. sind auszuschließen.

32 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
- VG Windach, Von-Pfetten-Füll-Platz 1, 86949 Windach, www.vg-windach.de

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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 .... Erster Bürgermeister Richard Michl

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Windach hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2022 hat in der Zeit vom 08.07.2022. bis 10.08.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2022 hat in der Zeit vom 30.06.2022 bis 10.08.2022 stattgefunden.
4. Der vom Gemeinderat am 25.10.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 08.12.2022 bis 09.01.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem vom Gemeinderat am 25.10.2022 gebilligten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2022 bis 09.01.2023 beteiligt.
6. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Windach, den ....

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister Richard Michl

7. Ausgefertigt

Windach, den ....

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister Richard Michl

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am .... 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 ....

(Siegel) ....
Erster Bürgermeister Richard Michl