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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan: **„Windacher Höhe“**
1. Änderung und Neuaufstellung

Entwurfsverfasser (VEP): Dipl.-Ing. Architekt Volker Cornelius
Wittelsbacherstr. 5
82335 Berg

Vorhabenträger: Günther Knoch
Landsberger Straße 25
86949 Windach

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: Undeutsch QS: Goetz

Aktenzeichen: WIN 2-82

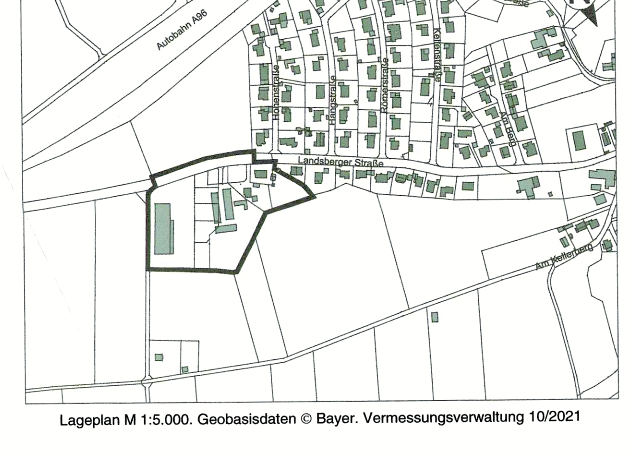
Plandatum:
15.12.2021 (Satzungsbeschluss)
06.12.2021 (Entwurf)
09.11.2021 (Entwurf)
30.06.2021 (Entwurf)
25.06.2019 (Entwurf)

Satzung

Gemeinde Windach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13 a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planzeichnung, M 1:1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021

Die vorliegende 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches alle Festsetzungen des am 11.03.1999 bekannt gemachten und außer Kraft tretenden Bebauungsplanes „Windacher Höhe“.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

1.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Nutzungen und Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom Entwurfsverfasser Volker Cornelius, Dipl.-Ing. Architekt, Wittelsbacherstr. 5, 82335 Berg in der Fassung vom ……………… ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Windacher Höhe“, 1. Änderung und Neuaufstellung.

1.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, *hier:* Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, mit Teilbereichen WA1, WA2 und WA3

2.1.1 Von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur Nr. 2: „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

2.2 **MI** Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, mit Teilbereichen MI1 und MI2

2.2.1 Im MI1 sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

2.2.2 Im MI1 können Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2.3 Im MI2 sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Wohnnutzung in einem Obergeschoss

2.2.4 Im MI2 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer max. Verkaufsfläche von 400 m²
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.2.5 Im MI2 sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 200 qm

3.1.1 Für Außentreppen, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt von:
- 20 m² je Wohngebäude im WA1 und WA3
- 100 m² insgesamt im WA2

3.1.2 Im WA1 und WA2 darf die gemäß A 3.1 festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von 0,60 überschritten werden.

3.1.3 Im WA3 und MI2 kann die gemäß A 3.1 festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70 überschritten werden.

3.1.4 Im MI1 kann die gemäß A 3.1 festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 überschritten werden.

3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

3.2.1 Im MI2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Das Staffelgeschoss muss entlang der gesamten östlichen Gebäudeseite um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.

3.3 **WH 5,50** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 5,50 m

FH 7,50 maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 7,50 m

3.4 **617,6** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die max. zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, z.B. 617,6 ü. NHN

Maßgeblich ist die dem Bauraum zugeordnete Höhenkote. Hat ein Bauraum mehrere Höhenkoten ist innerhalb dieses Bauraums die dem Bauvorhaben nächstgelegene Höhenkote maßgeblich.
Von der Höhenkote darf +/- 0,20 m abgewichen werden.

3.5 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern. Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe für die Traufseite.

3.6 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Technische Anlagen (Antennen, Kamine) dürfen die Firsthöhe um max. 2,0 m überschreiten.

3.7 Im WA1, WA2 und WA3 sind je Einzelhaus als Wohngebäude max. zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Hiervon abweichend sind im MI1 Gebäude bis zu 70 m Länge zulässig.

4.1.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

4.3 Im WA1, WA2 und WA3 beträgt die Größe von Baugrundstücken mit Wohngebäuden mindestens 400 m².

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Fläche von je 20 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Baumkronen sind sie unzulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2 bzw. 3.1.3 ist zu beachten.

5.2 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **28° - 45°** zulässige Dachneigungen, z.B. 28° bis 45°

6.2 Im WA1 sind symmetrische Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Im WA2 und WA3 sind symmetrische Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 28° bis 45° sowie Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

Im MI1 und MI2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 7° bis 40° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

6.3 Ab einer Dachneigung (DN) von 32° ist die Errichtung von Dachaufbauten in Form von Satteldach-, Walm- und Schleppgauben oder Zwerchgiebeln zulässig. Es sind nur eine Gaubenart je Gebäude und maximal zwei Gauben pro Dachseite zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Satteldachgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3.1 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.

6.3.2 Die Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortgang mind. 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.

6.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Abweichend davon sind im MI1 und MI2 auch Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall zulässig.

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

6.6 Für Garagen und Nebenanlagen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° sowie begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

6.7 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.

6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur auf Dächern als aufliegende Anlagen mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

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

7 Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Straßenbegleitgrün

7.4 private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung

8 Ver- und Entsorgungsanlagen

8.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
Elektrizität (geplante Transformatorenstation)

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

9 Grünordnung und Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

9.1 private Grünfläche

Bauliche Anlagen, Terrassen, Stellplätze und Geländeveränderungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

Abweichend davon sind im MI2, an der Grenze zum MI1, bauliche Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand oder Wall-Wand-Kombination) zulässig.

9.2 zu erhaltender Baum

9.3 zu erhaltende Gehölze

9.4 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung ist, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, eine Reihe standortgerechter, gebietsheimischer Sträucher zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 100 bis 150 cm Wuchshöhe

9.5 zu pflanzender Baum

Die Anzahl zeichnerisch festgesetzter Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen.

9.6 Die gemäß A 9.5 festgesetzten Bäume sind als standortgerechte, gebietsheimische Obst- oder Laubbäume (siehe Artenliste unter den Hinweisen) zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang von 18 bis 20 cm (Laubbaum) bzw. 8 bis 10 cm (Obstbaum)

9.7 Die gemäß A 9.4 und A 9.5 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.8 Die gemäß A 9.2 und A 9.5 festgesetzten Bäume sind bei Ausfall oder Entfernen in der gemäß A 9.6 festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die gemäß A 9.3 und A 9.4 festgesetzten Gehölze sind bei Ausfall oder Entfernen in dem/ der gemäß A 9.4 festgesetzten Pflanzraster/ Pflanzqualität zu ersetzen. Die Neupflanzung erfolgt nach spätestens einem Jahr. Die Situierung der Gehölze kann vom ursprünglichen Standort um bis zu 3 m abweichen.

9.9 Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier- und Formgehölzen sind unzulässig.

9.10 Im MI2 ist an der Westseite jedes Hauptgebäudes mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen.

10 Schutz vor Starkregen

10.1 Gebäude sind bis mind. 0,25 m über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

10.2 Der Ablauf des Niederschlagswassers zum öffentlichen Regenwasserkanal in der Landsberger Straße hat gedrosselt zu erfolgen. Die gesamte Einleitungsmenge aus dem MI2 samt Erschließungsstraße darf 4,3 l/s nicht überschreiten. Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

11 Wasserhaushalt

11.1 Im WA1, WA2, WA3 und MI2 sind Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen wasserdurchlässig auszubilden.

11.2 Im Bereich WA2 ist gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

11.3 Im Bereich MI2 ist gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Die Dimensionierung von geeigneten Rückhalteräumen ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln. Die Notwendigkeit einer Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß DWA-M153 zu prüfen und auszuführen.

12 Einfriedungen und Bodenschutz

12.1 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

12.2 Einfriedungen und Stützmauern sind sockelfrei bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig. Bei Einfriedungen ist zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

12.3 Aufschüttungen sind bis zur Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zulässig. Abgrabungen sind bis max. 1,0 m unter dieser Höhe zulässig. Höhenunterschiede sind im Grundstück zu verziehen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

13 Immissionsschutz

13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13.2 Innerhalb der gemäß Ziffer A 13.1 gekennzeichneten Flächen sind, bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten. Dabei sind die Vorgaben unter Punkt 6.1 „Verkehrsgeräusche – Anforderungen im vorliegenden Fall“ der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1 zum Bebauungsplan) zu erfüllen.

13.2 Die Anwendung des Art. 58 Abs.1 Satz 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) wird für geräuschemittierende Betriebe und Bauvorhaben, mit Ausnahme von reinen Büro- und Verwaltungsnutzungen, ausgeschlossen.

13.3 Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

13.4 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.

Alternativ dazu sind Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, nur zulässig, wenn durch ein Schallgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

14 Werbeanlagen

14.1 Werbeanlagen sind nur für das eigene, im Gebiet vorhandene, Unternehmen zulässig. Pro Unternehmen ist maximal eine eigenständige Werbeanlage zulässig.

14.2 Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein.

14.3 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Oberkante von Werbeanlagen an Fassaden darf die anliegende Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

14.4 Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und eine Breite von 4,0 m je Feld (bei Pylonen je Seite und Feld) nicht überschreiten.

14.5 Nicht zulässig sind:
- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- bewegliche und nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer)
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder,
  - die bis in den Straßenraum hinein auskragen
  - an Schornsteinen und sonstigen hochragenden Bauten
  - an Einfriedungen
  - als Schaukästen oder Automaten an Einfriedungen

14.6 Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

15 Bemaßung

16,0 Maßzahl in Metern, z. B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Biotopkartierung (Flachland) mit Nummerierung:
7932-0145 Strauchhecke nördlich vom "Rehberg"
7932-0146 Laubgehölze im SW von Windach

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergwiesen“

C Kennzeichnungen

Fläche anthropogener Verfüllungen mit erhöhten Stoffkonzentrationen

D Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 815 Flurstücksnummer, z.B. 815

3 bestehende Bebauung

4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 620,0 m ü NHN

5 617,3 geplante Höhe der Erschließungsstraße, z.B. 617,3 m ü. NHN

6 Verlauf der Schnittzeichnung (siehe **Anlage 4**)

7 bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

8 bestehende Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs

9 zu entfernender Baum (mangelnde Standsicherheit)

10 Nutzungsschablone

MI1	II
WH 5,50	FH 7,50
SD 10°- 30° PD 10°- 20°	

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Geschosse
Wandhöhe in Meter	Firsthöhe in Meter
Dachform / Spanne der Dachneigungen	

11 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Windach in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatz- und Garagensatzung
- Abstandsflächensatzung

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

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

14 Niederschlagswasserbeseitigung, Versickerung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit 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. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen boden- und wassergefährdende Stoffe gelagert oder behandelt werden. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, dass Grundwasserverunreinigungen auch im Brandfall nicht zu besorgen sind.

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 ausschließen 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 4.4 der Begründung). Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter geeignete Maßnahmen zur Retention zu treffen.

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

15 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 Umgang mit Bodenauffüllungen/ Altlasten innerhalb der Fläche anthropogener Verfüllungen (C1)

1. Rückbau- und Aushubüberwachung

1.1 Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/ BayLfU 09/2019 (AH), orientiert.

1.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung vorhandener Erkundungsergebnisse durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen durchführen zu lassen. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mitzuteilen.

1.3 Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen Anforderungen gem. LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ jeweils neuester Stand, z.Zt. 11/2017 und den TR LAGA M 20, die Probenahme nach den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu erfolgen. Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2 mm zu untersuchen. Einstufungen von Aushubmaterialien Kategorie Z0 zur Verfüllung von Gruben sind aufgrund der Vornutzung grundsätzlich nicht zulässig. Die Überwachungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich Änderungen des Untersuchungsumfanges gegenüber den Bestimmungen der LAGA 32 PN 98, sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

1.4 Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

1.5 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.6 Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind textlich und fotografisch zu dokumentieren.

1.7 Die Dokumentation der Aushubüberwachung ist der Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech, nach Abschluss der Aushubmaßnahme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

1.8 Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

1.9 Sämtliche Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen sind zu dokumentieren. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung – NachwV i. d. aktuellen Fassung).

1.10 Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Landsberg am Lech vorab abzustimmen.

1.11 Die Dokumentation der Entsorgungsmaßnahmen ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, staatliches Abfallrecht, nach Abschluss der gesamten Aushubarbeiten in einfacher Ausfertigung vorzulegen.

2. Beweissicherung

2.1 Die Abtragsflächen und Aushubniveaus (Aushubsohle u. -böschungen) im Abgrabungsbereich sind unter Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BBodSchV, Merkblätter Nrn. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5, 3.8/6 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft) durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen einer Beweissicherungsuntersuchung zu unterziehen. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit der Beweissicherungsuntersuchung beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, untere Bodenschutzbehörde, mitzuteilen. Das Beweissicherungskonzept ist mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2 Bereiche für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsanlagen) sind bei der Beweissicherung besonders zu beachten und in der Dokumentation entsprechend zu würdigen.

2.3 Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr. 2.1 und 2.2 sind der Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

3. Sanierungsvorbehalt

Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung festgestellte Bodenkontaminationen sind im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Bodenschutzbehörde und den jeweiligen Fachstellen abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

4. Bodenluft

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (insbesondere LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen.

5. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

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 entsprechende sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m mächtige, bei Nutzgartennutzung eine mindestens 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 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte gem. BBodSchV, Anhang 2 in Verbindung mit den Anforderungen gem. § 12 BBodSchV (u.a. 70-%-Anteile der Vorsorgewerte bei Nutzgartennutzung) oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom geeignetem Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

6. Auflagenvorbehalt

Weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sowie zur Qualitätssicherung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Hinweis: 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.

Rechtsgrundlagen:

Für Auflagen Nrn. 1.1 – 1.11:
Rechtsgrundlage für die Anordnungen unter Nrn. 1.1 – 1.11 ist § 62 KrWG i. V. m. §§ 7 Abs. 3, 10, 47, 49, 51 Abs. 1 KrWG und Art. 30 BayAbfG und § 2 Abs. 1 Nr. 2 Nachweisverordnung (NachwV)

Für Auflagen Nrn. 1.12 – 1.14 und 2, 3, 4:
Rechtsgrundlage für die Beweissicherungsanordnung, des Nachweises der nutzungsabhängigen Unbedenklichkeit des Oberbodens und des möglichen Sanierungserfordernisses ist § 10 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 bis 4 BBodSchG.

Umgang mit Bodenauffüllungen/ Altlasten außerhalb der Fläche anthropogener Verfüllungen (C1)

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.

18 Grünordnung

18.1 Der zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie gemäß der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Zum Schutz von Rinde, Ästen und Wurzelbereich der Gehölze wird die Anlage von Baumschutzzäunen während der Bauzeit empfohlen.

18.2 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.

18.3 Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
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)
Populus tremula (Zitterpappel)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Prunus padus (Traubenkirsche)
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 lantana (Wolliger Schneeball)

19 Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 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 auch bei potenziellen Fällungen einzuhalten.

Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf gemäß § 40 BNatSchG der Genehmigung der zuständigen Behörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten nicht auszuschließen ist. Unter bestimmten Umständen sind Ausnahmen von der Genehmigungserfordernis möglich. Zur freien Natur zählen u.A. Flächen innerhalb gesetzlich geschützter Biotope.

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

21 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.

22 Zitierte DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen liegen zu den allgemeinen Geschäftszeiten in der 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
- Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Windach Von-Pfetten-Füll-Platz 1 86949 Windach, Telefon:08193 9305-0, E-Mail: info@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 17.12.2021
i.A. Kathrin Undeutsch
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde: Windach, den 22.12.2021
Michl, 1. Bürgermeister Gemeinde Windach
Richard, Michl, Erster Bürgermeister

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2019 die Aufstellung der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2019 bis 23.08.2019 beteiligt.

4. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2021 bis 06.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem geänderten Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.07.2021 bis 06.09.2021 erneut beteiligt.

6. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 02.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird.

7. Zu dem geänderten Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.11.2021 bis 02.12.2021 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird

8. Zu dem geänderten Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2021 mit der Begründung wurde in der Zeit vom 06.12.2021 bis 13.12.2021 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

9. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2201 die 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Windach, den 22.12.2021
Michl, 1. Bürgermeister Gemeinde Windach
(Siegel)
Richard, Michl, Erster Bürgermeister

10. Ausgefertigt

Windach, den 22.12.2021
Michl, 1. Bürgermeister Gemeinde Windach
(Siegel)
Richard, Michl, Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde am 23.12.21 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes 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. Die 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes 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 23.12.2021
Michl, 1. Bürgermeister Gemeinde Windach
(Siegel)
Richard Michl, Erster Bürgermeister