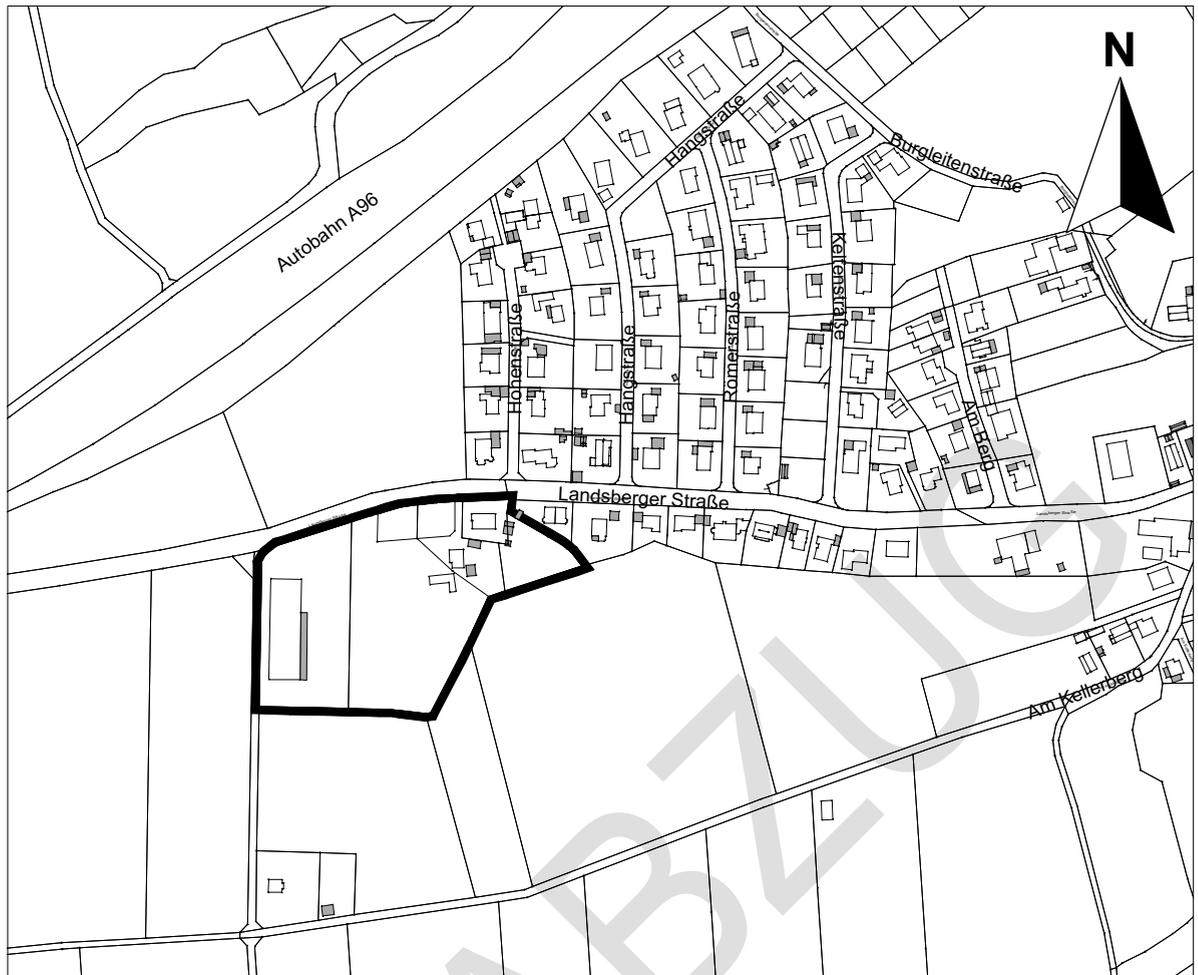


Gemeinde	Windach VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	„Windacher Höhe“ 1. Änderung und Neuaufstellung
Entwurfsverfasser (VEP)	Dipl.-Ing. Architekt Volker Cornelius Wittelsbacherstr. 5 82335 Berg
Vorhabenträger	Günther Knoch Landsberger Straße 27 86949 Windach
Planung	PV 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	16.06.2021 (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.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020.

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 Günther Knoch, Landsberger Straße 27, 86949 Windach im Durchführungsvertrag vom verpflichtet hat.
- 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 **WA1** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, mit Teilbereichen WA1 und WA2
- 2.1.1 Von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist nur Nr. 2: „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig.
- 2.2 **MI1** 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
 - Sonstiges 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:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
- 2.2.4 Im MI2 ist nur im Dachgeschoss der Gebäude Wohnnutzung allgemein zulässig.
- 2.2.5 Im MI2 sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 155** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 155 qm
- 3.1.1 Im WA1 und WA2 wird für Außentreppen, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² je Wohngebäude festgesetzt.
- 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 MI1 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 0,80 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.

- 3.5 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum 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 Je Einzelhaus sind 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  An der gekennzeichneten Baugrenze darf ohne Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 4.4 Im WA1 und WA2 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. *[Hinweis: Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2, bzw. 3.1.3 ist zu beachten.]*
- 5.2 Garagen und Carports müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.
- 5.3 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. *[Hinweis: 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** 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 10° bis 30° 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 Schleppegauben 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** 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 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern als aufliegende Anlagen mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch solche Anlagen um max. 0,5 m überschritten werden.

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

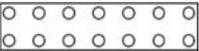
7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Straßenbegleitgrün
- 7.4  private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung

8 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

9 Grünordnung

- 9.1  private Grünfläche
Bauliche Anlagen, Terrassen und Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.
- 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. Pflanzqualität: 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.

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 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.

11 Einfriedungen und Bodenschutz

- 11.1 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- 11.2 Einfriedungen und Stützmauern sind sockelfrei bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig. Bei Einfriedungen ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante natürliches Gelände ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
- 11.3 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.
- 11.4 Im WA1, WA2 und MI2 sind Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen wasserdurchlässig auszubilden.

12 Immissionsschutz

- 12.1 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.

- 12.2 

Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für WA-Gebiete)

- 12.2.1 Innerhalb der gemäß Ziffer 12.2 gekennzeichneten Flächen sind tagsüber schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.
- 12.2.2 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 auszuführen, es sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 12.2.3 Alternativ kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn dort im Einzelfall vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) errichtet werden, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.
- 12.2.4 Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen, die ebenfalls an markierten Fassaden liegen, müssen festverglast ausgeführt werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

12.3  Lage einer möglichen Schallschutzwand

- 12.3.1 Wird an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Fa. Texas Trading eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m bezogen auf das Höhenniveau der Lagerplätze errichtet, so kann auf die Grundrissorientierung im EG verzichtet werden. Die Wand ist beidseitig absorbierend (4 dB Reflexionsverlust) auszuführen. Die Schalldämmung muss beim Durchgang einen Wert von 25 dB erreichen.

12.4  Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für MI/MD/MK-Gebiete)

- 12.4.1 Für das Gewerbe werden mischgebietstypische Nutzungen (Büro-, Verwaltung, kleine Handwerksbetriebe) vorausgesetzt. Produktionshallen und geräuschintensive Gewerbenutzungen sind dort nicht zulässig.
- 12.4.2 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.
- 12.5 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.

13 Werbeanlagen

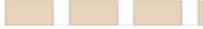
- 13.1 Werbeanlagen sind nur für das eigene, im Gebiet vorhandene, Unternehmen zulässig. Pro Unternehmen ist maximal eine eigenständige Werbeanlage zulässig.
- 13.2 Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein.
- 13.3 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Oberkante von Werbeanlagen an Fassaden darf die anliegende Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 13.4 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.
- 13.5 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
- 13.6 Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

14 Bemaßung

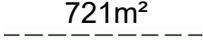


Maßzahl in Metern, z. B. 16,0 m

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 Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Vorschlag für Grundstücksgrenze im MI2
mit Vorschlag für Flächengröße
- 3  Flurstücksnummer, z.B. 815
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung im WA1 und MI2
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN,
z.B. 495,5 m ü NHN
- 7  angenommene Höhe der geplanten Erschließungsstraße
- 8  bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs
- 9  bestehende Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs
- 10  zu entfernender Baum (mangelnde Standsicherheit)
- 11 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	

- 12 Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Windach in der jeweils gültigen Fassung.
- 13 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Windach in der jeweils gültigen Fassung.

- 14 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Zur Abwasserbeseitigung ist das Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten.
- 15 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 16 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.
- 17 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 betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

18 Grünordnung

18.1 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.

18.2 Die Pflanzung folgender standortgerechter, den Artenreichtum unterstützender (kursiv gedruckt) Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:

Berberis thunbergii (Grüne Heckenberberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus laurocerasus 'Caucasica' (Kirschlorbeer)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

18.3 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.

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.

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 Altlasten/ Umgang mit Bodenauffüllungen

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.

23 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 08/2020. 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

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Windach, den

.....
Richard, Michl, Erster Bürgermeister

D 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 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 22.07.2019 bis 23.08.2019 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf der 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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 zur 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde am 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

(Siegel)

Richard Michl, Erster Bürgermeister