

ORTSGESTALTUNG - Sanierungsziele der Gemeinde Windach

1. HERLEITUNG DER LEITZIELE UND ALLGEMEINER ZIELE FÜR ALLE SANIERUNGSGEBIETE

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung in den Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms „Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept (IKEK) - Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wurden Leitziele und Ziele für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Unter- und Oberwindach erarbeitet. Diese sollen als Beurteilungsgrundlage für weitere bauliche Entwicklungen im Sanierungsgebiet dienen. Neben dem Erhalt des Ortsbildes, prägender Gebäude und der Siedlungsstruktur hat die Gemeinde zum Ziel, das Gemeindeleben zu stärken. Dies erscheint vor dem Hintergrund des Zuzugsdrucks und des Wandels vom Dorf zum Wohnstandort am Rande der Metropolregion München vordringlich geboten. Um diesem strukturellen Wandel gerecht zu werden, soll neben der Stärkung der innerörtlichen Nahversorgung, der Treffpunkte und Gastronomie auch ein angemessenes kulturelles Angebot geschaffen und gesichert werden. Für eine kulturelle Entwicklung ist vor allem die Sicherung geeigneter und finanzierbarer Räumlichkeiten entscheidend.

1.1 Bewahrung des Siedlungscharakters - Ortsbild

Im Innenort von Unter- und Oberwindach sind noch einige Gebäude in regionaltypischer Bauweise und mit ortsbildprägendem Charakter vorhanden. Dies sind überwiegend die Haupt- und Nebengebäude der landwirtschaftlichen Hofstellen, der Gastronomie und der kleinteiligen Nahversorgung (Metzger, Apotheke, u.s.w), die das Ortsbild signifikant prägen. Deren Charakteristik dient als Grundlage für die Sanierungsleitziele für den Gebäude-Erhalt und für Ersatzbauten.

Die Sanierungsleitziele sind wie folgt charakterisiert:

- Wohngebäude: einfirstige Hauptbaukörper
- Reaktivierung und Neunutzung von brachliegenden Baukörpern, sowohl von Hauptbaukörpern als auch der großen ortsbildprägenden Baukubaturen der Nebengebäude
- Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge, rechteckige Grundrisse mit zu Teilen deutlich ausgeprägter Längsseite
- Dreigeschossig, das dritte Geschoß muss im Dach liegen, mit mittelsteilem bis steilem Satteldach zumeist als auskragendes Pfettendach
- Sicherung der raumprägenden Situierung der Hauptbaukörper und Nebenbaukörper
 - o Für den Altort von Ober- und Unterwindach sind insbesondere auch die Gebäudestellungen prägend, die den Straßenraum räumlich definieren.
 - o In der Karte „Ziele“ für Ober- und Unterwindach sind die bestehenden prägenden und zukünftig zu errichtenden Raumkanten dargestellt (s. Anlage x). Diese sind zu wahren und bei Abriss und Neubebauung wieder herzustellen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Freiflächen.



*Abb. 1 Typische Bauform, Unter-Windach,
Landsberger Straße 11*



*Abb. 2 Typische Bauform, Schlossapotheke
in Unter-Windach, Von-Pfetten-Füll-
Platz 2*

Diese prägenden Bauformen sollen vorrangig erhalten und bei Neu- und Ersatzbauten zeitgemäß weiterentwickelt werden, ohne dabei den typischen Charakter zu verlieren.



*Abb. 3 Denmalgeschütztes Bauernhaus, Ober-
Windach, Hechenwanger Str. 32*



*Abb. 4 Kleineres Bauernhaus in Ober-
Windach, St. Veit 4*

Daneben bestehen in Windach einige abweichende Bauformen für besondere Nutzungen, wie Schloss, Pfarrhaus und Klostermühle, die sich zumeist durch abweichende Grundrisse, besondere Dachformen (z.B. Walm- und Krüppelwalmdach) und besondere Gebäudehöhen (Klostermühle und Schloss) auszeichnen.



Abb. 5 Schloss mit Rathaus, Unter-Windach



Abb. 6 Klostermühle in Unter-Windach,
Schützenstraße 16

Neueren Datums ist das Schulareal mit denkmalgeschützten Schulgebäuden und Autobahnkirche (1969 bis 1971). Diese Bauformen sind für Windach ebenfalls von großer Bedeutung und ein Alleinstellungsmerkmal.



Abb. 7 Autobahn-Kirche „Maria am Wege“,
Unter-Windach



Abb. 8 Neue Schule

Für die Ortsmitte von Unter-Windach sind insbesondere auch die Gebäudestellungen prägend, die den Straßen- und Platzraum räumlich definieren. In Unterwindach ist besonders der Von-Pfetten-Füll-Platz und ortszentrale Bereiche der Münchner Straße.

1.2 Nutzungsmischung, Gemeindeleben und Daseinsvorsorge

Die Gefahr einer Entwicklung zum reinen Wohndorf ist insbesondere im S-Bahnbereich und nahe der Autobahn 96 als Vernetzungslinien zur Metropolregion München besonders groß. So ist neben den gestalterischen Zielen die typische Nutzungsmischung von Handwerk, Nahversorgung, Dienstleistung und Wohnen zu bewahren.

Da Windach mit seinen insgesamt 3.769 Einwohnern und einer stetigen Wachstumsprognose sowie der überwiegenden Wohnnutzung nicht mehr dem klassischen Bauerndorf entspricht, haben sich auch die Anforderungen an das Gemeindeleben geändert. Die Gemeinde strebt daher eine Stärkung des kulturellen Angebotes und der Nahversorgung an.

Neben der Stärkung der Nutzungsmischung und des kulturellen Angebotes strebt die Gemeinde als Sanierungsziel insbesondere eine Belebung des Ortskernes an, verbunden mit der Sicherung und Entwicklung der Daseinsfürsorge und der Sicherung der Nahversorgung. Zentrales Sanierungsziel ist die Stärkung der Ortsmitte durch Schaffung eines Treffpunktes mit hoher Aufenthaltsqualität.

1.3 Energetische Ertüchtigung

Bei Umbau und Sanierung sowie bei Neu- und Ersatzbauten sollen moderne energetische Anforderungen in Bezug auf Wärmedämmung, Energieversorgung, Heizungsanlagen und Warmwasserversorgung gemäß der Energieeinsparverordnung – EnEV erfüllt werden.

1.4 Grünzüge und Freiflächen

Windach wird auch durch seine Grün- und Freiflächen und den grünen Charakter geprägt. In Oberwindach ist dies insbesondere die Hangkante zum Windachtal und der Grünzug der Windach sowie den Ortsteil gliedernde Grünräume (s. Anlage, Plan PB 1-1a).

In Unterwindach ist der Schlosspark in der Ortsmitte von großer Bedeutung. Aber auch das Windachtal, das die Ortsteile trennt und über eine Vielzahl an Wegeverbindungen verbindet, ist für den Ortsteil von großer Bedeutung.

Der Schlosspark soll gestalterisch aufgewertet werden. Dabei sind kulturelle Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Fuß- und Radwegevernetzungen sollen gesichert und weiter ausgebaut werden. Der Windachtalraum dient als attraktives Naherholungsgebiet und soll als solches gestärkt werden. Im Windachtalraum soll möglichst keine intensive Landwirtschaft betrieben werden.

Windach wird insbesondere auch durch seinen Bestand an großen Laubbäumen geprägt. Die ortsbildprägenden Laubbäume sollten erhalten bleiben (Karte „Ziele“ für Windach, Planzeichen „Ortsbildprägende Bäume erhalten“, s. Anlage, Plan PZ 2-1, „Ortsbildprägende Bäume erhalten“). Müssen sie gefällt werden, sind dorftypische Laubbäume, wie Linde, Eiche, Ahorn, Walnuss oder Obstbäume nachzupflanzen.

1.5 Dörfliche Hausgärten

Vor und seitlich neben den Gebäuden sollten – soweit im Bestand vorhanden – offene, unbefestigte und – je nach Nutzung – begrünte Hausvorzonen (möglichst ohne Einfriedungen) belassen bleiben.

Damit der Bezug der Gebäude zum öffentlichen Raum gewahrt bleibt, sollten zu den Erschließungsstraßen und zu den dörflichen Platzbereichen keine Sichtschutzhecken und blickdichte Vorgartenzäune angelegt werden.

Die Haus- und Hofbäume sollten erhalten bleiben und bei Verlust nachgepflanzt werden. Dafür eignen sich Baumarten wie Linde, Eiche, Ahorn oder Walnuss.

Fremdländische Koniferen sowie heimische Nadelgehölze sollten nicht gepflanzt werden.

Der dörfliche Bauerngarten ist von hohem kulturhistorischem und ökologischem Wert und zeichnet sich durch die Mischung von Nutz- und Zierpflanzen (Gemüse, Sommerblumen, blühende Stauden und Sträucher) sowie oftmals durch eine streng funktionale Anlage aus. Bestehende Bauerngärten und bäuerliche Nutzgärten sind zu erhalten. Vor den Hauptgebäuden sollten, wenn es der Platz erlaubt, Neue angelegt werden.

Oft gemähte Rasenflächen sollten auf Spiel- und Aufenthaltsbereiche beschränkt und weniger frequentierte Bereiche als Wiesenflächen belassen, bzw. hergestellt werden.

Fassaden mit wenigen Fenstern sollten mit Kletterpflanzen und Spalierobst begrünt werden.

Befestigungen sind auch bei privaten Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Dabei sollte eine abgestufte Hierarchie von Befestigungsmaterialien entsprechend der Nutzungsintensität und der Bedeutung als Aufenthaltsbereich gewählt werden.

2. SANIERUNGSZIELE (GELTUNGSBEREICH DES § 144 ABS. 1 BAUGB) - UNTERWINDACH

Ableitung der Ziele für das engere Sanierungsgebiet (Geltungsbereich des § 144 Abs. 1 BauGB)

2.1 Sanierungsziele Belebung des „Ortskernes“

- **Stärkung und Belebung der Ortsmitte und des Ortskernes durch die Schaffung eines Treffpunktes mit hoher Aufenthaltsqualität**
- **Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge**
- **Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung**

2.2 Sanierungsziele „Ortskern“ zur Sicherung der baulichen Qualitäten

Sanierungsziele Baukörper und Gebäudestellung

Hauptbaukörper

- Gebäudetyp mit drei Vollgeschossen, das dritte Vollgeschoß muss im Dach liegen (und Satteldach)
- Rechteckiger Gebäudegrundriss mit deutlich ausgeprägter Traufseite (z.B. Verhältnis Giebel- zur Traufseite mind. 1:1,25)
Ausnahme: das Grundstück lässt dies nicht zu.
- Hauptfirst parallel zur Traufseite
- Beibehalten bestehender Firstrichtungen; in begründeten Ausnahmefällen kann bei Ersatzbauten von der bisherigen Firstrichtung abgewichen werden.
- Erhalt der ortsbildprägenden Raumkanten (s. Anlage, Plan PZ 2-1, definierte Raumkanten) durch Beibehalten der Gebäudestellungen,
- Abrücken von der bestehenden Raumkante um max. 2 m von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums zur privaten Grundstücksfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Nebengebäude

- Nebengebäude, die mit einem Abstand von ≤ 6 m zum Straßenraum errichtet werden, sollen als große Kubaturen (mind. 75 % der Kubatur und Höhe der Hauptgebäude, maximal gleiche Größe der Kubatur und Höhe der Hauptgebäude), wahlweise mit verputzter Fassade, in Holzbauweise und / oder mit Holzverschalung der Fassade ausgeführt werden.
- Garagen und kleinere Nebengebäude sollen gegenüber dem Hauptgebäude deutlich vom Straßenraum abgerückt werden. Der Mindestabstand zum äußeren Fahrbahnrand (bzw. zum äußeren Rand des Gehsteiges, falls vorhanden) soll mindestens 6 m betragen.

Sanierungsziele zur Dachgestaltung

- Bei Neu- und Ersatzbauten sollen symmetrische Satteldächer ohne Dacheinschnitte vorgesehen werden, Laubengangerschließungen sind davon ausgenommen.
- Die Dachneigung soll zwischen 30° bis 48° betragen.
- Als Dacheindeckung sollen nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun verwendet werden.
- Die Summe der Breiten aller Gauben je Dachfläche darf max. 1/3 in Ausnahmefällen max. 2/3) der Dachfläche zum öffentlichen Straßenraum betragen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sollen sich an die Neigung des Daches angleichen.

Sanierungsziele zur Fassadengestaltung

- Hauptbaukörper mit wesentlichen Anteilen von Putzfassaden, auch in Kombination mit Holz,
- Nebengebäude mit großen Kubaturen (größer- gleich Hauptgebäude) in Holzbauweise mit Holzverschalung der Fassade oder mit Putzfassade mit anteiliger Holzverschalung
- Stehende, rechteckige Fensterformate mit gegliederten Fenstern
- Lochfassaden mit möglichst orthogonalem Fensterraster der Geschosse
- Bei Hauptgebäuden seitlich angebrachte Fensterläden (ausgenommen bei gewerblicher Erdgeschoss-Nutzung)

2.3 Sanierungsziele zur Sicherung der Nutzungsmischung

Bestehende Gewerbeflächen und gewerblich genutzte Gebäude sowie sonstige bestehende öffentlichkeitswirksame Nutzungen der Gebäude

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

- Die Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude an der Von-Pfetten-Füll-Straße, an der Landsberger Straße und im Umfeld des Schlosses / Schlossparks sollen vorrangig der Nahversorgung, Dienstleistungen oder gastronomischen Nutzungen sowie Nutzungen des Gemeinwohls und der Kultur vorbehalten sein.
- Die gewerblichen Bestandsnutzungen am Von-Pfetten-Füll-Platz sollen mindestens erdgeschossig erhalten bleiben, eine Umwandlung zu Wohnnutzung soll unterbleiben.
 - o **Wesentliches Sanierungsziel** im Umfeld des oben angeführten Bereiches ist es, die erdgeschossigen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Gastronomie, etc.) nicht durch Wohnnutzung zu verdrängen.
- Als weitere Nutzungen sind in den oberen Geschossen Wohnen und Büros möglich.

2.4 Sanierungsziele zur Sicherung dorftypischer Grünstrukturen und öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen, Platz- und Straßenräume

Grünzug der Windach

- Der Grünzug der Windach soll in seiner Vernetzungsfunktion gestärkt werden. Dazu können folgende Flächen für die Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung herangezogen werden:
 - o Südlich an die Fl.-Nr. 3 angrenzende Teilfläche des Grundstücks 3/1 (Weg), Fl.-Nrn. 2, 4/4, 8/1 und eine 4 m breite Teilfläche der Fl.-Nr. 8 als Verbindung zwischen Fl.-Nr. 2 und 8/1.

Schlosspark

- Der Schlosspark soll dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar bleiben.
- Der Schlosspark soll gestalterisch aufgewertet und erleb- und nutzbar für kulturelle, soziale und sonstige, öffentliche oder halböffentliche Veranstaltungen hergestellt werden.

Ortsbildprägende Bäume

- Die in der Karte „Ziele“ des IKEK (s. Anhang, Plan PZ 2-1, Ziele, Planzeichen „Ortsbildprägende Bäume erhalten“) dargestellten ortsbildprägenden Bäume sollen erhalten werden. Sollte dies aufgrund von Schädigungen nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen mit dorftypischen heimischen Baumarten vorzunehmen. Eine Liste der dörflichen Bäume ist als Anhang beigefügt.

Private Garten- und Freiflächen

- Private Gartenflächen sollen weitgehend unversiegelt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölz- bzw. Baumpflanzung) begrünt werden.
- Zu den Erschließungsstraßen Verwendung schlichter, transparenter Holzzäune möglichst mit senkrechter Lattung bis 1 m Höhe
- Es sollen keine Sichtschutzhecken und blickdichte Vorgartenzäune an den öffentlichen Straßen- und Platzräumen angelegt werden.
- Bei sonstigen privaten Freiflächen soll die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.
- Haus- und Hofbäume sollen erhalten, bei Abgang nachgepflanzt und bei Ersatzbebauung neu gepflanzt werden.

2.5 Sanierungsziele zur Herstellung und Sicherung dorftypischer Plätze und Straßenräume

- Der zentrale Dorfplatz, Von-Pfetten-Füll-Platz, soll als multifunktional nutzbarer und dörflicher Platz hergestellt werden. Dabei soll der motorisierte Individualverkehr gegenüber der Fußgänger-Nutzung zurücktreten. Der Platz ist unter dem Gesichtspunkt der Aufenthaltsqualität zu gestalten. Aspekte der Klimaanpassung, wie eine ausreichende Beschattung und Durchgrünung sind dabei zu berücksichtigen.

2.6 Sanierungsziele „Klostermühle“, Sicherung der Nutzung und der baulichen Qualitäten

Nutzungen

- Angestrebt wird für den Bestand eine Nutzungsmischung aus Kleingewerbe, Handwerk, kulturellen Nutzungen, allgemeinem und besonderem Wohnen.
- Ausgeschlossen werden sollte eine Nachverdichtung mit reiner Wohnbebauung.

Baukörper (Hauptgebäude) und Gebäudestellung

- Die Hauptbaukörper des Standortes „Klostermühle“ mit den Hausnummern 12, 14 und 16 auf den Fl.-Nrn. 1, 1/1 und 3 (alle Gem. Unterwindach) sollen erhalten bleiben.
- Eine vorsichtige Nachverdichtung auf den Fl.-Nrn. 1, 1/1 und 3 (alle Gem. Unterwindach) kann vorgenommen werden, solange der durchgrünte Charakter des Areals erhalten bleibt.
- Bei Nachverdichtungen auf den Fl.-Nrn. 1, 1/1 und 3 (alle Gem. Unterwindach) soll Ersatz- und Neubebauung als Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen, rechteckigem Gebäudegrundriss mit deutlich ausgeprägter Längsseite und Satteldach ausgebildet werden.

Ausgestaltung der Dächer:

- Bei Neu- und Ersatzbauten sollen symmetrische Satteldächer ohne Dacheinschnitte vorgesehen werden.
- Die Dachneigung soll zwischen 30° bis 48° betragen.
- Als Dacheindeckung sollen nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun verwendet werden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen haben sich an die Neigung des Daches anzugleichen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

3. SANIERUNGSZIELE (GELTUNGSBEREICH DES § 144 ABS. 1 BAUGB) - SCHÖFFELDING

3.1 Sanierungsziele zur Sicherung der baulichen Qualitäten

Sanierungsziele Baukörper und Gebäudestellung

Hauptbaukörper

- Gebäudetyp Dreigeschossig, das dritte Geschoß muss im Dach liegen (und Satteldach)
- Rechteckiger Gebäudegrundriss mit deutlich ausgeprägter Traufseite (z.B. Verhältnis Giebel- zur Traufseite mind. 1:1,25)
- Ausnahme: das Grundstück lässt dies nicht zu.
- Hauptfirst parallel zur Traufseite
- Beibehalten bestehender Firstrichtungen; in begründeten Ausnahmefällen kann bei Ersatzbauten von der bisherigen Firstrichtung abgewichen werden.
- Erhalt der ortsbildprägenden Raumkanten (s. Anlage x, Plan PZ 2-1, definierte Raumkanten) durch Beibehalten der Gebäudestellungen,
- Abrücken von der bestehenden Raumkante um max. 2 m von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums zur privaten Grundstücksfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Nebengebäude

- Nebengebäude, die mit einem Abstand von ≤ 6 m zum Straßenraum errichtet werden, sollen als große Kubaturen (mind. 75 % der Kubatur und Höhe der Hauptgebäude, maximal gleiche Größe der Kubatur und Höhe der Hauptgebäude), wahlweise mit verputzter Fassade, in Holzbauweise und / oder mit Holzverschalung der Fassade ausgeführt werden.
- Garagen und kleinere Nebengebäude sollen gegenüber dem Hauptgebäude deutlich vom Straßenraum abgerückt werden. Der Mindestabstand zum äußeren Fahrbahnrand (bzw. zum äußeren Rand des Gehsteiges, falls vorhanden) soll mindestens 6 m betragen.

Sanierungsziele zur Dachgestaltung

- Außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne sollen bei Neu- und Ersatzbauten symmetrische Satteldächer ohne Dacheinschnitte vorgesehen werden, Laubengangerschließungen sind davon ausgenommen.
- Die Dachneigung soll zwischen 30° bis 48° betragen.
- Als Dacheindeckung sollen nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun verwendet werden.
- Die Summe der Breiten aller Gauben je Dachfläche darf max. 1/3 in Ausnahmefällen max. 2/3 der Dachfläche zum öffentlichen Straßenraum betragen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sollen sich an die Neigung des Daches angleichen.

Sanierungsziele zur Fassadengestaltung

- Hauptbaukörper mit wesentlichen Anteilen von Putzfassaden, auch in Kombination mit Holz,
- Nebengebäude mit großen Kubaturen (größer- gleich Hauptgebäude) in Holzbauweise mit Holzverschalung der Fassade oder mit Putzfassade mit anteiliger Holzverschalung
- Stehende, rechteckige Fensterformate mit gegliederten Fenstern
- Lochfassaden mit möglichst orthogonalem Fensterraster der Geschosse
- seitlich angebrachte Fensterläden.

3.2 Sanierungsziele zur Sicherung der Nutzung

- Die bestehende Nutzungsmischung aus Handwerk, Atelier und Gastronomie im Sanierungsgebiet soll gefördert werden und auch nach Sanierung oder Ersatzbebauung gesichert werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenschutz

Es wird aufgrund der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des LRA Landsberg auf nachfolgend genannte Altlastenverdachtsflächen in den Sanierungsgebieten hingewiesen.

Sanierungsgebiet Windach:

Fl.Nr. 118 Gmkg. Unterwindach

Fl.Nr. 36/13 etc. Gmkg. Unterwindach

Hinsichtlich detaillierterer Informationen kann mit der Bodenschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden.

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABu DIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Sanierungsgebietes einwirken können.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung (z. B. Kfz-Werkstätten, (ehem.) Tankstellen, Landmaschinenwerkstätten, Gewerbebetriebe etc.) oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge von Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1, Abs.136 Abs. 3 Nr. 1f BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die 'untere-Abfall -/Bodenschutzbehörde gemäß- § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalpflege

Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7932-0047 Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Windach").

D-1-7932-0145 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altten Pfarr- und Kath. Nebenkirche St. Peter und Paul in Unterwindach und ihres Vorgängerbaus sowie Siedlung und Handwerksareal des hohen Mittelalters.

D-1-7932-0146 Untertägige früh neuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses Windach in Unterwindach.

D-1-7931-0154 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Urban in Schöffelding und ihres Vorgängerbaus.

D-1-7932-0172 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Vitus in Oberwindach und ihrer Vorgängerbauten.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 BayDSchG.

Autobahn BAB 96

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen oder Ähnlichem. Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Werbeanlagen sind anders als sonstige bauliche Anlagen darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen. Ob sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, hängt nicht nur von dem Ort ihrer Aufstellung und ihrer Größe, sondern in weit stärkerem Maße als bei sonstigen baulichen Anlagen von ihrer jeweiligen optischen Gestaltung ab. Der Plangeber kann die möglichen Gestaltungen einer Werbeanlage nur schwer vorhersehen und typisieren. Soweit die optische Gestaltung einer Werbeanlage nicht städtebaulich relevant ist, kann sie zudem nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Anlagen der Außenwerbung, die - wie Z. B. Beschriftungen und Bemalungen einer Hauswand – nicht bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch sind, können von vornherein nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans sein ." Insoweit bedürfen Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Für die Errichtung von Zäunen geht § 11 FStrG als "lex specialis" den anbaurechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsvorbehalten vor (vgl. Kommentierung Marschall, Bundesstraßenverkehrsgesetz, 2011, zu § 11 FStrG S. 335/336 Rdnr. 3). Die Zaunerrichtung bedarf demgemäß zwar keiner anbaurechtlichen Genehmigung nach § 9 FStrG des Fernstraßen Bundesamtes, ungeachtet dessen darf es gemäß § 11 Abs. 2 FStrG durch das Vorhaben aber nicht zu einer (konkreten) Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn kommen. Der Autobahn GmbH des Bundes steht gemäß § 11 Abs. 2 FStrG das Recht zu, vorhandene Anlagen im Sinne dieses Absatzes zu beseitigen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.