

Gemeinde

Windach

Landkreis Landsberg a.L.

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

„Mehrgenerationen - Wohnen alter Pfarrhof
Windach“

Vorhabenträger

MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und
nachbarschaftliches Wohnen eG
Buchenweg 14, 82441 Onlstadt

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

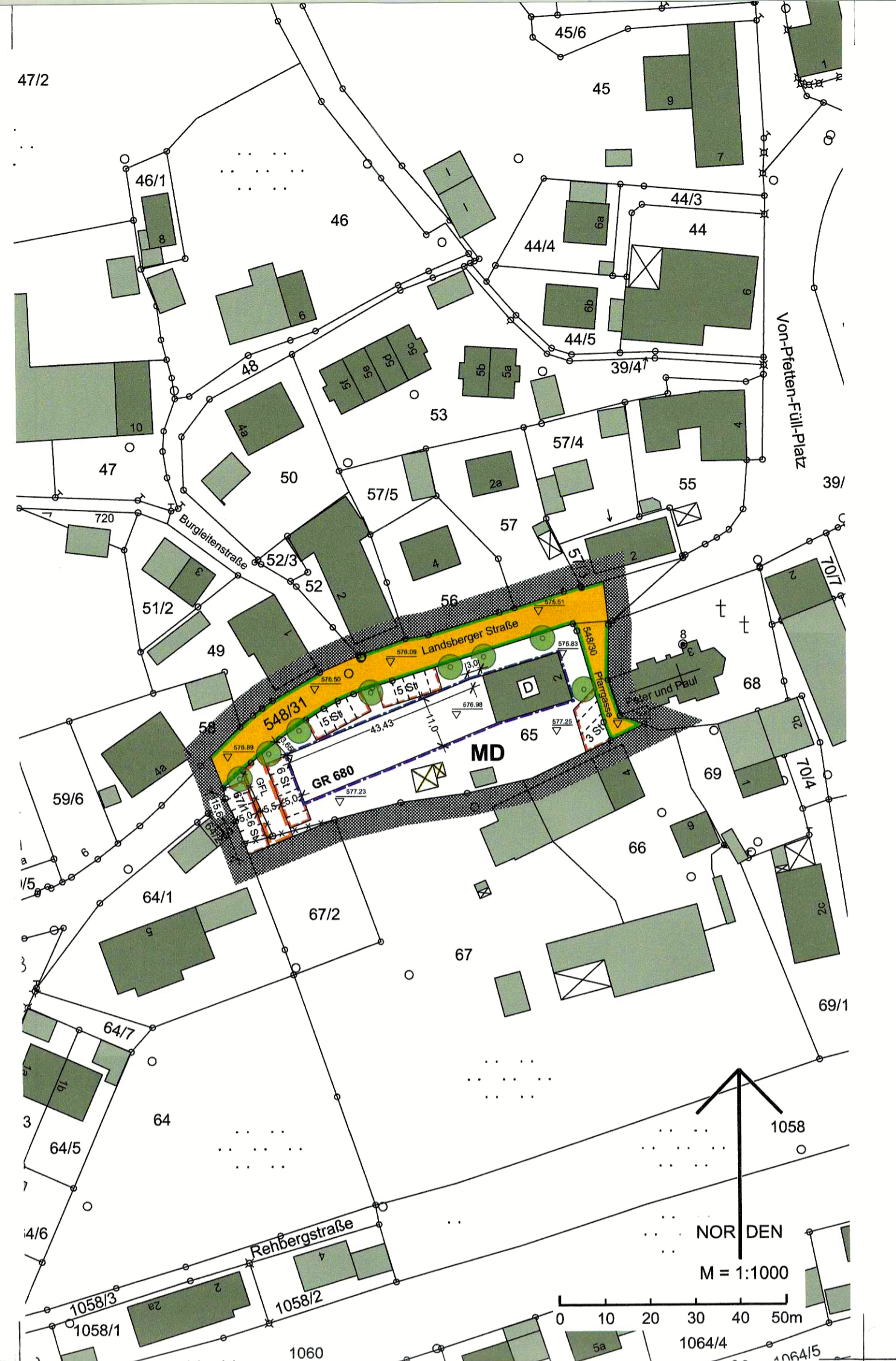
Az.: 610-41/2-59 Bearb.: Karnott / Fries

Plandatum

04.08.2015 Entwurf
10.11.2015 Entwurf
10.11.2015

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

Satzung.



Glasierte, reflektierende Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Pultdächer von
Nebengebäuden und Garagen sind auch als extensiv begrüntes Dach oder mit
Blecheindeckung zulässig.

5.2 Die Hauptfirstrichtung muss jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.3 Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben, wandbündige Zwerchgiebel und Quergiebel
zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Traufhöhe betragen.
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Der First von
Dachaufbauten muss mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind generell zulässig. Sie sind gleicher
Neigung wie das Dach auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

5.4 Als Material bzw. Farbgebung an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden ist nur
verputztes Mauerwerk in weiß oder mit Erdfarben gebrochenen Farbönen, oder
naturbelassene oder weiß oder mit Erdfarben gebrochenen Farbönen gestrichene
Holzschalungen zulässig. Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

6 Stellplätze und Garagen

6.1 Fläche für Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze
zulässig.

6.2 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3 Abweichend zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Windach werden für die geplante Nutzung
25 Stellplätze gefordert, welche als 25 offene Stellplätze nachzuweisen sind.

7 Verkehrsflächen und Erschließung

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Fl.Nr. 67/2

8 Einfriedungen und Gelände

8.1 Einfriedungen sind ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche
zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind dabei als senkrechte Holzlatenzäune
auszuführen. Hier ist ein Sockel von bis zu 0,2 m zulässig. Bestehende Einfriedung
genießen Bestandsschutz und können im gleichen Umfang erneuert werden.

8.2 Der natürliche Geländeverlauf ist nach Möglichkeit zu erhalten. Abgrabungen und
Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie zur Durchführung der Baumaßnahme und zur
Herstellung der Stellplätze notwendig sind. Abweichend davon ist, entlang der Südseite des
Bauftersers eine Geländeabgrabung bis auf 575,70 m ü NN zulässig.

Entstehende Böschungen sind entweder im Gelände zu verziehen und zu bepflanzen
und/oder mit Stützmauern mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,20 m abzufangen.
Stützmauern sind ausschließlich als Natursteinsockelmauern auszuführen.
Betonsteinmauern, Betonsteinringe, Palisaden und dergleichen sind unzulässig.

9 Grünordnung

9.1 zu pflanzender heimischer Laubbaum

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 16-18 cm.

Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von ihren in der Planzeichnung
festgesetzten Standorten sind, aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse,
zulässig.

9.2 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Terrassen, Hof- und Rangierflächen oder
Zufahrten angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und
Sträuchern zu bepflanzen.

9.3 Auf dem Baugrundstück sind mindestens 10 heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung
(Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 16-18 cm) zu pflanzen. Die
zeichnerisch festgesetzten Bäume nach 9.1 können angerechnet werden.

9.4 Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden
Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze
sind zu ersetzen.

9.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit
wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiger Betonstein, breittufiges Pflaster,
Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesfläche) anzulegen.

10 Bemaßung

10.1 Bemaßung in m, z.B. 5,00

B Hinweise

1 bestehende Flurnummer, z.B. 65

2 bestehende Grundstücksgrenze

3 aufzulassende Grundstücksgrenze

4 bestehendes Gebäude

5 abzubrechendes Gebäude

6 Höhe des vorhandenen, natürlichen Geländes in m üNN

7 vorhandenes Baudenkmal (Nr. D-1-81-146-B - Ehem.
Pfarrhaus, Satteldachbau mit Zahnschnittfries entlang von
Traufe und Organg, 1863)

Für jede Art von Veränderungen am genannten Denkmal und im Nähebereich gelten die
Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei
allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und
bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalierer unmittelbar
oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

8 Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur kath. Pfarrkirche St. Petrus
und Paulus (Baudenkmal Nr. D-1-81-146-1), die in ihren unterirdischen Teilen auch als
Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist (Bodendenkmal Nr. D-1-7932-0145).
Bodeneingriffe aller Art bedürfen hier einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1
DSchG, diese kann parallel zum Bauantrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im
Landratsamt Landsberg beantragt werden.

9 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage
anzuschließen.

10 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor
Fertigstellung an die zentrale Abwasser Versorgungsanlage anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik
(DIN 1986 ff) erstellt werden.

11 Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und der nahen Gewässer ist von einem
niedrigen Flurabstand auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes sowie die Prüfung, ob
das Bauwerk gegen eventuell vorhandenes Grund- und Hangschichtenwasser gesichert
werden muss obliegt dem Bauherrn, ebenso wie Prüfung, ob Vorkehrungen gegen
Grundwasserintritt in Keller oder erdberührende Bauteile zu treffen sind. In Gebieten mit
anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller und deren
Zugänge grundsätzlich wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis
erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Landsberg a.L. zu
beantragen.

12 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen
nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu
versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Ist eine Versickerung über die
belebte Bodenzone nicht möglich, sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in die
Regenwasserkanalisation ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen, wie etwa
Schächte oder Mulden o.ä. zu schaffen. Die Einrichtungen müssen den anerkannten Regeln
der Technik entsprechen. Sofern die Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-
Freistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt ist und die dazugehörigen Technischen Regeln
(TREGW) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von
Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Auf die ATV-Merkblätter A 138 wird hingewiesen.

13 Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder
geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte
und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

14 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde
Windach nicht bekannt.
Werden bei Ausarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren
Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale
Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Landsberg a.L. mitzuteilen.

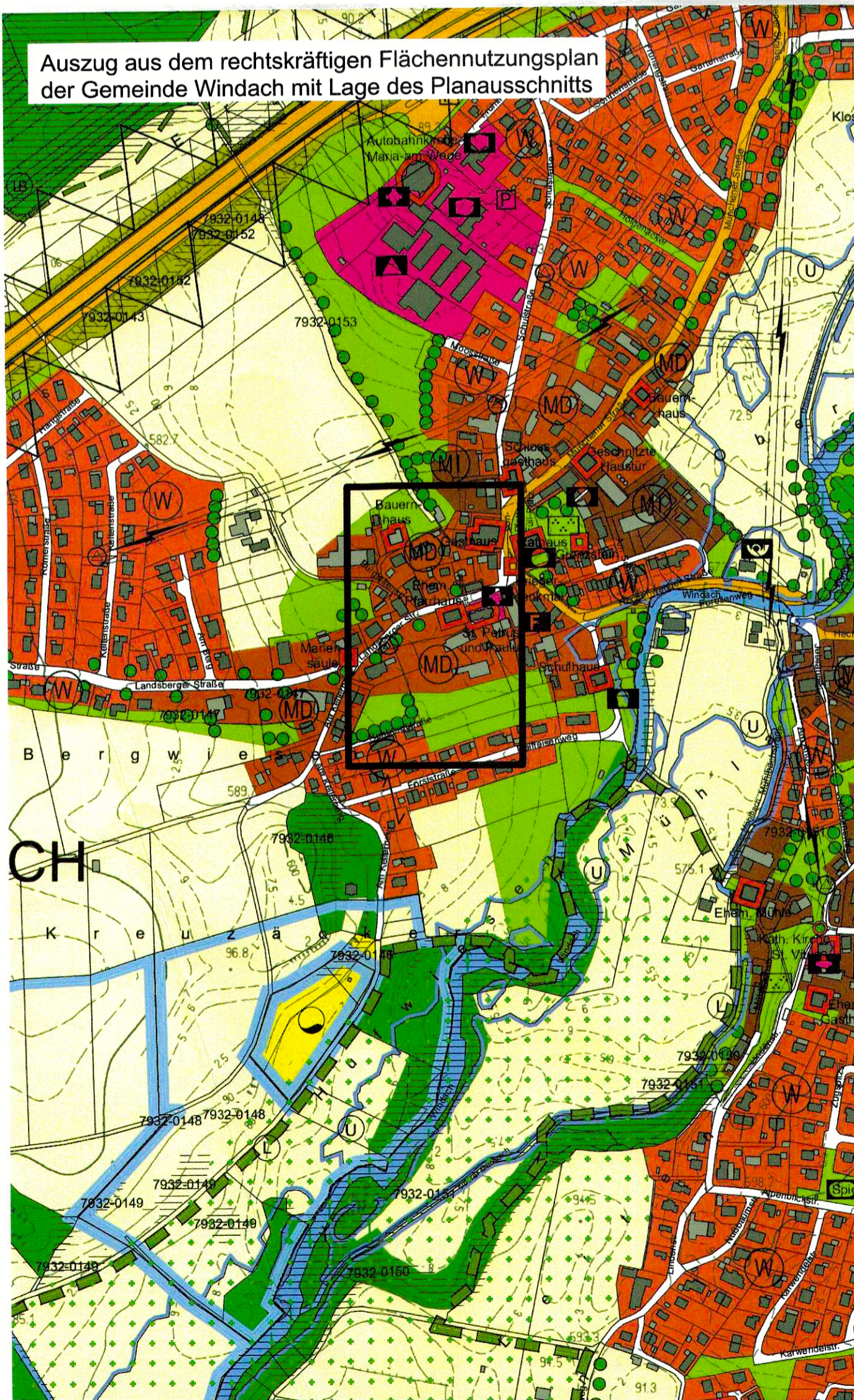
15 Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsübliche landwirtschaftliche Nutzflächen
gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten können.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung
© LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine
Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

Planfertiger: München, den 15.01.2016
A. P. Karnott
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Windach, den 20.01.2016
Richard Michl, Erster Bürgermeister



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan den
Bebauungsplan „Ortsmitte Unterwindach“, in der Fassung vom 06.12.1996 rechtskräftig seit
dem 04.04.1997, zuletzt geändert durch die 4. Änderung, in der Fassung vom 27.03.2007
rechtskräftig seit dem 29.03.2007, inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MD** Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des
festgesetzten Dorfgebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der
Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde
Windach verpflichtet hat.

Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen
Durchführungsvertrags sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

3.1 **GR 680** max. zulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 680 qm

3.2 Die max. zulässige Grundfläche nach 3.1 darf durch die Fläche von Wintergärten,
Terrassen, Loggien und Balkonen um bis zu 160 qm überschritten werden.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu
einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.

3.4 Die max. zulässige Wandhöhe WH wird auf 583,80 m üNN, begrenzt. Sie ist am
Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut zu messen.

3.5 Im Umgriff des Bebauungsplans ist die Errichtung von max. 15 Wohneinheiten zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Bauweise

4.1 Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen durch die Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen, wie
z.B. Außentreppen sowie für Nebenanlagen, wie z.B. Wintergärten und Balkone um bis zu
2,30 m, durch die Grundflächen von Terrassen um 3,00 m überschritten werden.

4.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.3 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind als Einzelhäuser,
Hausgruppen und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dabei sind
Gebäuelängen über 50 m zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-42°
zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind Pultdächer mit einer Mindestdachneigung
von 10° zulässig, die in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen.
Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude nur Dachziegel oder Betondachsteine in den
Farben rot bis rotbraun zu verwenden.

C Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Windach
am 09.06.2015 gefasst und am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1
BauGB).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die
wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 08.07.2015 bis
einschließlich 23.07.2015 stattgefunden; in dieser Zeit wurde der Öffentlichkeit
Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Windach am 04.08.2015 gebilligten
Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.08.2015 hat in der Zeit vom
28.08.2015 bis einschließlich 29.09.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 04.08.2015 hat in der Zeit vom
28.08.2015 bis einschließlich 29.09.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Windach am 10.11.2015
gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.11.2015 hat in der Zeit
vom 04.12.2015 bis einschließlich 21.12.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.
§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.11.2015 hat in der Zeit vom
04.12.2015 bis einschließlich 21.12.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie § 4a Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.01.2016 den
Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2015 Windach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
als Satzung beschlossen.

Windach, den 20.01.2016
Richard Michl, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan
erfolgte am 21.01.2016; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB
sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der
Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2015 in Kraft
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

Windach, den 21.01.2016
Richard Michl, Erster Bürgermeister