

Gemeinde **Windach**  
Lkr. Landsberg a.L.

Bebauungsplan **„Am Sportplatz - 3. Änderung“**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München

Az.: 610-41/2-60 Bearb.: Karnott / Lange / Fries

Plandatum 02.02.2016 - Entwurf  
10.05.2016 - Entwurf  
10.05.2016

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–  
Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als

### Satzung



94

5. Gestaltung der baulichen Anlage
  - a) Als Dachform sind Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 6° bis 10° zulässig.
  - b) Außenwände von Hauptgebäuden sind mit Holz oder Putz zu verkleiden, Außenwände von Nebengebäuden sind nur mit Holzverkleidung zulässig.
6. Nebengebäude
  - a) NG Fläche für Nebengebäude  
Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Nebengebäudes (Gerätehütte) mit einer maximalen Grundfläche von 90 qm zulässig.
  - b) Die maximal zulässige Wandhöhe für das Nebengebäude wird auf 6,00 m über der Oberkante Rohfußboden festgesetzt. Die Oberkante des Rohfußbodens muss bei einer Höhe von mindestens 570,80 m üNN und maximal 571,00 m üNN liegen.
  - c) Als Dachform ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig.
7. Grünordnung
  - a)  zu erhaltender Gehölzbestand
  - b)  zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung  
Qualität: mind. Hochstamm, 3xv, STU 16-18  
Der Standort kann in geringem Umfang von den festgesetzten Pflanzstandorten abweichen.
  - c) Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nachzupflanzen.  
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigstellung folgende Pflanzperiode durchzuführen.
  - d)  zu begrünende Grundstücksfläche  
Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen) und Bepflanzungen, die negative Auswirkungen auf das Retentionsvermögen erwarten lassen, sind unzulässig.
8. Einfriedungen
  - a) Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unzulässig

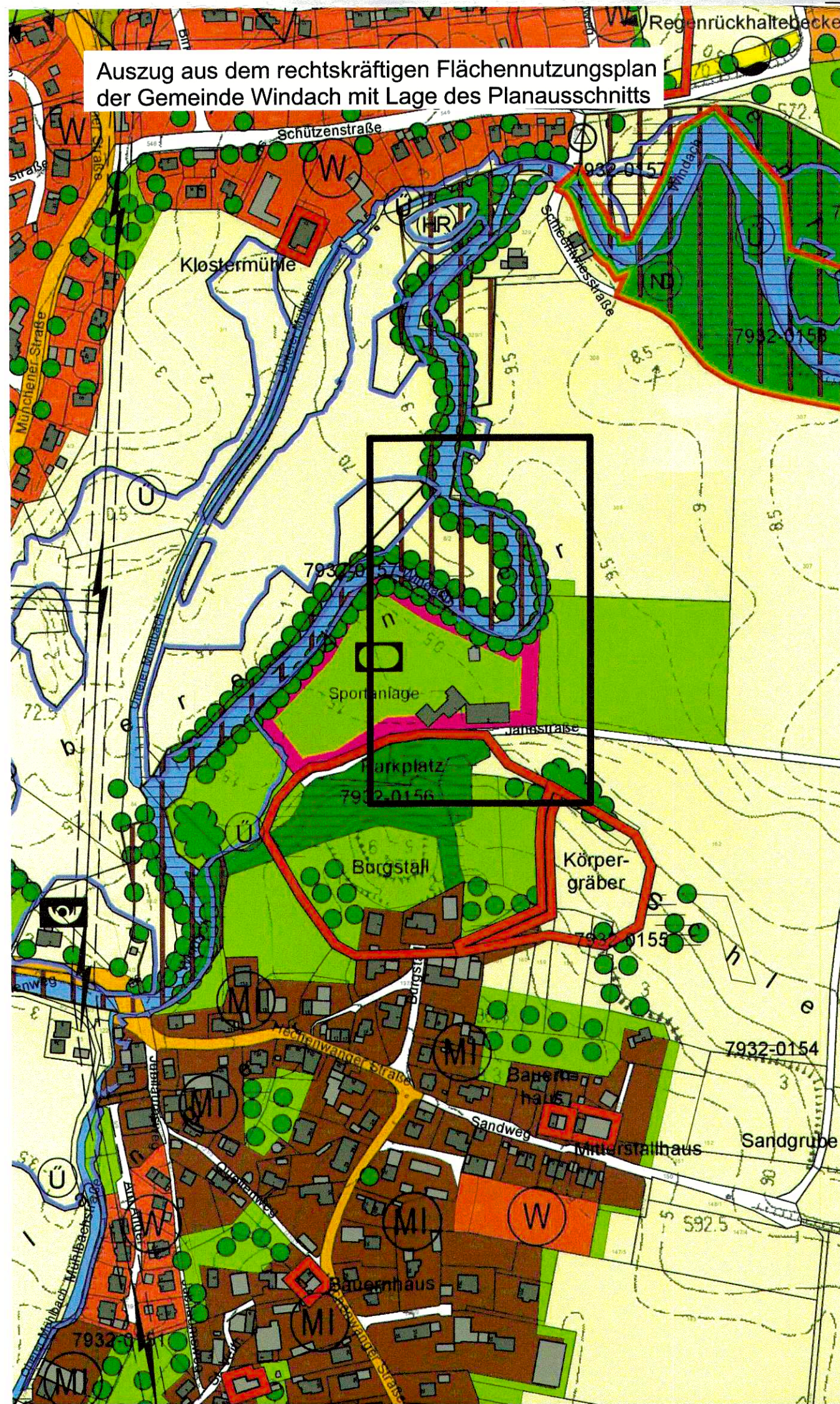
12. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind aus folgenden heimischen Arten vorzusehen:  
Bergahorn Stieleiche Birke Vogelbeere Ulme Winterlinde
13. Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Da der Untergrund nur bedingt versickerungsfähig ist, wird empfohlen, Niederschlagswasser in geschlossenen Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder in naturnah gestaltete Teiche zu führen.  
Wird anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und in oberirdische Gewässer abgegeben, so ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.  
Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sind bei einem entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
14. Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirken können.  
Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 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 Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 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.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

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

Planfertiger: München, den 20.06.2016  
*(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)*

Gemeinde: Windach, den 22.06.2016  
*(Richard Michl, Erster Bürgermeister)*



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Windach mit Lage des Planausschnitts

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ ersetzt mit der Planzeichnung sowie den im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen A) und Hinweisen B) die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.1987, rechtskräftig durch die Bekanntmachung vom 04.09.1987 sowie der 1. Änderung in der Fassung vom 28.11.1995 innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs zur Gänze.

#### A Festsetzungen

1. Geltungsbereich
  - a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
2. Art der baulichen Nutzung
  - a) Das Gebiet ist als Grünfläche – Spiel – und Sportplatz nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB festgesetzt.
  - b) Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für Sportveranstaltungen, wie Fußball und Tennis, sowie Freizeitplätze, wie Spielwiesen, Kinder- und Ballspielplätze, Sommer- und Eisstockbahnen jeweils nur an der dafür vorgesehenen Stelle
  - c) Innerhalb der Grünfläche ist auf der durch Baugrenzen näher festgelegten Fläche die Errichtung eines Vereinsheims einschließlich Umkleidekabinen mit sanitären Anlagen und Gymnastikraum zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - a) GR 500 Höchstzulässige Grundfläche GR in qm, (z.B. GR 500)  
Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,5 überschritten werden.
  - b) WH 8,60 Höchstzulässige Wandhöhe (z.B. 8,60 m)  
Die Wandhöhen sind von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.
  - c) Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss muss bei mindestens 571,00 m üNN liegen.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
  - a)  Baugrenze
  - b) Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
  - c) Die Baugrenzen gem. 4 a) und die Grenzen der Flächen für Nebengebäude gem. 6 a) dürfen durch die Grundflächen von untergeordneten baulichen Anlagen, wie z.B. Außentreppen, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen und Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden.

#### B Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  bestehendes Hauptgebäude/ Nebengebäude
3.  abzubrechende Gebäude
4.  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
5.  FFH- (Fauna-Flora-Habitat) Gebiet
6.  amtlich kartiertes Biotop mit Nr., z.B. 7932-0157
7.  Maßzahl in Metern, z.B. 15,00 m
8. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Windach sind die Gebäude hochwasserangepasst auszuführen. Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerfenster, Lichtschächte, Kellerabgänge, Brüstungen von Kellertreppen, etc.) sind auf mind. 571,00 m üNN (Mindesthöhe Erdgeschossrohußboden gem. Festsetzung 3.c und 6.b) zu errichten oder wasserdicht auszuführen. Ins Erdreich einbindende Bauteile wie Keller sind wasserundurchlässig und auftriebssicher herzustellen.  
Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.  
Werden in der Gerätehütte (Nebengebäude) wassergefährdende Stoffe und Materialien gelagert, so sind diese nicht auf den Boden sondern hoch zu lagern.
9. Der Planungsumgriff liegt größtenteils im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Windach, Gewässer II. Ordnung. Bauliche Anlagen im 60 m-Bereich der Windach benötigen eine Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG in Verbindung mit § 36 WHG. Diese ist beim Landratsamt Landsberg zu beantragen.
10. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegenden gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.
11. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke gewährleistet werden können. Die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall kann durch das Wasser der Windach erfolgen.  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

#### C Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Windach am 24.11.2016 gefasst und am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Windach am 02.02.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 02.02.2016 hat in der Zeit vom 16.02.2016 bis 17.03.2016 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 02.02.2016 hat in der Zeit vom 16.02.2016 bis 17.03.2016 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).  
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Windach am 10.05.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.05.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 06.06.2016 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB).  
Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.05.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 06.06.2016 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.05.2016 wurde vom Gemeinderat Windach am 14.06.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Windach, den 22.06.2016  
*(Michl, Erster Bürgermeister)*
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 23.06.2016; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.05.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Windach, den 23.06.2016  
*(Michl, Erster Bürgermeister)*