Gemeinde **Windach**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Am Sportplatz, 4. Änderung**

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 Dobmann, Heilmair QS: Goe

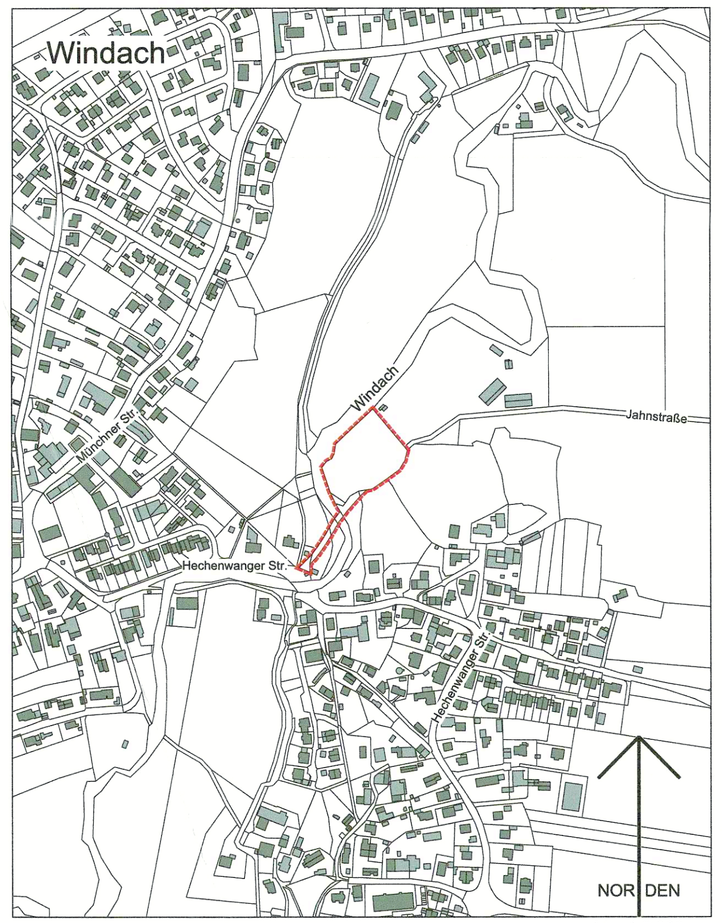
Aktenzeichen WIN 2-93

Plandatum 09.04.2024 (Satzungsbeschluss)
23.01.2024 (2. Entwurf)
22.03.2022 (Entwurf)

Satzung

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

Übersichtsplan



M = 1:5.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
0 50 100 150 200 250m

Bebauungsplan „Am Sportplatz, 4. Änderung“

M = 1:1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
0 10 20 30 40 50m

Die vorliegende 4. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“, in der Fassung vom 25.05.1987, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 04.09.1987, sowie die bisherigen Änderungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberwindach Ortsmitte“, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 25.03.1997 und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberwindach Ortsmitte – 1. Änderung“, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 27.04.2007.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung Teilbereich Einfacher Bebauungsplan

2 Art der Nutzung

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Skateanlage

Bolzplatz

2.1 Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind nur die baulichen Anlagen zulässig, die zum Betrieb einer Skateanlage und eines Bolzplatzes notwendig sind.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 470** zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 470 qm

3.2 **571,91** Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN); z. B. 571,91 m ü. NHN

3.3 Die Oberkante der Bodenplatte der Skateanlage darf max. 0,25 m über dem Bezugspunkt nach A.3.2 liegen. Als Bodenplatte gilt die Ebene der Skateanlage auf der die befahrbaren Module aufgesetzt werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Baugrenze

5 Verkehrsflächen

5.1 F+R öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

6.1 R Retentionsraum (R); Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

In den so festgesetzten Flächen ist zur Herstellung von Ersatzretentionsraum (R) von mind. 54 m³ ein Oberbodenabtrag durchzuführen. Die Ausführung hat als offene, naturnah begrünte Mulde zu erfolgen. Der Ersatzretentionsraum ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

7.2 Fläche für Wald

8 Grünordnung

8.1 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
Ausgefallene Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.2 Stützmauern, Einfriedungen und Mauersockel sind unzulässig.

8.3 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte, zertifiziert gebietseigene Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, zertifiziert gebietseigene Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden.

8.4 Die Verwendung einer künstlichen Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist nicht zulässig.

9 Bemaßung

9.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 HGF Grenze der Hochwassergefahrenflächen (HGF/ HQ_{100}); Datenquelle: LfU Bayern, Ermittlungsdatum 07.06.2005

2 Bayerische Biotopkartierung (Flachland), z. B. Biotop ID 7932-0156

3 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH); Windach (ID 7932-371)

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

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 311 Flurstücksnummer, z. B. 311

3 Windach, Gewässer II. Ordnung

4 495,5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

5 bestehende Bebauung (Hauptgebäude)

6 bestehende Bebauung (Nebengebäude)

7 Grünordnung

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
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)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
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 opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 Artenschutz

8.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden. Durch geeignete bauliche Einrichtungen, z. B. eine Zaunanlage, sind Beeinträchtigungen und Störungen z.B. durch ein Betreten des FFH-Gebiets „Windach“ zu unterbinden.

8.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9 Denkmalschutz

Die Planung berührt in Teilen das bekannte Bodendenkmal D-1-7932-0047 Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Windach") und quert im Süden den vermuteten Verlauf der römischen Straße Augsburg-Brenner E-2007-53107-1_0-0. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. 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.

10 Wasserwirtschaft

Grundwasser
Sollte im Zuge der baulichen Maßnahmen eine Grundwasserabsenkung nach § 8 WHG erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Wasserwirtschaftsamt zu beantragen.

Fließgewässer
Anlagen in Gewässern oder in weniger als 60 Meter Entfernung von einem Gewässer bedürfen in der Regel bei größeren Gewässern der Genehmigung nach Maßgabe der § 36 WHG und Art. 20 BayWG, wenn nicht bereits eine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG notwendig ist.

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Versickerungsanlagen sind in Form von oberirdischen Becken oder nach Mulden-Rigolen-System auszubilden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser sind vorzusehen, auch von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

Hochwassergefahrenfläche, Retentionsraum
Bei der Errichtung der Skateanlage ist die „Hydraulische Untersuchung eines geplanten Bauvorhabens (Errichtung einer Skaterbahn auf Flur.-Nr. 311) im Einflussbereich der Windach, Gewässer II. Ordnung, Gemeinde Windach, Landkreis Landsberg am Lech, Untersuchungsbericht, Bearbeitung: Ingenieurbüro Kokai GmbH, Weilheim i. Ob, Ansprechpartner: B. Sc. Karl Sender, vom 26.01.2022“ zu beachten.

Durch die geplante Skateanlage geht ein Retentionsvolumen von 54 m³ verloren. Der Verlust des Retentionsvolumens ist durch eine Abgrabung, innerhalb der festgesetzten Retentionsfläche, auszugleichen. Die Skateanlage ist baulich so umzusetzen, dass sie im Hochwasserfall gegen Auftrieb gesichert ist und nicht abgeschwemmt werden kann. Außerdem dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden.

11 Altlasten

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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 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 14.05.2024
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Windach, den 16.05.2024
(Richard Michl, Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 17.05.2024
(Siegel)
(Richard Michl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen vom 21.09.2021 und 11.01.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2022 und 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung hat in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 30.05.2022 stattgefunden; in dieser Zeit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 BauGB).
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2022 bis. 07.07.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 10.05.2022 bis. 01.07.2022 beteiligt.
5. Der 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2024 bis 11.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2024 bis 11.03.2024 erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Windach, den 16.05.2024
(Siegel)
(Richard Michl, Erster Bürgermeister)