

# GEMEINDE WINDACH

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für die

### "Grund- und Hauptschule Windach"

in der Fassung vom 31. 3. 1998

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 589/3, 590, 590/1, 590/7 bis /9 und 591

Entwurfsverfasser:

**Frank Müller-Diesing**

Dipl.Ing. Architektur

Regierungsbaumeister

**Serge Schimpfle**

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Alte Brauerei Stegen

Landsberger Straße 57

82266 Inning

Telefon 08143/959323

Telefax 08143/959325

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** (Bescheide vom 4. 12. 1979 bzw. 17. 3. 1980); für den hier überplanten Bereich ist zudem die 2.Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13. 6. 1995, genehmigt mit Bescheid vom 14. 12. 1995, bedeutsam. Das Plangebiet ist dort einerseits als Fläche für Gemeinbedarf und dem Zusatzzeichen "Schule" sowie als Grünfläche (bis zum Moosbach) mit dem Zusatzzeichen "Sportanlagen", andererseits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt diese Darstellung unverändert auf und entspricht so dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsmitte auf einer Anhöhe, die von Norden nach Süden um ca. 8 m abfällt und überwiegend bebaut ist. Im Nordosten, Osten und Südosten grenzen Wohngebiete bzw. weitere Flächen für Gemeinbedarf an; im Westen und Südwesten erstrecken sich Grünflächen, in denen sich teilweise Außensportanlagen befinden und die an den Talraum des Moosbach anschließen. Der **Geltungsbereich** des

Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von **ca. 1,86 ha**. Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte mit Rathaus und Einkaufsmöglichkeiten beträgt etwa 200 m.

### 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde die notwendige Erweiterung der Schule planungsrechtlich absichern. Dabei soll ein angemessener Übergang der Bebauung in die angrenzende freie Landschaft gewährleistet, die Zufahrts- und Stellplatzsituation neu geordnet und die Immissionsbelastung der angrenzenden Nutzungen verträglicher gestaltet werden.

### 4. Flächenbilanz und geplante Nutzung

Das gesamte Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	18 635 m <sup>2</sup> (100 %)
hiervon	
- Fläche für Gemeinbedarf	14 840 m <sup>2</sup> (79,6 %)
- Wohngebiet	3 105 m <sup>2</sup> (16,7 %)
- öffentliche Verkehrsfläche	690 m <sup>2</sup> ( 3,7 %)

Der größte Teil des Plangebiets wird als **Fläche für Gemeinbedarf** festgesetzt; die zusätzliche Zweckbestimmung wird durch die Zeichen für "Schule" und "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" bestimmt. Das Maß der Nutzung wird mit der höchstzulässigen Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Auf weitergehende Festlegungen wird verzichtet, um die besonderen Planungsanforderungen eines Schulbaus nicht zu sehr einzuschränken.

Das restliche Bauland wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe etc., werden ausgeschlossen, da sie als unverträglich für die bestehende Struktur erachtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie in der Gemeinbedarfsfläche mit der höchstzulässigen Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse sowie zusätzlich mit der traufseitigen Wandhöhe von max. 6,00 m festgesetzt.

Zur Unterstützung der städtebaulichen Planungsziele werden Festsetzungen zur **Mindestgröße von Grundstücken**, zur **Anzahl der Wohneinheiten** und zu den **Abstandsflächen** ergänzt. So wird die Mindestgröße der Grundstücke mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es sind nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig; mit dieser Festsetzung soll den bestehenden Verdichtungstendenzen entgegengewirkt werden.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung versucht die Gemeinde den vielerorts gestalterisch unbefriedigenden Lösungen vergangener Jahre mit einem Gestaltungsrahmen zu begegnen, der Grundlegendes zur Dachlandschaft, den Wandmaterialien oder Einfriedungen festlegt, ohne die gestalterische Freiheit unangemessen einzuschränken.

#### 5. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz; Umbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6. Grünordnung

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Sicherung der vorhandenen Grünbestände als auch deren langfristige Weiterentwicklung mit heimischen Arten. Zudem soll eine angemessene Ortsrandeingrünung verwirklicht werden.

#### 7. Immissionsschutz

Mit der Neuordnung der Stellplatzsituation wird auch eine Verlagerung der Zu- und Abfahrtsverkehre stattfinden. Die Schulstraße wird teilweise entlastet, die Moosstraße zusätzlich belastet. Im Osten der neuen Stellplätze an der Moosstraße wird vorsorgend eine Schutzpflanzung zum angrenzenden Wohnbaugrundstück hergestellt. Eine Lärmprognose auf der Grundlage der Parkplatz-Lärmstudie des Bayer. Landesamts für Umweltschutz hat ergeben, daß die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn die Anlage in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr benutzt wird. Sollten die Stellplätze außerhalb dieser Zeiten benutzt werden müssen, ist die Errichtung eines Lärmschutzhindernisses (z.B. Schutzwand) notwendig; der 4 m-Abstand der Stellplätze bis zur Grundstücksgrenze bietet den dafür notwendigen Raum.

Windach, 31. 3. 1998

.....  
(1. Bürgermeister)

