

Planbezeichnung: Gemeinde Windach
 Bebauungsplan für die
Grund- und Hauptschule Windach
 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

gefertigt am: 18. 11. 1997
 geändert am: 31. 3. 1998

Die Gemeinde **Windach**
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fas-
 sung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die
 bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom
 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und
 Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466),
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekannt-
 machung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der
 Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

5. Bauliche Gestaltung im Allgemeinen Wohngebiet
- a) Die Oberkante des **Erdgeschoß**rohobdens darf im Mittel nicht mehr als 0,40 m über dem natürlichen Geländeverlauf liegen.
 - b) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung sowie waagerechte Stülpschalung zugelassen. Holzflächen sind mit hellen Farbtonen zu streichen oder so zu behandeln, daß die Farbveränderung durch den natürlichen Alterungsprozeß nicht verhindert wird.
 - c) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung** von 30 bis 38° zulässig. Profiligeiche Verlängerungen bestehender und in der zulässigen Dachneigung abweichende Gebäude sind zugelassen. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Freikragende Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m in ortstüblicher Holzbauweise auszuführen.
 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
 Bei gekreuzt eingetragener Firstrichtung sind wahlweise beide Richtungen einzeln oder miteinander kombiniert zulässig.
Dachgauben und Quergiebel sind ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig; die Gesamtbreite aller Dachaufbauten wird auf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Die Außenbreite von Gauben ist bis 1,50 m, von Quer- und Zwerchiebeln bis 4,00 m zugelassen; je Dachseite darf nur eine Gaubenform Verwendung finden.
 - d) Die Gesamtbreite von **Balkonen** darf höchstens 50 % der Breite der jeweiligen Fassade des Hauptbaukörpers betragen; sie sind mit senkrecht stehenden Verkleidungen zu versehen. **Erker** sind als untergeordnete Bauteile i.S. des Art. 6 BayBO zulässig; **Loggien** sind unzulässig.
 - e) Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit 1,20 m hohen, sockellosen senkrechten Holzlatten- oder Staketenzäunen **einzufriden**. Gliedern- de Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton sind im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen. An den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendraht- zäune in gleicher Höhe zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche
- a) gemischt genutzte **Verkehrsfläche** (Fahr- und Fußgängerverkehr)
 - b) Straßenbegrenzungslinie
7. Stellplätze
- a) Fläche für **Stellplatz**
Tiefgaragen sind unzulässig.
 - b) Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz, für Einfamilienhäuser und für alle Wohnungen über 80 m² Wohnfläche in Zweifamilienhäusern zusätzlich ein offener Stellplatz nachzuweisen.



- A. FESTSETZUNGEN
1. Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
- a) Fläche für Gemeinbedarf
 Schule
 sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - b) Das mit **WA** bezeichnete Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
- a) höchstzulässige **Grundfläche** in Quadratmetern; z.B. 150 m²
 Im Wohngebiet sind Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenpflicht gem. Festsetzung 7.b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Eine Überschreitung der aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sich ergebenden Höchstgrenze von 0,8 ist unzulässig.
 - b) höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse**; z.B. 2 Vollgeschosse
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die traufseitige **Wandhöhe** nicht mehr als 6,00 m betragen. Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante Erdgeschoßrohobden bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandfucht und Oberkante Dachhaut zu messen.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße, Wohneinheiten
- a) Im Allgemeinen Wohngebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - b) Baugrenze
 Für die Bemessung der notwendigen **Abstandsflächen** gelten uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.
 - c) Je Wohngebäude sind höchstens 2 **Wohneinheiten** zulässig.
 - d) Die Teilung der Grundstücke muß so erfolgen, daß die **Mindestgröße von Grundstücken** bzw. Grundstücksteilen 600 m² beträgt. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

- Der **Stellplatzbedarf** für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek. vom 12. 2. 1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
8. Grünordnung
- zu erhaltender Baumbestand
 - Einzelbaum zu pflanzen
 - Schutzpflanzung
 - zu fällender Baumbestand
- Die Grundstücke sind mit standortgerechten, **heimischen Bäumen** und Sträuchern, wie z.B. Buche, Linde, Ahorn, Obstbäumen i.S., Haselnuß, Holunder, Hartriegel oder Heckenrose, zu bepflanzen; im Wohngebiet ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der genannten Art und Größe zu pflanzen. Als geschnittene Hecken zur Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Hain- und Rotbuche, Liguster und Buchs zugelassen; Thujen- und Fichtenhecken sind unzulässig.
 Pflanzgröße: Hochstämme aus süddeutscher Anzucht, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm.
9. Immissionsschutz
 Der Betrieb der 24 Stellplätze für Lehrkräfte an der Moosstraße ist nur tagsüber in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
10. Vermaßung
 Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

- B. HINWEISE
1. Grundstücke
 591 Flurstücksnummer; z.B. 591 bestehende Grundstücksgrenze
 Höhenlinie; z.B. 582 m ü.NN
 Bushaltestelle
2. Gebäude
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude

3. Grünordnung
 Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zur Fläche für Landwirtschaft: Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze; zum benachbarten Grundstück: generell 2 m von der Grenze).
4. Immissionsschutz
 Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen im Zuge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als ortstüblich hinzunehmen.
 Rechtsgrundlage für die unter Ziff. 9. Immissionsschutz festgesetzten Einschränkungen: IMS vom 10. 6. 1996, Nr. II B 5 - 4641.0 - 001/94, Seite 8 i.V. mit TA-Lärm.
5. Wasser- und Abfallwirtschaft
 Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung zu sichern.
 Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Vorfluter ist eine möglichst weitgehende Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendig. Das anfallende Wasser ist vorrangig auf dafür geeigneten Grundstücksflächen zu versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen. Ist eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich, so sind ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen vorzusehen; empfohlen werden geschlossene Zisternen zur Nutzung als Brauchwasserreservoir. Die Rückhalteeinrichtungen sind so zu bemessen, daß der Niederschlagswasserabfluß zurückgehalten wird, der den Abfluß aus der ursprünglich unversiegelten Fläche übersteigt. Private Verkehrsflächen wie Stellplätze, Zufahrten etc. sollten zudem mit wasserdurchlässigen Befestigungen ausgeführt werden.
- Windach, den 19.10.98 Inning, den 31.3.98

(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Windach hat in der Sitzung vom 22.4.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 6.8.1997 ortstüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Windach, den 19.10.1998
 (Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.12.1997 bis 30.1.1998 ortstüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Ausfertigung und Erörterung öffentlich dargelegt.
 Windach, den 19.10.1998
 (Bürgermeister)

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 31.3.1998 hat in der Zeit vom 8.6.1998 bis 9.7.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Windach, den 19.10.1998
 (Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 4.8.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Windach, den 19.10.1998
 (Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan wurde am 19.10.1998 ortstüblich durch Anschlag an den Gemeindefaßeln bekannt gemacht und ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
 Der Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Windach, Von-Pfetten-Fuß-Platz 1 in 86949 Windach, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Windach, den 19.10.1998
 (Bürgermeister)

