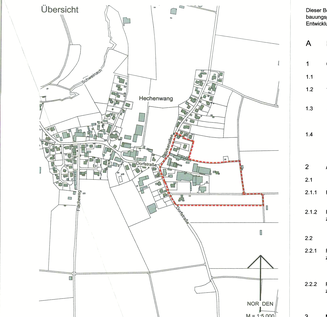
Gemeinde	**Windach** Ltr: Landsberg am Lech
Bebauungsplan	**Hechenwang-Ost**
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Specht QS: Goetz
Aktenzeichen	WIN 2-99
Plandatum	17.12.2024 (Satzungsbeschluss) 05.11.2024 (3. Entwurf) 13.08.2024 (2. Entwurf) 28.05.2024 (Erstwurf) 26.09.2023 (Vorentwurf)

Satzung

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



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Betriebserweiterung Fischl i.d.F. vom 20.05.2006 sowie die Festsetzungen der Änderungs- und Einbeziehungssatzung Birkenallee Ost i.d.F. vom 02.07.2013.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art der baulichen Nutzung

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, hier: einfacher Bebauungsplan (MD, MI 1, MI 2) und qualifizierter Bebauungsplan (MI 3)

1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung (Teilräume TT bis TS: Wandhöhe, Dachform, Firsthöhe) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MD** Dorfgebiet § 6 BauNVO

2.1.1 Folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Tankstellen

2.1.2 Folgende nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten

2.2 **MI 1** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, z. B. Mischgebiet 1

2.2.1 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.2.2 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 2.800** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 2.800 m²

3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2 Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes (MD, MI 1, MI 2) richtet sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

3.3 **WH 597,7** Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 597,7 m ü. NHN.
Die zulässige Wandhöhe bemisst sich durch den traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. durch die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.4 **FH 606,5** Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 606,5 m ü. NHN
Die Firsthöhe bemisst sich durch den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.5 +569,83 Höhenkote, Höhenangabe in Meter über NHN z.B. 569,83 m ü.NHN, herzustellendes Gelände

3.6 Abweichungen von den herzustellenden Geländehöhen nach A 3.4 sind um bis zu 0,3 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m und bis zu einer Fläche von 35 m² überschritten werden.

4.3 Folgende abweichende Abstandsflächentiefen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB) werden im MI 3 über die Baugrenze und über die Wandhöhe festgesetzt:
Zwischen der südlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenzen beträgt die Mindestabstandsflächentiefe 4,4 m.
Zwischen der nördlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenzen beträgt die Mindestabstandsflächentiefe 4,1m.

5 Stellplätze

5.1 Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Im Teilbereich MI 3 werden abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung mindestens 47 Stellplätze als ausreichend festgesetzt.

8.3 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 10 m abweichen.

8.4 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Baulliche Anlagen sind unzulässig.

8.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.7 Je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist der Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume, sowie Pflanzungen nach A 9.4 und 9.5 sind anzurechnen. Die Mindestflächen um Pflanzen für die Wasserwirtschaft sind nicht Teil der Baugrundstücksfläche, dort vorgenommene Pflanzungen sind anzurechnen.

8.7 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jeden fünften Stellplatz zu gliedern.

8.8 Mindestartenzusammensetzung:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische 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 pflanzen.

8.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Natur- und Artenschutz

9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

9.2 Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt mind. 1.259 m² bereitzustellen.

9.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.4 Maßnahmenfläche A

9.4.1 *Entwicklungsziel:* Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland (8441 Biotopwertliste BayKompV)

9.4.2 *Herstellungsmaßnahmen:* In der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung sind mindestens 8 standortgerechte, heimische Obstbäume zu pflanzen. Zwischen den Gehölzen ist artenreiches Grünland zu entwickeln, zur Außengrenze der Ausgleichsfläche mind. 5 m.
Die Fläche ist zur Ausbildung der Grasnarbe mindestens 3 Jahre lang mind. 3 Mal pro Jahr (Mitte Juni, Ende August und Ende September) zu mähen. Das Mahgut ist nach der Heuwerbung außerhalb von der Fläche zu entfernen.

9.4.3 Ein Anteil von 20 % der Fläche (entsprechend 252 m²) ist als Totholzhaufen zu errichten. Dafür ist Totholz (Äste, Stämme) zu verwenden. Es können hierzu auch Wurzelstöcke gerodeter Bäume verwendet werden. Der Totholzhaufen ist mindestens 3 Jahre lang mind. 3 Mal pro Jahr (Mitte Juni, Ende August und Ende September) zu mähen. Das Mahgut ist nach der Heuwerbung außerhalb von der Fläche zu entfernen.

9.4.4 Es ist eine Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerisches Hügelland") zu verwenden.

9.4.5 Die Fläche ist zur Ausbildung der Grasnarbe mindestens 3 Jahre lang mind. 3 Mal pro Jahr (Mitte Juni, Ende August und Ende September) zu mähen. Das Mahgut ist nach der Heuwerbung außerhalb von der Fläche zu entfernen.

9.4.6 Es ist eine Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerisches Hügelland") zu verwenden.

9.4.7 Es ist eine Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerisches Hügelland") zu verwenden.

9.4.8 Es ist eine Ansaat mit Saatgut aus regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerisches Hügelland") zu verwenden.

9.4.9 Eine lückige, randliche Bepflanzung der Ausgleichsfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen ist jederzeit zulässig.

9.4.10 *Entwicklungs- und Pflegeziele:* Nach der Wiesenansaat ist die Ausgleichsfläche über 5 Jahre hinweg (ab Ende August der zweiten Vegetationsperiode) und oder zwei Mal in der zweiten Septemberhälfte) zu mähen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.

9.5 Maßnahmenfläche B

9.5.1 Die Maßnahme ist entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Baugenehmigung zum Neubau eines Pferdestalls auf Fl. Nr. 117, Gmkg Hechenwang Genehmigungsbescheid KMA-1155-2021-4 vom 31.03.2022 herzustellen.

10 Flächen für Landwirtschaft

10.1 Flächen für Landwirtschaft

10.2 In der so gekennzeichneten Fläche sind keine Gebäude zulässig.

5.1.1 Fläche für Rampe

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Im Teilraum TS ist nur ein versetztes asymmetrisches Satteldach zulässig.

6.1.1 Bei Satteldächern beträgt die zulässige Dachneigung 8° bis 30°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 1,0 m.

6.1.2 festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.2 In Teilraum TT bis T 3 ist nur ein Flachdach zulässig.

6.3 In Teilraum T4 ist das Dach mit gleicher Dachneigung und durchgehender Traufkante ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung wie in Teilraum TS auszuführen.

6.4 Flachdächer sind zu mind. 80 % als extensive Gründächer auszubilden.

6.4.1 Auf insgesamt max. 20 % der Flachdächer in Teilraum T1 und T2 sind Photovoltaikanlagen zulässig. Ausgenommen davon ist Teilraum T 3, dort sind Dachterrassen ohne prozentuale Begrenzung zulässig.

6.5 Oberlichter sind zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulfelde sind in rechteckigen, nicht spiegelnden Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Flächen die der UVW - Anlieferung dienen.

7.4 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte für Hinterliegergrundstücke sind dinglich zu sichern.

8 Grünordnung

8.1 zu erhaltender Baum

8.2 zu pflanzender Baum

11 Immissionsschutz

11.1 Schallschutzwand auf Flur-Nr. 210
Auf der im Plantiefl gekennzeichneten Strecke ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Geländeoberkante zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens 20 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

11.2 Schallschutzwand auf Flur-Nr. 373
Auf der im Plantiefl gekennzeichneten Strecke ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 589,8 m ü. NHN am westlichen Ende und 591,0 m ü. NN am östlichen Ende zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens 20 dB aufweisen und ist flächtig Süden als schallabsorbierend mit einem Absorptionsgrad >0,6 auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

11.3 Maßnahmen Baufeld Flur-Nr. 109
An den im Plantiefl gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist die Anordnung von öffentlichen Fenstern schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (RW 40 Klasse 1 unzulässig. Ausgenommen können ausgenommen werden, wenn aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B architektonische Selbsthilfe, festverglaste Schallschutzkonstruktionen etc.) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0.5 m vor den öffentlichen Fenstern nicht überschritten werden.

11.4 Schallschutznachweis gegen Außenlärm
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018) eingehalten werden.

12 Wasserwirtschaft

Fläche für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung Wasserückhaltung, Versickerung und Verdunstung

12.1 Es sind naturnah gestaltete Becken zur Wasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung anzulegen.

12.2 Eine Bepflanzung der Becken und Beckenränder ist nur mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig.

12.3 Alle Becken (Verdunstungsbecken 1 und 2, Sammelbecken) inklusive Böschung dürfen maximal eine Fläche von 1.880 m² aufweisen. Im Sammelbecken sind mind. 257 m³ Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.

13 Bemaßung

13.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

14 Bodenschutz

14.1 Im Bereich der Fl. Nr. 373 ist die Errichtung baulicher Anlagen und deren Nutzungsaufnahme, sowie jegliche Geländemodellierungen, in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erst nach vorher stattgefundener Sondierung der unter B Hinweise Nr. 3 gekennzeichneten Fläche sowie ggf. fachlich qualifiziertem Bodenmanagement zulässig. Der Aushub- und Einbaugrundstücksnachweis ist unverzüglich nach Bauabschluss der Bodenschutzbehörde erst nach vorher stattgefundener Sondierung der unter B Hinweise Nr. 3 gekennzeichneten Fläche sowie ggf. fachlich qualifiziertem Bodenmanagement zulässig. Der Aushub- und Einbaugrundstücksnachweis ist unverzüglich nach Bauabschluss der Bodenschutzbehörde zu übersenden.

14.1.1 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.

14.2 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, Vegetationsbestanden und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

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

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Heinbuche)
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)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

14.4 Einschleifung

14.1 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

14.2 Oberflächenwasserbeseitigung
Für den gesamten Geltungsbereich:
Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Ableitung von anfallendem schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Das DWA M 153 ist teilweise vom DWA M 102 ersetzt worden.
Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwasserzuführungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 2 TrinkwV, § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückverkeimung auf das Öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

15 Niederschlagswasser, Schichtwasser, Grundwasser
Alle Bauverfahren sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen.
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen haben so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.
Auftrieb der Hinzugabe ist mit wild auftretendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild auftretendem Wasser für Dritte kommen.
Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten Rohrfußdoorsenkerkante des Entgasrohrsses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau (min. 0,25 cm) ausgeführt werden. Sofre dies nicht möglich sein, sind Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.
Für den Bereich des Qualifizierten Bebauungsplans (MI 3):
Unter der Produktionshalle ist eine Zisterne als Brauchwasserspeicher z.B. für die Toilettenspülung geplant. Im Freibereich sind teilweise begrünte Becken geplant, die anfallendes Niederschlagswasser rückhalten, verdunsten und ggf. versickern. Zisternen sowie die Becken sollen ggf. im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens über den gemeindeeigenen Straßenentwässerungskanal in der angrenzenden Betonstraße in den nahegelegenen Moosgraben entlassert werden (notwendiger Überlauf).

16 Schutzgut Boden
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verschlämmung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwenden.

17 Altlasten (siehe auch B Kennzeichnungen)
Im sonstigen Geltungsbereich des