

Gemeinde  
**Windach**  
 VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech

Bauhof – Wertstoffhof – Festwiese

Bauingenieur  
 Entwurf Bauhof  
 Cedric Ehlers, Architektur und Vermessung  
 Postfach 1113, 86938 Schindorf

Architekt  
 Angelika Sedmer, B. Eng. Landschaftsarchitektur  
 Schulstraße 10a, 86949 Windach

Planung  
 PV Planungsverband Aufreier Wirtschaftsraum München  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Am Rastplatz 60, 3. OG, 80335 München  
 Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax: +49 (0)89 53 28 399  
 pm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

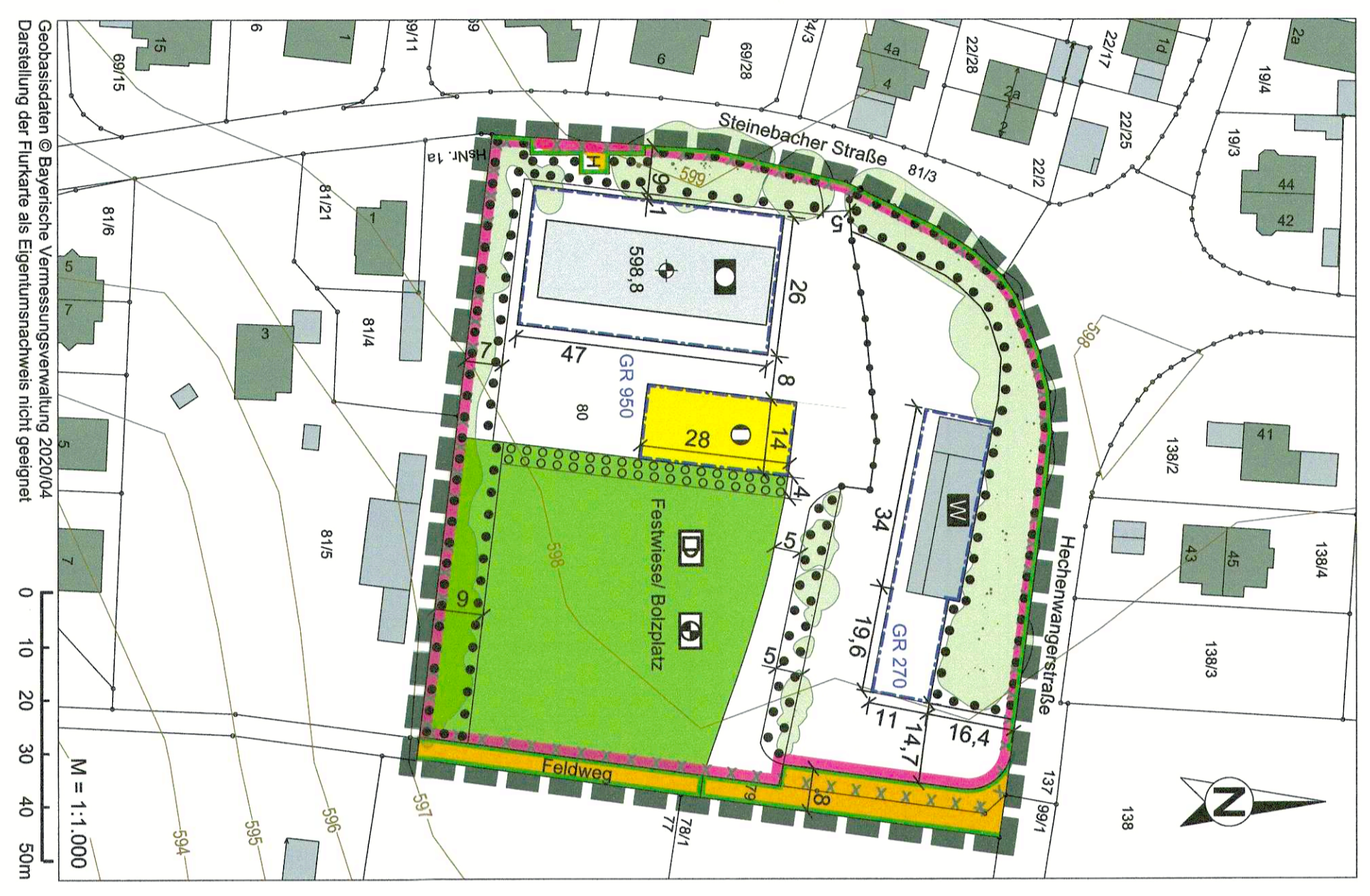
Bearbeitung  
 Pauer-Stim, Undeutsch  
 OS: Grotz  
 WIN 2-99

Aktenzeichen  
 24.02.2026

Plandatum  
 30.09.2025 (Entwurf)  
 28.01.2025 (Vermerk)

**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.



- A Festsetzungen**
- Geltungsbereich**  
 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 1.2 Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Art der baulichen Nutzung**  
 2.1 Fläche für den Gemeindebedarf  
 2.1.1 Öffentliche Verwaltungen (Bauhof)  
 2.1.2 Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof)  
 2.1.3 Zulässig sind ausschließlich die für die Zweckbestimmungen erforderlichen Betriebsgebäude, Werkstätten, Fahrzeughallen, Lager und Abstellflächen, sowie Bürolinien und Sozialräume. Zusätzlich sind eine Nutzung als öffentliche Grünfläche (als Festwiese und Bolzplatz) in der entsprechend festgesetzten Fläche (A 8.1), sowie die Erzeugung von Fernwärme in der entsprechend festgesetzten Fläche (A 8) zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
 3.1 GR 950 zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 950 m²  
 3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 13 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.  
 3.2 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugs punkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
 3.3 Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Diese wird gemessen vom Höhenbezugs punkt bis zum höchsten Punkt des Daches.  
 3.4 Bei baulichen Anlagen, die zur Lagerung betriebbedingter Stoffe notwendig sind, sind Überschränkungen der festgesetzten Wand- und Firsthöhe um zusätzliche 10,0 m zulässig.  
 3.5 Der Erdgeschoß-Fußbodenniveau liegt max. 0,2 m unter dem festgesetzten Höhenbezugs punkt.  
 3.6 598,8 Höhenbezugs punkt in Metern über Normalhohen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 598,8 m ü. NNH (Höhen über Normalhohen-Null (NNH) im DHHN2016 (Stauzahl 170))

- Gründordnung**  
 9.1 Öffentliche Grünfläche mit folgenden Zweckbestimmungen:  
 9.1.1 Festwiese  
 9.1.2 Bolzplatz  
 9.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 9.3 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern  
 9.4 Innerhalb der Umgrenzung sind 2 Reihen standortgerechter, gebührender Sträucher im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 100 bis 150 cm Wuchshöhe  
 9.5 Die gemäß A 9.2 und A 9.3 festgesetzten Gehölze sind bei Ausfall oder Enternen aus Gründen der Verkehrssicherung nach spätestens einem Jahr zu ersetzen. Die Sicherung der Gehölze kann vom ursprünglichen Standort um bis zu 3 m abweichende Bäume in der Fläche nach A 9.2 sind bei Bäumen nur standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität Hoostamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe als Mindestpflanzqualität zulässig.
- Immissionschutz**  
 10 Die Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen (Traktor und Lkw/Mulcker) darf nachts in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nur über die Hechenwanger Straße erfolgen.
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser**  
 11.1 Beim Neubau baulicher Anlagen im Bereich der Altlastensperrung sind entweder ein gesundertragender Unter- und Oberbau oder, bei geschädigter Oberflächenerosion, ein gesundertragender Unterbau und eine Gesalbereitung zu errichten. Keilgrabenversickerung sind unzulässig.  
 11.2 Die gemäß 9.1 festgesetzte Grünfläche darf nur eine Spül-/Festfällhaltung erhalten, wenn Gesundheitsgefahren durch Drogenmissbrauch ausgeschlossen werden. Dies kann durch einen fachübergreifenden Nachweisevorgang oder durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt werden. In beiden Fällen ist vor einer Nutzung die Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde im Landratsamt einzuholen.

- Überbaubare Grundstücksfläche**  
 4.1 Baugrenze  
 4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Stellplätze und Nebenanlagen**  
 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zur festgesetzten max. Gesamt-Grundflächenzahl zulässig.
- Bauliche Gestaltung**  
 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis maximal 30° zulässig.  
 6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Dachgesimsen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie in Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten; ein Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m ist zulässig.
- Verkehrflächen**  
 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
 7.1.1 Zweckbestimmung: Fußweg  
 7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
 7.2.1 Bushaltestelle  
 7.3 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:  
 8.1.1 Wärme

- Gründordnung**  
 10 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:  
 Bäume:  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fraxus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Quercus petraea (Traubene-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Wein-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 Sträucher:  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartweige)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus beaugata (Zwerg-Weißdorn)  
 Eucalyptus europaea (Flehtanne)  
 Fraxinus sylvatica (Faulbaum)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Schwarzer Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolgiger Schneeball)
- Artenenschutz**  
 11.1 Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 19220 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BaumbSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BaumbSchG ist es in der Zeit vom 01. März bis 30. September (Baubau) aus artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune und Gebüsche abzuschnitten oder auf dem Stock zu setzen. Diese Zeiten sind auch bei potenziellen Fällen von Unfällen immer zulässig sind schonende Form- und Pflegearbeiten zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.**

- Der Ablauf des Niederschlagswassers zum öffentlichen Niederschlagswasserkanal hat gesondert zu erfolgen und darf maximal 1 l / s je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitmenge ergeben, ist diese maßgeblich.**
- Maßzahl in Metern, z.B. 16 m**
- Kennzeichnungen**  
  
 Innerhalb der in der Planzeichnung durch Ziffer B gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG gekennzeichneten Flächen sind ethnogene Verfüllungen (ehemalige Kies-Milgrube, Altablagerung) vorhanden.  
 Bei Baumaßnahmen im Bereich der Verfüllungen ist folgendes zu beachten:  
 Das beim Ausbiss oder Grundgrünungsmaßnahmen anfallende, verunreinigte Material ist nach dem Vorgabe des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) zu behandeln. Anfallendes Abfallmaterial muss separat, zwischenlagert, einer Deklarationsanalyse unterzogen und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden.  
 Verunreinigtes Material, das zwischenlagert wird, muss vor Niederschlagswasser geschützt werden, damit kein Sickerwasser entstehen kann.  
 Die Verwertung/Entsorgung des Materials mit Vorbehalt des Entsorgungswegs darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro und die Fachbehörden (in diesem Fall die Abfall-/Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech) vorgenommen werden.  
 Darüber hinaus sind Gesetze und Verordnungen zum Bodenschutzrecht (z.B. BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.
- Hinweise**  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 80  
 Furstückennummer, z.B. 80  
 derzeitige Baumkronen des vorhandenen vermessenen Gehölzbestands  
 bestehende Bebauung  
 geplante Bebauung  
 Höhenlinien, natürliche Gelände, mit Höhenangabe in Metern über NN, z.B. 597 m ü. NNH

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2025 hat in der Zeit vom 27.02.2025 bis 31.03.2025 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Auforderung zur Äußerung über den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2025 hat in der Zeit vom 26.02.2025 bis 31.03.2025 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2025 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 18.11.2025 öffentlich ausgestellt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2025 bis 18.11.2025 beteiligt.
  - Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.02.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Windach, den 23.04.2026
  - Richard Michl, Erster Bürgermeister
  - Windach, den 23.04.2026  
 Erster Bürgermeister

- Schutz vor Insekten und Fledermäusen: Für die Beseitigung der Freiflächen und Straßengänge sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (F-ill-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse FCC). Die Lichtpunktgröße soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 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 überschreiten.
- Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Bauhof/Vergabegeschäft/Bürgermeister 6, 10787 Bafil zu ersuchen und bei allen DIN-Normen-Ausgaben Besagte einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.  
 • Deutscher Patent und Markenamt, Ausgabestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de  
 • Hochschule München, Bibliothek, Ausgabestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lohstraße 134, 80335 München, http://www.hm-muenchen.de  
 DIN-Normen werden zudem über das Onlineportal https://www.bauen-online.info/din/normen/modul-baueplanung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht. Sie sind zusätzlich bei der Gemeinde Windach, Von-Pfeiler-Fuß-Platz 1, 86949 Windach, bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Kartengrundlage  
 Geobasisdaten © Bayer, Vermessungsverwaltung 04/2020 Darstellung der Punkte als Eigenlärmschwermetalle nicht geeignet.  
 Maßstäben  
 Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßstabigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde  
 Windach, den 23.04.2026  
 Richard Michl, Erster Bürgermeister

(Siegel)   
 Windach, den 23.04.2026  
 Erster Bürgermeister