

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Schöffelding Süd

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

Ritz, Salazar, Mohseni

QS: goe

Aktenzeichen

WIN 2-101

Plandatum

[31.03.2026 \(Entwurf\)](#)

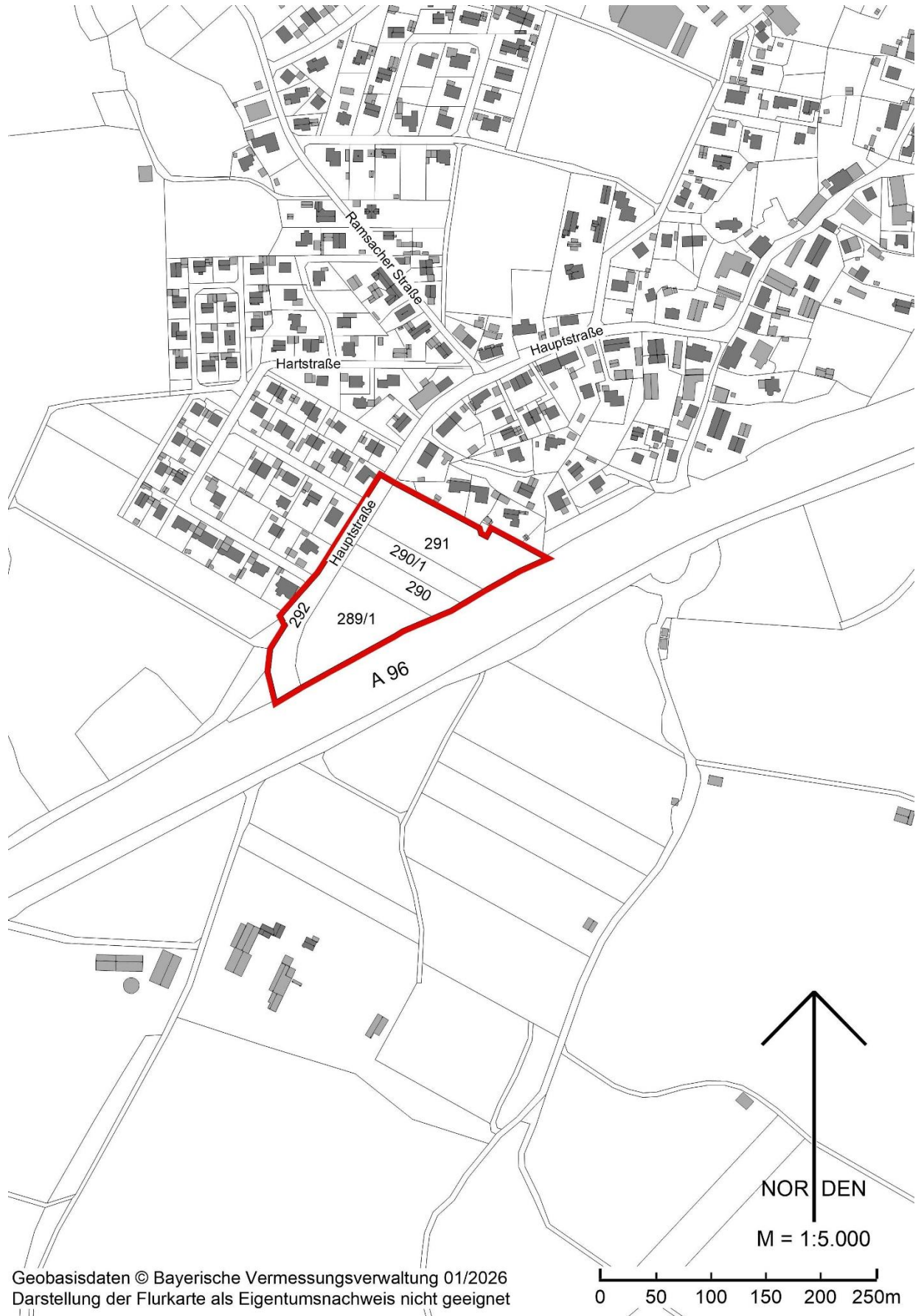
06.02.2024 (Vorentwurf)

[Blau markiert: Änderungen gegenüber Vorentwurf](#)

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.

Übersichtskarte





Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2026
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet


Planzeichnung

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhenbezugspunkt)

2 Art der baulichen Nutzung


- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im WA nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2.2  Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.2.1 **F** Feuerwehr
- 2.2.2 Zulässig sind ausschließlich die für die Zweckbestimmungen erforderlichen Nutzungen sowie folgende soziale, kulturelle und sportliche Nutzungen:
- Vereinsheim
 - Schützenverein
 - Burschenverein
 - Öffentliche Versammlungen
 - Informationsveranstaltungen






3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Folgende max. Grundflächen (GR) sind im jeweiligen Baugebiet zulässig:


WA 1.2, 2, 3, 6.1:	100 m ²
WA1.1, 4.2, 6.2:	150 m ²
WA 4.1:	195 m ²
WA 5.1:	375 m ²
WA 5.2:	280 m ²

- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der in A 3.1 festgesetzten Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

- 3.4  **648,0** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 648,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 3.5 Die Oberkante Rohfußbodenhöhe liegt bei mindestens 0,25 m und maximal 0,50 m über dem gemäß A 3.4 festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- Hiervon abweichend liegt die zulässige Oberkante Rohfußbodenhöhe der Hauptgebäude in WA 5.1 und 5.2 bei maximal 1,5 m über dem in A 3.4 festgesetzten Höhenbezugspunkt. Dies ist nur zulässig, wenn das Untergeschoss der Hauptgebäude in WA 5.1 und 5.2 als Tiefgarage genutzt wird.
- 3.6 Folgende max. Wandhöhen (WH) in Metern sind im jeweiligen Baugebiet zulässig:
- WA 1.1, 1.2, 2, 3, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2: 6,3 m
- WA 5.1, 5.2: 7,5 m
- Die WH wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Hiervon abweichend darf im Bereich von Widerkehren und Zwerchgiebeln die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 3.7 Folgende max. Firsthöhen in Metern sind im jeweiligen Baugebiet zulässig:
- WA 1.1, 1.2, 2, 3, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2: 9,5 m
- WA 5.1, 5.2: 11,8 m
- Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.8 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss zulässig. ~~Von der hergestellten Geländehöhe sind die Abstandsflächen der Gebäude zu ermitteln.~~
- Zur Ermittlung der Abstandsfläche ist als unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt der hergestellten Geländehöhe mit der Außenwand zu verwenden.
- 3.9 Stützmauern sind an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen den Baugebiete WA 1.1, 1.2, 2, 3, 4.1 sowie 6.1 und 6.2 bis zu einer sichtbaren Höhe über Geländeoberkante von 70 cm über Geländeoberkante zulässig.
- 3.10 Bei Grundstücksgrenzen, die mit öffentlichen Verkehrsflächen oder Flächen für die Wasserwirtschaft zusammenfallen, sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 40 cm zulässig.
- Rundsteine und Gabionen sind als Stützmauern nicht zulässig.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.4  nur Hausgruppen zulässig
- 4.5  Baulinie
- 4.6  Baugrenze
- 4.7 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m und bis zu einer Fläche von je 20 m² überschritten werden.

5 Garagen und Stellplätze

- 5.1  Fläche für Tiefgarage
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt je 30 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind bis zur erforderlichen Anzahl gemäß Stellplatzsatzung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gemäß A 3.2 ist zu beachten.
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom **natürlichen hergestellten** Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Baugebiete WA 1.1, 1.2, 2, 3, 4.1 sowie 6.1 und 6.2 sind Wandhöhen für Garagen und Carports bis zu 4,0 m zulässig, sofern diese entlang der genannten Grundstücksgrenzen errichtet werden. Maßgeblich ist die Geländehöhe auf der Grundstücksgrenze.



Entlang dieser Grundstücksgrenzen ist auf einer Breite von 6,0 m eine Wandhöhe von maximal 4,0 m zulässig; die entsprechenden Abstandsflächen zu den benachbarten, tieferliegenden Grundstücken entfallen.

6 Bauliche Gestaltung






- 6.1 Für Hauptgebäude ist nur symmetrisches Satteldach zulässig, mit einer Dachneigung von 28° bis 45°. Hiervon abweichend ist in der Fläche für Gemeinbedarf die Dachform freigestellt.
- 6.2 Für Garagen/ Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.
- 6.3 Bei Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt.

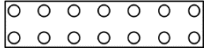
- 6.4 Der Hauptfirst muss jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 6.5 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen. Flachdächer sind mit einer extensiv gepflegten Dachbegrünung einzudecken.
- 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.
- 6.7 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilgleich, d.h. mit gleicher Dachform und -neigung ohne Fassadenversatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.8 Ab einer Dachneigung (DN) des Hauptdaches von 32° ist die Errichtung von Dachaufbauten zulässig. ~~Die Dachform von Dachaufbauten ist freigestellt. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 53 % der zugeordneten, traufseitigen Außenwand des Gebäudes betragen. Die Breite von Dachaufbauten beträgt max. 5,0 m Außenmaß.~~ Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

7 Verkehrsflächen

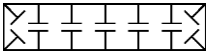
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 ~~Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen in denen aufgrund der Nutzung keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.~~

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche, mit folgender Zweckbestimmung:
-  Parkanlage
- 8.2  zu erhaltender Baum
- 8.3  zu pflanzender Baum
- 8.4  Erhaltenswerter Baum zu fällen

- 8.5  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.
- 8.6 ~~Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.~~
Unbebaute Flächen müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden und dürfen nicht versiegelt werden. Vollflächig angelegte Schotter- oder Steingärten, Spielplätze mit Fallschutzbelägen sowie ähnliche Flächennutzungen sind als versiegelte Flächen zu bewerten. Die festgesetzte Gesamt-GRZ nach A 3.3 ist zu beachten.
- 8.7 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind dort wo keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, wasserdurchlässig auszubilden. (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.).
- 8.8 Je vollendete 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zu erhaltende nach A 8.2 und zu pflanzende Bäume nach A 8.3 sowie 8.9 sind anzurechnen.
- 8.9 Stellplätze sind durch Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern. Hiervon ausgenommen sind die Stellplätze in der Gemeinbedarfsfläche. Die erforderlichen Bepflanzungen sind stattdessen randlich der Gemeinbedarfsfläche oder in der öffentlichen Grünfläche vorzunehmen.
- 8.10 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - 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.
- 8.11 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.12 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.13 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen. Zulässige Stützmauern gemäß A 3.9 sind hiervon ausgenommen.
- 8.14 Einfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, als Holzzäune, aus Metallelementen oder als Natursteinmauern zulässig. Zulässige Stützmauern gemäß A 3.9 sind hiervon ausgenommen.

9 Natur- und Artenschutz

- 9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.2 Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 413/1 (Teilflächen), Gmkg. Oberwindach wird dem Eingriff zugeordnet.
- 9.3 Die Maßnahmenflächen und sind so lange zu sichern, so lange der Eingriff wirkt bzw. so lange zu pflegen und zu unterhalten, bis das Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahmen erreicht ist.

10 Wasserwirtschaft

- 10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden Flächen für Maßnahmen zur Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Lage und Größe der Entwässerungseinrichtungen darf innerhalb dieser Flächen geringfügig variieren.

- 10.2  Flächen für die Wasserwirtschaft (Typ A)

Die so festgesetzten Flächen dienen vorwiegend der oberirdischen Rückhaltung von Niederschlagswasser in Mulden. Eine Verdichtung des Untergrunds während der Bauphase ist unzulässig. Die Versickerungsfähigkeit ist zu erhalten. Zulässig zur Bepflanzung sind nur Stauden, Gräser und Geophyten.

- 10.3  Flächen für die Wasserwirtschaft (Typ B)

- 10.3.1. In den so festgesetzten Flächen sind naturnah gestaltete, oberirdische Becken zur Wasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung zulässig.

Sie sind strukturreich und biodiversitätsfördernd zu gestalten, als Insektenhabitat zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

- 10.3.2 Eine Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen sowie einer extensiven Begrünung ist vorzunehmen. Die wasserwirtschaftliche Funktion ist dauerhaft sicherzustellen.

- 10.4 Das Niederschlagswasser das in den Baugebieten WA 1.1 bis 6.2 anfällt, darf mit maximal 2 l/s je Parzelle dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Auf den Privatgrundstücken sind Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Die Anlage ist unterirdisch oder im Gebäude herzustellen. Die Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) sind entsprechend der angeschlossenen versiegelten Flächen zu bemessen, jedoch mit mindestens 3 m³ Fassungsvermögen herzustellen.

- 10.5 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist unzulässig.

- 10.6 Alle Gebäude sind mind. bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten. Insbesondere sind Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht, sowie Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

11 Immissionsschutz



- 11.1 Im Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden
- 11.2 Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 zugrunde zu legen - diese resultieren aus dem vorherrschenden maßgeblichen Außenlärmpegel. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5dB geringere Anforderungen.
- 11.3 Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegel > 45dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.
- 11.4 Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

12 Bemaßung

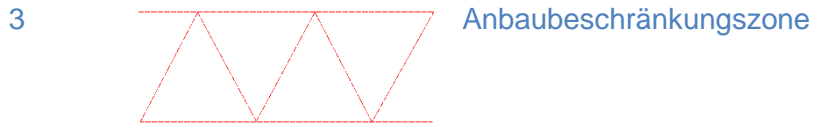


Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen


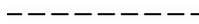


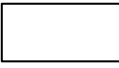


- 1  Bayerische Biotopkartierung (Flachland): Feldgehölz südlich der "Hartwiesen", Biotophaupt Nr. 7931-0097
- 2  Anbauverbotszone

- 2.1 Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG entlang der Bundesautobahn 96: in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.



- 3.1 Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG entlang der Bundesautobahn 96: in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 291 Flurstücksnummer, z.B. 291
- 5  bestehende Bebauung
- 6  geplante Bebauung
- 7  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 645,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null), natürliches Gelände
- 8  Ortsbildprägende Bäume im Bestand, außerhalb des Geltungsbereichs
- 9 WA 1.1 Baugebiet mit Nr., z.B. WA 1.1
- 10 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Windach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über die Herstellung von Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Windach, derzeit vorliegend in der Fassung vom 16.01.2019
 - Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen, derzeit vorliegend in der Fassung vom 27.01.2021

- Änderungssatzung zur Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen, derzeit vorliegend in der Fassung vom 04.06.2021

11 Grünordnung

- 11.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
[Alnus glutinosa \(Schwarz-Erle\)](#)
 Betula pendula (Sand-Birke)
[Betula pubescens \(Moor-Birke\)](#)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
[Populus \(Pappel\)](#)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
~~[Frangula alnus \(Faulbaum\)](#)~~
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
[Rhamnus cathartica \(Purgier-Kreuzdorn\)](#)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
[Sorbus aucuparia \(Eberesche\)](#)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

12 Artenschutz

Alle europäischen Vogel- und Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September.

Notwendige Gehölzrodungsmaßnahmen sind außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Es ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z.B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Baufeldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen. Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff, §§ 44 ff BNatSchG) wird hingewiesen.

Für die Beleuchtung der Freiflächen und 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 spritzwasser-geschützte 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.

Soweit an Gebäuden größere Glasflächen (> 2 m²) vorgesehen sind, sind diese durch Anbringen von geeigneten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (siehe Begründung, Kap. 4.9 Spezieller Artenschutz für weitere Hinweise).

13 Denkmalschutz

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.

14 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

15 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen vor, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren.

Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 20 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 18.11. V. m. § 84 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

16 Immissionsschutz

16.1 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsschutzwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

16.2 Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind auf dem Markt bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Balkone, Wintergärten oder Brüstungserhöhungen verfügbar. Vornehmlich handelt es sich dabei um Glaselemente, die oberhalb der Brüstung montiert werden und verschiebbar sind. Zudem können durch eine mit solchen Schutzelementen ausgestattete Loggia zugleich im günstigsten Fall auch die Fenster angrenzender Aufenthaltsräume einer Wohnung vor zu hohen Verkehrslärmeinträgen geschützt werden. Auf geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gem. Hinweis Nr. 14 ist dabei zu achten.

17 Wasserwirtschaft

Die Festlegungen des gültigen Entwässerungskonzepts der Firma Glatz und Kraus Ingenieure sind verbindlich zu berücksichtigen.

17.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist in Teilflächendurch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Durch das geplante Vorhaben wird daher auf das Grundwasser

eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech zu behandeln.

~~Im weiteren Verfahren wird ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben werden, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt.~~

17.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d. h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

17.3 Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

~~Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren geklärt.~~

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

18 Brandschutz

18.1 Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.

18.2 Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen.

18.3 Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.

19 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie werden zusätzlich beim Bauamt der Gemeinde Windach, Von-Pfetten-Füll-Platz 1, 86949 Windach bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, bereitgehalten. Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modulbauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist im Übrigen eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2026. 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

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Windach, den

.....
(Richard Michl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2024 hat in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 05.07.2024 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 16.08.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2024 aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Windach, den

(Siegel)

.....
(Richard Michl, Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Windach, den

(Siegel)

.....
(Richard Michl, Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 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

(Siegel)

.....
(Richard Michl, Erster Bürgermeister)