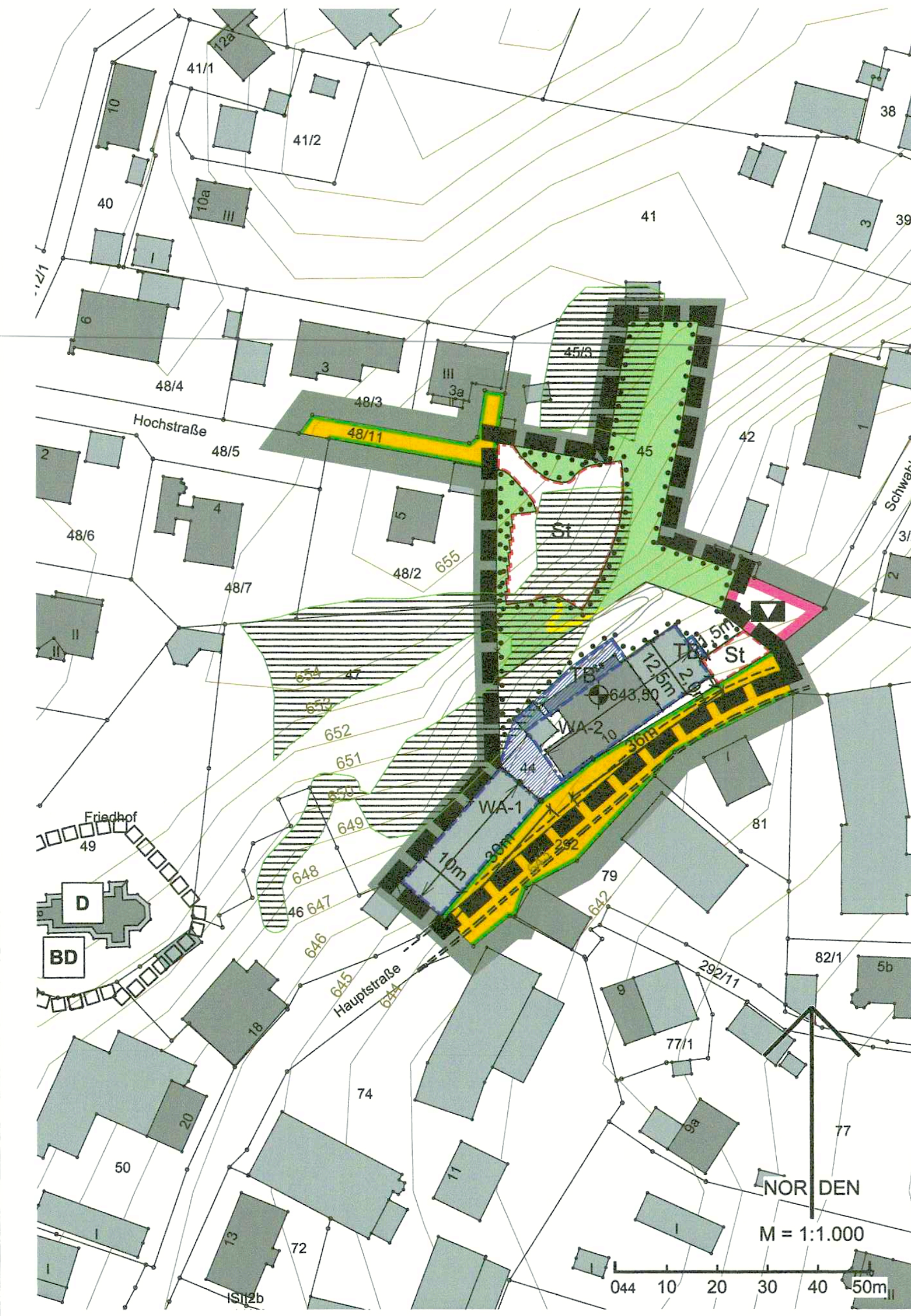
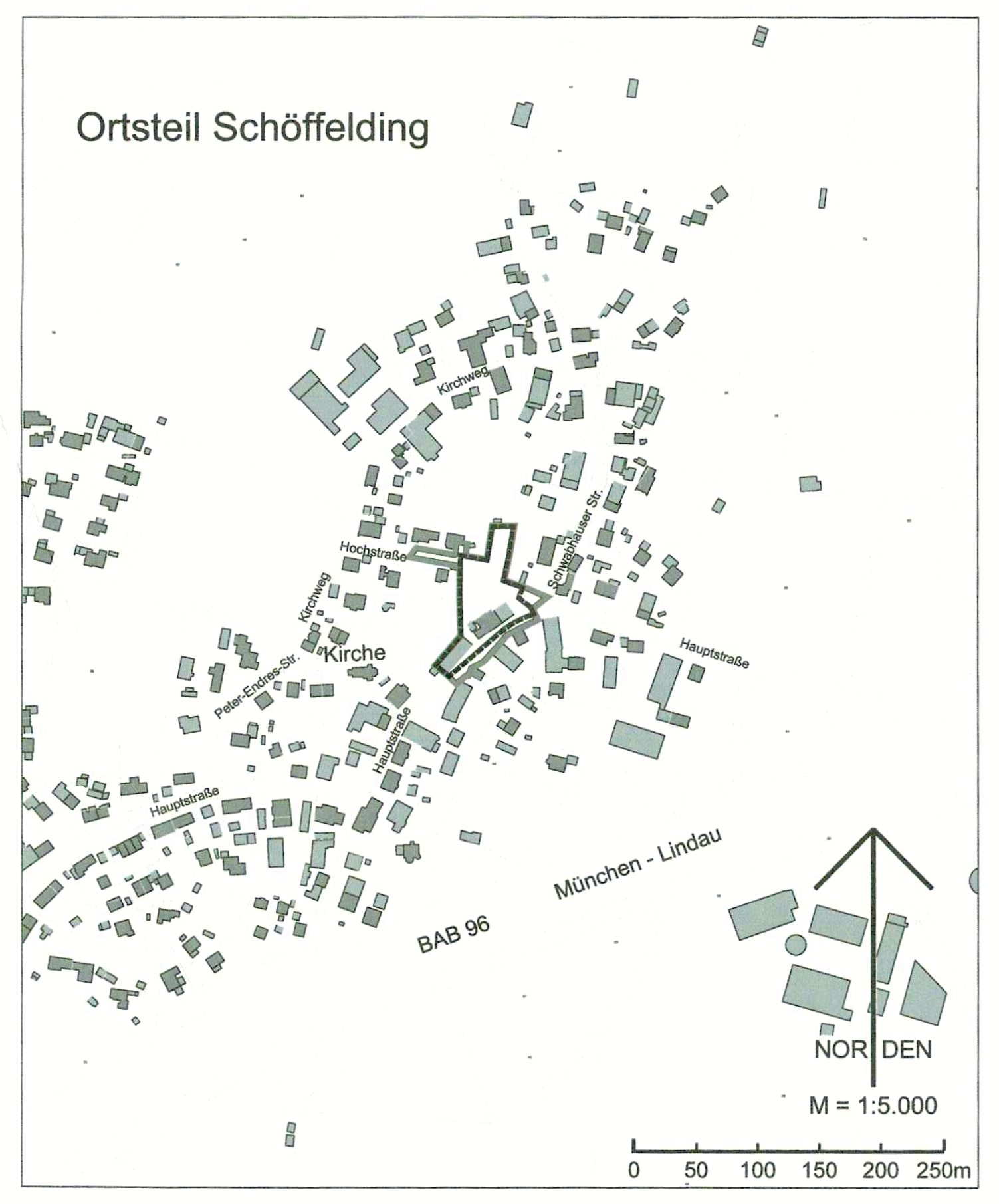
Gemeinde	**Windach** Lkr. Landsberg am Lech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	**Schöffelding-Mitte** **5. Änderung und Neuaufstellung**
Entwurfsverfasser (VEP)	Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA GmbH Haus der Gestalt - Am Dorfbrunnen 86919 Utting am Ammersee
Vorhabenträger	Dipl. Ing. Hermann Ritzl An der Feichten 82229 Seefeld
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	Goetz
Aktenzeichen	WIN 2-97
Plandatum	30.06.2026 (Satzungsbeschluss) 08.04.2025 (2. Entwurf) 02.05.2023 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10, 12 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Schöffelding-Mitte in der Fassung vom 14.12.1999, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.2 ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.3 •–•–• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Gestaltung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Es sind nur Wohngebäude zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.3 Zulässige Nutzungen sind ausschließlich die im Durchführungsvertrag genannten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Je Teilgebiet sind folgende maximale Grundflächen (GR) zulässig:

3.1.1 **WA-1** Zulässige Grundfläche: 310 m²

3.1.2 **WA-2** Zulässige Grundfläche: 420 m²

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Anlagen für die Haustechnik wird eine zusätzliche Grundfläche von 200 m² (in „**TB**" nach A 5.2.1) der zulässigen Grundfläche nach A 3.1 festgesetzt.

3.2 Die festgesetzte Grundfläche nach A 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

3.3 **643,50** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 643,50 m ü. NHN

3.4 Je Teilgebiet sind folgende maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden in Metern über festgesetztem Höhenbezugspunkt (OKFFB) zulässig:

3.4.1 **WA-1** Zulässige OKFFB: 0,0

3.4.2 **WA-2** Zulässige OKFFB: -0,9

Die Oberkante Fertigfußboden der Haupteingangsebene in Metern wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden.

3.5 Je Teilgebiet sind folgende maximal zulässige Wand- (WH) bzw. Firsthöhen (FH) in Metern zulässig:

3.5.1 **WA-1** Zulässige WH: 4,1 m / FH: 9,1 m

3.5.2 **WA-2** Zulässige WH: 6,6 m / FH: 12,5 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern

4.1 Abgrabungen (z.B. für Lichtschächte zur Kellerbelichtung) und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden, natürlichen Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,7 m, einer Breite von max. 3,0 m und einer Tiefe von 2,0 m innerhalb der Baugrundstücksfläche zulässig.

4.2 Die Höhe von Stützmauern beträgt maximal 1,7 m über Geländeoberkante. Als Material zur Fassadenverkleidung sind Holz und/ oder Naturstein zu verwenden. Jede angefangene 5,0 m Länge ist der Stützmauer ein standortgerechter, zertifiziert gebietseigener Laubbaum vor zu pflanzen.

5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

5.1 Es wird eine abweichende Bauweise ohne vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

5.2 –·–·– Baugrenze

5.2.1 **TB** Innerhalb der mit „**TB**" gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Außentreppen/ Stege, Rückhaltebecken für Niederschlagswasser sowie Anlagen für die Haustechnik zulässig.

5.3 Die Abstandsflächentiefen werden abweichend von den Abstandsflächenregelungen der BayBO und der *Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen der Gemeinde Windach* vom 27.01.2021, rechtsverbindlich seit dem 01.02.2021, durch die festgesetzten und vermaßten Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen definiert.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 St Fläche für Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der so gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach A 5.2 und A 5.2.2 (mit „**TB**" gekennzeichneten Baugrenzen) zulässig.

6.2 Unterschreitungen eines Mindestabstandes von 3,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stellplatz sind zulässig, sofern ein Mindestabstand im Mittel von 3,0 m zwischen Stellplatz und Fahrbahnrand der Hauptstraße eingehalten wird.

6.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6.4 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Es ist nur symmetrisches Satteldach zulässig.

7.1.1 ⟷ festgesetzte Hauptfirstrichtung

7.1.2 Bei Satteldächern beträgt die zulässige Dachneigung 30° bis 47°.

7.1.3 Der Dachüberstand beträgt in Teilgebiet **WA-1** trauf- und giebelseitig min. 0,3 m. In Teilgebiet **WA-1** ist das Hineinragen von Dachüberständen in die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Umfang zulässig.

7.1.4 Der Dachüberstand beträgt in Teilgebiet **WA-2** trauf- und giebelseitig max. 0,5 m. In Teilgebiet **WA-2** ist das Hineinragen von Dachüberständen in die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Umfang zulässig.

7.1.5 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.

7.1.6 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) zulässig.

7.1.7 Der Abstand von Dachaufbauten untereinander beträgt mind. 2,0 m und zum Ortgang mind. 3,0 m. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

7.1.8 Die Breite von Dachaufbauten beträgt max. 3,0 m Außenmaß. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten. Abweichend davon ist eine Überschreitung der genannten Maße (Breite, Gesamtbreite) von Dachaufbauten in Teilgebiet **WA-2** auf der straßenabgewandten Seite gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

7.1.9 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 Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

8 Flächen für den Gemeinbedarf

8.1 ▭ Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:

8.1.1 ▼ Kulturelle Einrichtung

9 Verkehrsflächen

9.1 ── Straßenbegrenzungslinie

9.2 🟧 öffentliche Verkehrsfläche

9.3 🟨 private Verkehrsfläche, Fußweg

9.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Davon abweichend sind im Bereich von Zufahrten mit starkem Gefälle nicht versickerungsfähige Beläge zulässig.

10 Grünordnung

10.1 🟩 private Grünfläche

10.1.1 Auf privaten Grünflächen sind jegliche bauliche Anlagen und Versiegelungen unzulässig.

10.2 ⁘ Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.2.1 Bäume die aufgrund zulässiger Bauvorhaben gerodet werden müssen, sind im Verhältnis 1:2 unter Beachtung der festgesetzten Mindest-Pflanzqualität innerhalb des Geltungsbereiches nachzupflanzen.

10.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.4 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, zertifiziert gebietseigener Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

10.5 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte zertifiziert gebietseigene Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als standortgerechte, zertifiziert gebietseigene 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.

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

11 Natur- und Artenschutz

11.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

12 Bemaßung

12.1 ⟷ 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Biotop der Bayerischen Biotopkartierung, Nr. 7931-0098(-001/002), Gehölz in Schöffelding, Hauptbiotoptyp: Feldgehölz

2 D Einzeldenkmal Nr. D-1-81-146-17, „St. Urban", *Kurzbeschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Urban, Saalbau mit Polygonalchor und Chorflankenturm, Chor um 1480, Turm 1556, Langhaus 1827/29; mit Ausstattung.*

3 BD Bodendenkmal Nr. D-1-7931-0154, *Kurzbeschreibung: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Urban in Schöffelding und ihres Vorgängerbaus.*

C Hinweise

1 ── bestehende Grundstücksgrenze

2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

3 ▨ bestehende Bebauung

4 ☒ abzubrechende Bebauung

5 495,5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)), natürliches Gelände

6 Bestehende Fahrbahn mit Fußgängerweg

7 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Windach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen vom 27.01.2021
- 1. Änderungssatzung zur Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen vom 04.06.2021

8 Grünordnung

8.1 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.

8.2 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.

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

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
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)

9 Artenschutz

9.1 Für Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs.1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelnester und Fledermäuse). Letzteres gilt auch bei Maßnahmen an Gebäuden. Sollten bei der Kontrolle entsprechende Feststellungen gemacht werden, ist vor Beginn/ Fortsetzung der Maßnahmen unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

9.2 Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem BNatSchG gem. Kapitel 6 des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 22.02.2024, siehe hierzu:

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Bebauungsplan Schöffelding-Mitte 5. Änderung und Neuaufstellung, Terrabiota, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 82319 Starnberg, Starnberg, den 22.02.2024, Bearbeiter: Dr. Oliver Korch, Dipl.-Geogr. Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner. Externe Bearbeitung Fledermäuse: Dipl.-Biol Ralph Hildenbrand.

9.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

V1: Die Fällung von Bäumen und Sträuchern zur Umsetzung der beschriebenen Planung ist auf das absolut unvermeidliche Minimum zu beschränken. Zur Minderung unvermeidbarer Gehölzfällungen sind im Bebauungsplan Neupflanzungen (ausschließliche Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten und Sorten mit nicht gefüllten Blüten) in entsprechendem Umfang festzusetzen.

V2: Die Beeinträchtigung bzw. Tötung von Vögeln wird vermieden, indem die Fällung (falls notwendig) von Bäumen und Gebüschen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Der Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar definiert. **Weitere Einschränkungen dieses Zeitraums ergeben sich aufgrund des Fledermausschutzes (vgl. V12).**

V3: Auch wenn während der Erhebungen 2023 keine Gebäudebrüter im Bereich des abzubrechenden Bestandsgebäude nachgewiesen werden konnten ist höchstvorsorglich und aus Rücksicht auf den in der Umgebung des UGs brütenden Weißstorch der Abbruch dieser Gebäude nur außerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. **V2**) durchzuführen. **Weitere Einschränkungen dieses Zeitraums ergeben sich aufgrund des Fledermausschutzes (vgl. V12).**

V4: In die neu zu errichtenden Gebäude sind pro Gebäude je zwei Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel zu integrieren.

V5: Die Errichtung von Lagerflächen für Gerät und Material im Bereich der erhalten bleibenden Gehölze ist unzulässig. Dies schließt auch das kurzfristige bzw. vorübergehende Lagern und Abstellen mit ein.

V6: Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Abbrucharbeiten zum Schutz der Wurzelbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) durch die Errichtung ortsfester Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu schützen. Die Baumschutzzäune sind dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.

V7: Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.

V8: Alle Einfriedungen sind sockellos auszuführen und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden haben.

V9: Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von >1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (http://www.vogelschutzwarten.de). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

V10: Die Außenbeleuchtung ist im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich „insektenfreundliche" Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 k (z.B. warmweißen LEDs) verwendet werden. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, mit min. 20° unter der Horizontalen, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, somit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten). Im Bereich von Auffahrten bzw. Gehwegen sind abgeschirmte, maximal hüfthohe Lampen bzw. Laternen zulässig, welche ansonsten o.g. Kriterien erfüllen müssen.

V11: In die neu zu errichtenden Gebäude sind insgesamt vier Gebäudekästen für spaltenbewohnende Fledermausarten (für Arten wie Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus oder Weißrandfledermaus), zwei Großraumquartiere in Kästen oder zugänglichen Dachbodenbereichen an Gebäuden (für Arten wie Breitflügelfledermaus, Abendsegler oder Braunes Langohr) sowie vier Fledermauskästen mit Ganzjahreseignung (für Arten wie Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus) zu integrieren. Die Funktionalität der Kästen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Detailplanung der Ersatzquartiere sollte insbesondere hinsichtlich der verwendeten Kastentypen sowie der Verortung der Kästen mit einer fachlich qualifizierten ökologischen Baubegleitung abgestimmt und dokumentiert werden. Diese sollte auch die Fassadenoffenlegung des Haupthauses bzw. die Dachbodenöffnung nach Möglichkeit begleiten.

V12: Der Abrisszeitpunkt der Bestandsgebäude mit Winterquartierpotenzial für Fledermäuse (insbesondere Haupthaus des ehem. Gasthofes, Keller oder Lagergewölbe sowie Ziegelmauern mit tiefen Rissen / Spalten) sowie von Bäumen mit Quartierpotenzial hat zwischen dem **11.09. bis 31.10.** jeden Jahres zu erfolgen, um eine Verletzung, Tötung oder erhebliche Störung winterschlafender Fledermäuse zu vermeiden. **Bei einem Beginn der o.g. Arbeiten vor dem 01.10. müssen Vogelbruten in den abzubrechenden Gebäuden bzw. den zu fällenden Bäumen ausgeschlossen werden können. In diesem Fall ist eine vorherige Kontrolle hinsichtlich möglicher Vogelbruten durch eine vogelkundige Person durchzuführen.**

V13: Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) sind in der Vogelbrutzeit während der Nachtstunden unzulässig.

9.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

CEF1: Um den potenziellen Verlust von vereinzelt festgestellten Biotopstrukturen an Bäumen (vgl. Abb.9) durch unvermeidliche Gehölzrodungen (vgl. **V1**) frühzeitig auszugleichen, sind 10 Nistkästen an geeigneten Stellen der verbleibenden Gehölze innerhalb des UGs bzw. in der näheren Umgebung (500 m) aufzuhängen. Die Kästen müssen dabei folgende Eigenschaften aufweisen

5 Vogel-Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. der Firma Schwegler; www.schwegler-natur.de) mit unterschiedlich großen Einfluglöchern.

5 Vogel-Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z.B. der Firma Schwegler; www.schwegler-natur.de).

Die Anbringung der Nistkästen muss dabei **vor Fällung der Gehölze** erfolgen. Die Nistkästen müssen mindestens 10 Jahre gewartet werden.

10 Immissionsschutz

Die Hauptstraße ist eine gering befahrene Gemeindestraße an der keine Zählstelle vorhanden ist. Die Autobahn ist ca. 200 m entfernt und durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Aufgrund der geringen Lärmimmissionen ist kein Schallschutzgutachten erforderlich.

Die Pfarrkirche St. Urban liegt direkt neben dem Geltungsbereich. Kirchliches Glockengeläut gilt als sozialadäquat und wird durch die Religionsfreiheit geschützt. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind daher von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

11 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.

12 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13 Wasserver- 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.

14 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

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Sie sind zusätzlich bei der Gemeinde Windach, Von-Pfetten-Füll-Platz 1, 86949 Windach, bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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 05.08.2026 PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Windach, den 27.08.2026 Erste Bürgermeisterin Christiane Freisleder

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2016 die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens wurde am 05.04.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2016, der Weiterführungsbeschluss am 25.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 13a und 13 BauGB in der Zeit vom 26.09.2023 bis 30.10.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 13a und 13 BauGB in der Zeit vom 31.08.2023 bis 30.10.2023 beteiligt.
4. Der ergänzte 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2026 bis 22.05.2026 erneut veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2026 bis 22.05.2026 erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Windach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Windach, den 27.08.2026

(Siegel)

Erste Bürgermeisterin Christiane Freisleder

7. Ausgefertigt

Windach, den 27.08.2026

(Siegel)

Erste Bürgermeisterin Christiane Freisleder

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 31.08.2026 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 31.08.2026

(Siegel)

Erste Bürgermeisterin Christiane Freisleder