

Gemeinde	<b>Eching a. Ammersee</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	<b>Am Hang West</b>
Planfertiger	<b>PV</b> 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
Aktenzeichen	ECA 2-26 Bearbeiter: Neudecker
Plandatum	26.10.2018

## Satzung

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

# Leerseite für Lageplan

## A Festsetzungen





### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs




### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 160** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 160 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Vordächern und Wintergärten bei den mit  gekennzeichneten Gebäuden um 20 qm und bei den mit  gekennzeichneten Gebäuden um 32 qm überschritten werden. Die Wintergärten dürfen dabei max. 2/3 der Fassadenlänge des Hauptgebäudes und eine max. Tiefe von 3,50 m aufweisen. Ihre höchstzulässige Wandhöhe wird mit max. 3,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist zu ermitteln vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut des Wintergartens. Die Wintergärten müssen dabei als konstruktiv abgesetzte Anbauten errichtet werden, deren Außenfläche zu mindestens 70% verglast sein muss.
- 3.4 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Terrassen bei den mit  gekennzeichneten Gebäuden um 30 qm und bei den mit  gekennzeichneten Gebäuden um 60 qm überschritten werden.
- 3.5 Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird mit 4,80 m festgesetzt. Die für die Abstandsflächen-Berechnung nach BayBO nachzuweisenden Wandhöhen werden davon abweichend vom natürlichen oder festgesetzten Gelände aus gemessen.
- 3.6 545,00 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z. B. 545,00 m über NN. Geringfügige Anpassungen um 0,1 m nach oben oder unten sind zulässig.

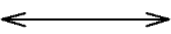
## 4 Baugrenze und Bauweise

- 4.1  nur Einzelhäuser zulässig; max. 1 Wohneinheit zulässig
- 4.2  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; insgesamt max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 4.5 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Wintergärten um bis zu 3,50 m überschritten werden.





## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen oder Carports





## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1  Festgesetzte Firstrichtung
- 6.2 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern – Satteldach – auszuführen. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen.
- Dachneigung: 25°-30°
- 6.3 Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Satteldächern - Dachneigung 20° - auszuführen.
- 6.4 Die Ausführung der Dachüberstände muss traufseitig mindestens 30 cm, maximal 60 cm und giebelseitig mindestens 30 cm, maximal 120 cm aufweisen.
- 6.5 Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig.
- 6.6 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7 An einer Traufseite ist ein Quergiebel oder Standgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge zulässig. Die Wandhöhe der Quergiebel oder Standgiebel dürfen die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 80 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.
- 6.8 Die Fassaden dürfen in Holz und Putz ausgeführt werden; es werden nur helle Farbtöne zugelassen; blau, rot, grün oder schwarz sind nicht zugelassen.

## 7 Verkehrsflächen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | öffentliche Verkehrsfläche   |
| 7.2 |  | öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:<br>Verkehrsberuhigter Bereich |
| 7.3 |  | Straßenbegrenzungslinie  |
| 7.4 |  | Straßenbegleitgrün   |

## 8 Grünordnung

- |     |   |                        |
|-----|---|------------------------|
| 8.1 |  | private Grünfläche     |
| 8.2 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 8.3 |  | Versickerungsfläche    |
| 8.1 |  | zu pflanzende Bäume    |

Vom Standort kann innerhalb eines Baugrundstückes oder einer Grünfläche abgewichen werden, soweit die Funktion der Eingrünung der Erschließungsstraße oder der Eingrünung des Ortsrandes erhalten bleibt.

Pro betroffener angefangener 300 qm Baugrundstück sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zwischen Baumpflanzungen sind mindestens 8 m Abstand einzuhalten.


Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden, und zeichnerisch dargestellte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume zulässig. Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.

Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich betragen:

Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18  
 Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16  
 Obstbäume: H St.-Umf. 12-14  
 Sträucher: versetzte Sträucher

- |     |   |                     |
|-----|---|---------------------|
| 8.2 |  | zu erhaltende Bäume |
|-----|---|---------------------|

8.3 Stützmauern über einer Höhe von 1,00 m sind zu begrünen.

## 9 Einfriedungen

9.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, ansonsten auch Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,15 m über OK Gelände aufweisen. Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 5 cm über OK Gelände zulässig.

## 10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern

## B Hinweise

1  Grundstücksgrenze

2  Geplante Grundstücksgrenze

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien Bestandsgelände

5 **548.63**  Geplante Oberkante Fahrbahn in Meter über NN

6 Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen oder als durchlässige Pflasterflächen auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern.

7 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.

Aufgrund des nahen Gewässers ist insbesondere bei Hochwasserereignissen mit einem erheblichen Anstieg des Grundwassers zu rechnen. Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tief liegende Bauteile sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2017. 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 ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Eching a. Ammersee, den ..... ..... Erster Bürgermeister Siegfried Luge

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich diesbezüglich zu äußern.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....(gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates 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 ..... (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom .....) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
8. Die Gemeinde Eching a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching a. Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Luge

11. 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.

Eching a. Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Luge