

Gemeinde	<b>Eching a. Ammersee</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Greifenberger Straße
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 2-29 Bearbeiter: Neudecker
Plandatum	11.10.2019

## 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.

## 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 168** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 168 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bei den mit  gekennzeichneten Gebäuden bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 und bei den mit  gekennzeichneten Gebäuden von 0,50 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.

- 3.6 539,00 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z. B. 539,00 m über NN. Geringfügige Anpassungen bis zu 0,2 m nach oben 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
- 5.2 Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen oder als durchlässige Pflasterflächen auszuführen.

## 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° - oder als begrünte Flachdächer 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.
- 6.9 Doppelhäuser sind profilgleich und ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung hinsichtlich Material und Farbe auszuführen.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Straßenbegleitgrün

## 8 Grünordnung

- 8.1  zu begrünende Fläche
- 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.

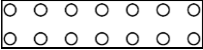
Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

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  Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)

Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze mit einem Abstand von max. 1,0 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis von 1:10 zu verwenden. Sträucher sind mind. in der Pflanzqualität vStr, 8 Tr, 100 – 150, Bäume mind. in der Pflanzqualität vHei 150 – 200 zu pflanzen. Die Fläche darf nach Norden hin nicht eingefriedet werden.

## 9 Hochwasserschutz

- 9.1 Durch das Neubauvorhaben bedingte Verluste an Retentionsfläche/-volumen müssen durch eine entsprechende Geländemodellierung (Abflachung/Absenkung) im Bereich der Außenanlagen ausgeglichen werden. Im Zuge des Bauantrags sind vom Bauwerber entsprechende Planunterlagen und Nachweise vorzulegen.




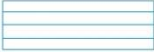
## 10 Einfriedungen

- 10.1 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.

## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern

## B Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Geplante Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Festgestelltes Überschwemmungsgebiet
- 5 Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle möglichst breitflächig zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Praxisratgeber des LfU (kostenfrei) zu Versickerungsanlagen:



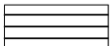
[https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm)

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in einen Vorfluter (Gewässer oder Regen- / Mischwasserkanal) geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1l/s je 100m<sup>2</sup> angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen.

- 6 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen sein.
- 7 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 Sollten bei Aushub- bzw. Erdarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, die auf eine Altablagerung oder sonstige Untergrundverunreinigung hindeuten, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Landsberg zu verständigen.
- 9 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen.  
([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)).
- 10 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

## C Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Landschaftsschutzgebiet
- 2  FFH-Gebiet
- 3  Amtlich kartiertes Biotop

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 .....

.....  
**PV** 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.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 beteiligt.
4. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2019 vom ..... bis ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
5. 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

6. 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