

Gemeinde

**Eching a. Ammersee**

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

**Am Hang West**

Planfertiger

**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

Aktenzeichen

ECA 2-26

Bearbeiter: Neudecker

Plandatum

19.03.2024

## Satzung

Gemeinde Eching a. Ammersee 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





### 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.

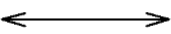
## 4 Baugrenze und Bauweise

- 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° - oder als begrünte Dächer 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 oder anthrazit 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 |  | Ausgleichsfläche |
|-----|---|------------------|

Auf der Maßnahmenfläche wird zu größeren Teilen eine mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiese (G212) angelegt. Fräsen der bestehenden Wiese und Ansaat mit einer RSM Regio 17 Grundmischung für Extensivwiese gemäß der FLL "Empfehlungen für Begrünungen mit gebiets-heimischem Saatgut", 2014 für UG 17 „südliches Alpenvorland“ sowie RegioZert (R) als Trockensaat.

Entwicklung einer mäßig artenreichen Hochstaudenflur (K123) am Bachufer mit einem mindestens 2 m breiten Streifen sowie im Bereich des Erdbeckens für den Regenrückhalt. Fräsen der bestehenden Wiese und des Erdbeckens und Ansaat mit einer RSM Regio 17 Grundmischung für artenreiche, wechselfeuchte Hochstaudenfluren gemäß der FLL "Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut", 2014 für UG 17 „südliches Alpenvorland“ sowie Regio-Zert (R) als Trockensaat.

Gehölzpflanzung standorttypischer und regionalheimischer Gehölze am Bachufer mit Silber-Weide, Schwarz-Erle und Stiel-Eiche sowie Korbweide, Pfaffenhütchen und Traubenkirsche als bachbegleitender Gehölzsaum (L542).

Pflege: Mahd der Extensivwiesenflächen über 10 Jahre 2 x jährlich mit Mähgutabfuhr; erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd im August. Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden.

Mahd der Hochstaudenfluren über 10 Jahre jährlich im Wechsel die Hälfte der Fläche zwischen September und Oktober

- 8.2 A2 Extensivwiese auf Flur-Nr. 934/7

- Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild -

Die Ausgleichsfläche A2 umfasst eine Teilfläche von 1.200 m<sup>2</sup> des Flurstücks 934/7, welche sich im Besitz der Gemeinde Eching befindet. Aktuell wird die Fläche als Grünland (G11) intensiv genutzt.

Ziel ist die Aufwertung der Wiese zu einem naturbetonten Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Maßnahme:

Entwicklung einer artenreicher Extensivwiese (G212-GU651L).

Auf der Ausgleichsfläche wird ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212-GU651L) angelegt. Fräsen der bestehenden Wiese und Ansaat mit einer RSM Regio 17 Grundmischung für Extensivwiese gemäß der FLL "Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut", 2014 für UG 17 „südliches Alpenvorland“ sowie RegioZert (R) als Trockensaat.

Pflege: Mahd der Extensivwiesenflächen über 10 Jahre 2 x jährlich mit Mähgutabfuhr; erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd im August. Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden.

- |     |   |                        |
|-----|---|------------------------|
| 8.3 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 8.4 |  | 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. |
|-----|--|--|


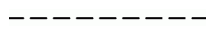



## 9 Einfriedungen

- 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  Festgestelltes Überschwemmungsgebiet
- 7 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.
- 8 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 9 Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d. h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden. 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.
- 10 Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. 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) geeig-

- nete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 11/s je 100m<sup>2</sup> angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß dem Arbeitsblatt DWAA117 zu ermitteln.
- 11 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen.
- 12 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.
- 13 Wenn beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- 14 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 15 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2022. 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 23.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis 14.01.2019 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis 14.01.2019 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 28.05.2019 vom 04.07.2019 bis 05.08.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
5. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2024 vom ..... bis ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
6. 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

7. 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