

Gemeinde

Eching am Ammersee

Lkr. Landesberg am Lech



Qualifizierter
Bebauungsplan

„Windachstraße West“

Südlich der Stegener Straße und westlich der
Windachstraße

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

Vachev

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

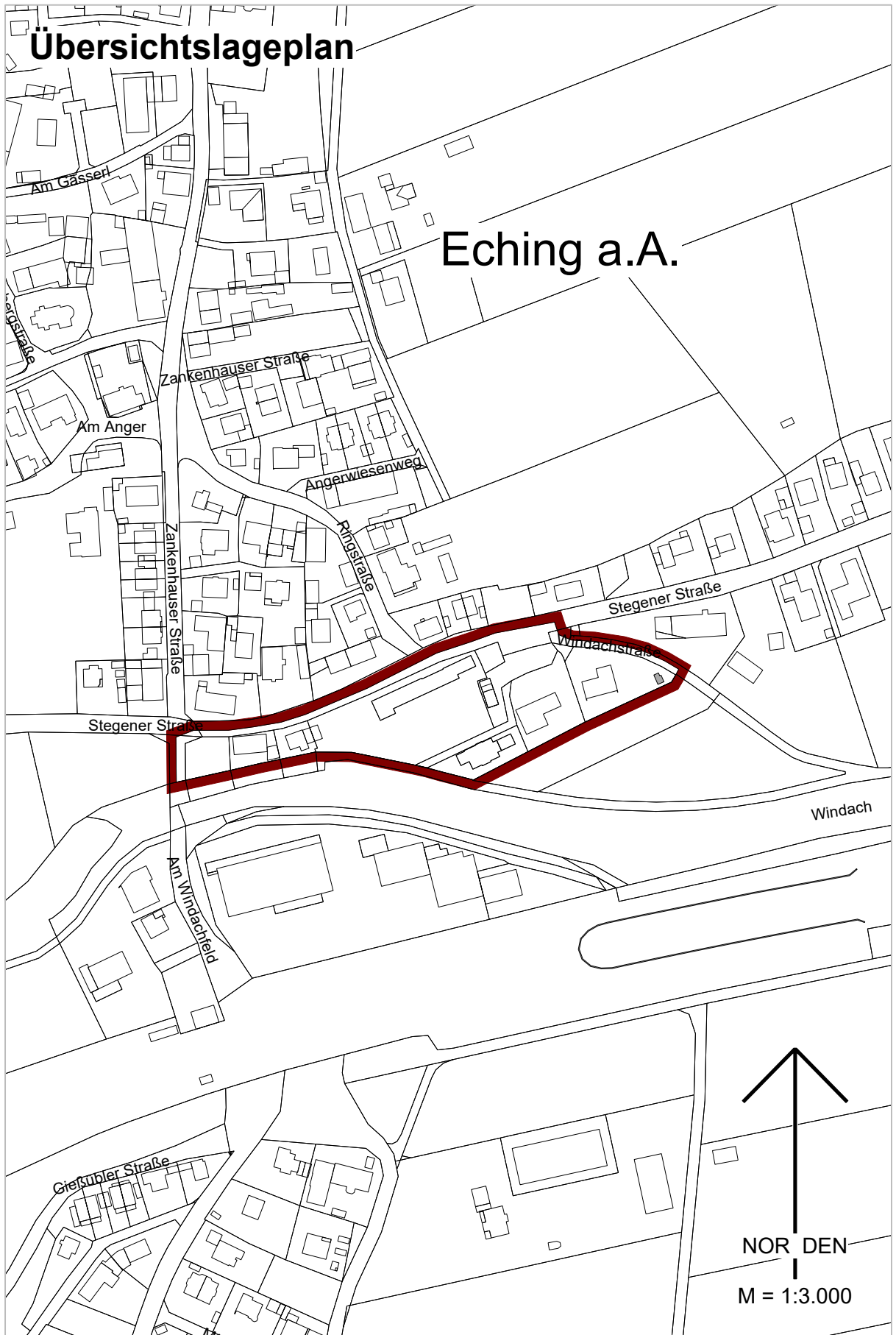
ECA 2-35

Plandatum

24.10.2023 (Entwurf)

Satzung

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

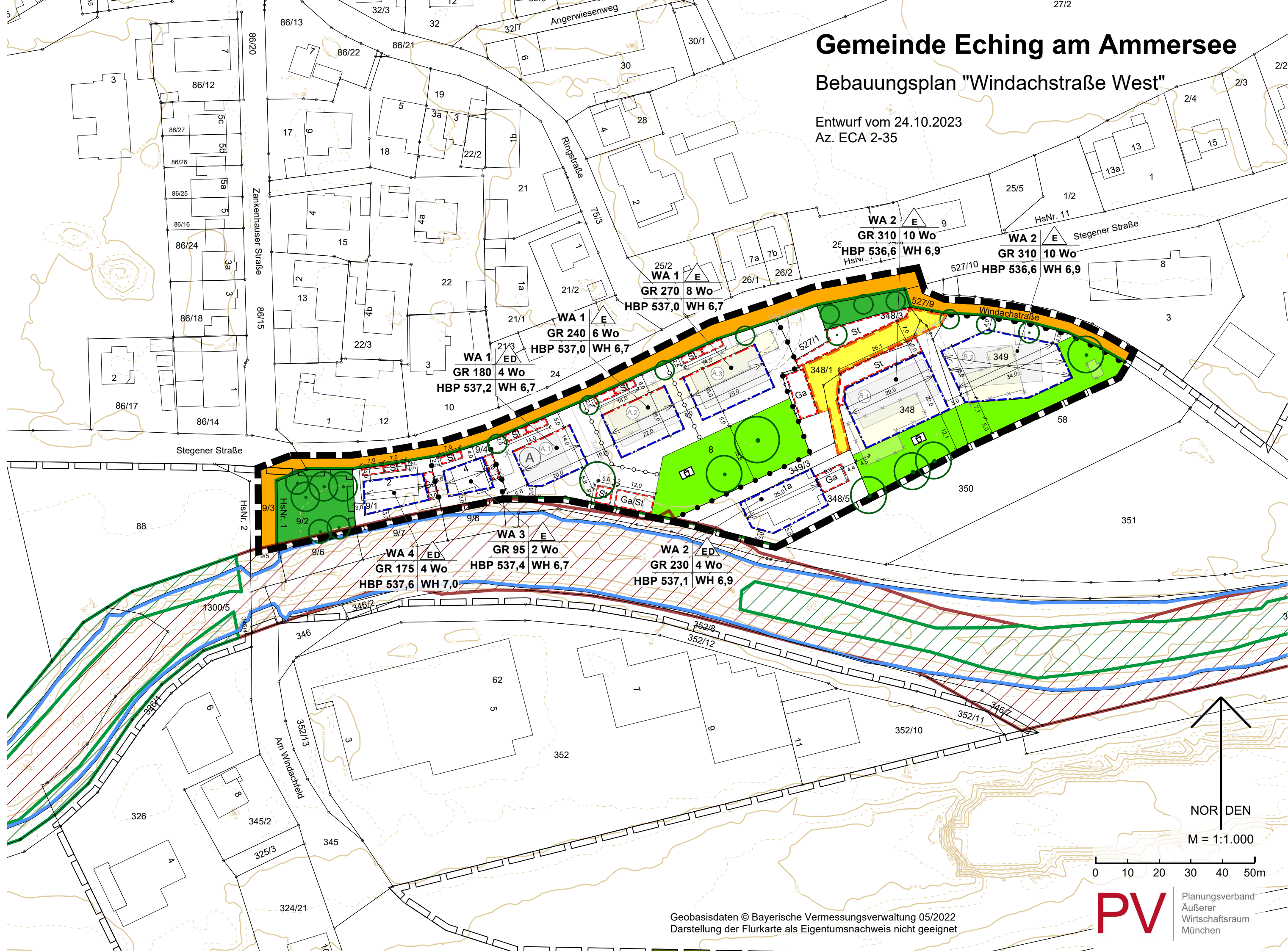


Lageplan M 1:3.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2022.

Gemeinde Eching am Ammersee

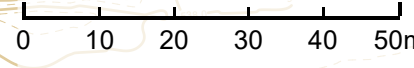
Bebauungsplan "Windachstraße West"

Entwurf vom 24.10.2023
Az. ECA 2-35



NOR DEN

M = 1:1.000



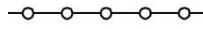


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan „Windachstraße West“ im Lageplan
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Baugebiete
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, mit Grundstücksnummer, z.B. WA 1.
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2.2 **5 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden, z.B. 5 Wohnungen.

3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **GR 180** maximal, zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 180 m²
- 3.1.1 Für eingeschossige Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % zur zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.1.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 überschritten werden.
- 3.2 **WH 6,7** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,7 m
Die Wandhöhe wird gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (A 3.3) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.3 **HBP 537,2** Höhenbezugspunkt in Metern über NHN, z.B. 537,2 m über NHN, (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN16)

- 3.3.1 Das Gelände ist im Anschluss an die Gebäude (Umgriffsfläche mit einer Breite von 2,0 Meter zur Außenwand) max. 0,35 m tiefer als die festgesetzte Höhenkote zu modellieren (Sockel gegen wild abfließendes Wasser).
- 3.3.2 Geländemodellierungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) zur Gartengestaltung außerhalb der Gebäudeumgriffsfläche gem. A 3.4.1 sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- 3.4 Gebäudeöffnungen (Kellerlichtschächte, Lüftungsöffnungen, Kellerabgangstreppen, etc.) von Wohngebäuden sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen. Dies gilt aus Gründen des barrierefreien Bauens nicht für Hauszugänge und Fenstertüren.
- 3.4.1 Der Abstand von Kellerlichtschächten zur Außenwand darf 0,7 m nicht überschreiten. Lichtgräben sind unzulässig. Wohn- und Schlafräume sind im Kellergeschoss unzulässig.
- 3.5 Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 9/1 und 9/4 sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen anzuwenden.
Hinweis: Bei genehmigungspflichtigen Sanierungsarbeiten, die die Kubatur des Gebäudes nicht verändern, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im gesamten Plangebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



4.2  Baugrenze


4.3  Baulinien

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m (Abstand zur Baugrenze), durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Der Abstand von Terrassen zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks muss mind. 2,0 m betragen. Die Abstandsflächen nach geltendem Bauordnungsrecht bleiben hiervon unberührt.

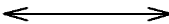
4.4.1 Für Terrassen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Als Bedarf an notwendigen PKW-Stellplätzen (St) wird festgesetzt:
- Je Wohneinheit bis 60 m² Wohnfläche mind. 1 St
 - Je Wohneinheit zwischen 60 m² und 130 m² Wohnfläche mind. 2 St
 - Je Wohneinheit größer als 130 m² Wohnfläche mind. 3 St
 - Im WA 1 und WA 2 ist für Besucher zusätzlich 1 Stellplatz je 5 angefangenen Wohneinheiten oberirdisch vorzusehen
- Die Zahl der notwendigen Stellplätze für sonstige, zulässige Nutzungen bemisst sich nach GaStellV.
- 5.2 Tiefgaragen
- 5.2.1 Tiefgaragen und deren Rampen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) ist zu beachten.
- 5.2.2 Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Wandhöhe der Einhausung beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen festgesetzten Höhenkote bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.2.3 Einhausungen sind innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Es sind Tiefgaragentore einzubauen, die beim Öffnen und Schließen auch keine impulshaltigen Geräusche verursachen. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.
- 5.3  Fläche für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.3.1 Für Garagen und Carports wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.4  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4.1 Pro Grundstück sind oberirdisch maximal 8 Stellplätze zulässig. Ab 9 nachzuweisenden Stellplätzen sind diese unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen. Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.
- 5.5 Fahrradstellplätze
- 5.5.1 Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist mind. 1 Fahrradstellplatz und je Wohneinheit mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind mind. 2 Fahrradstellplätze oberirdisch herzustellen, die erforderlichen Fahrradstellplätze sind auf einen vollen Zahlenwert aufzurunden.





- 5.5.2 Mind. 50 % der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze sind zu überdachen oder ins Gebäude zu integrieren. Überdachte Fahrradstellplätze sind innerhalb gesamten Baulandes zulässig.
- 5.6  Kein Ein-/ Ausfahrtsbereich
An den gekennzeichneten Bereichen entlang der Windachstraße ist keine Ein-/Ausfahrt zu den Baugrundstücken zulässig.
- 5.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, Pavillons, etc.) sind bis zu einer Größe von 25 m² pro Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 und WA2 sind für Fahrradabstellräume zusätzlich Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50 m² je Baugrundstück zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.7.1 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.8 Offene Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u. ä.) herzustellen.

6 Bauliche Gestaltung


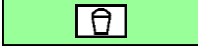


- 6.1 Es sind ausschließlich Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis max. 35° zulässig. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig min. 0,8 m und max. 1,5 m.
- 6.1.1  festgesetzte Firsrichtung
- 6.1.2 Die zulässige Giebelbreite (Gebäudetiefe) beträgt maximal 12,5 m.
- 6.2 Dachaufbauten
- 6.2.1 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25° als Quergiebel zulässig.
- 6.2.2 Quergiebel sind je Hauptgebäude nur auf einer Dachseite zulässig. Die Breite von Quergiebeln darf maximal 1/2 der Gebäudelänge, jeweils höchstens 9 m, betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 1,5 m von der Außenwand des Gebäudes vorspringen.
- 6.2.3 Bei Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 25 m sind auf einer Dachseite zwei Quergiebel zulässig. Die Breite eines Quergiebels darf maximal 1/4 der Gebäudelänge, jeweils höchstens 7 m, betragen. Die Tiefe der Quergiebel darf max. 1,5 m von der Außenwand des Gebäudes vorspringen.
- 6.2.4 Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um max. 0,8 m überschreiten.
- 6.2.5 Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.

- 6.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.4 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.
- 6.5 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.6 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen gedeckten Farbtönen und/oder holzverschaltete Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Private Verkehrsfläche
- 7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche
- 8.2  private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
- 8.3  zu erhaltender Baum
- 8.4  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 8.5 Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die nach A 8.3 und 8.4 zu pflanzenden Bäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Baum sind dabei anzurechnen.
- 8.6 Beiderseits von durch Teilung entstehenden Grenzen benachbarter Baugrundstücke ist jeweils ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Reihe standortgerechter heimischer Sträucher zu bepflanzen.

- 8.7 Mindest- Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Laubbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.7.1 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Mindest- Pflanzqualität spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen.
- 8.7.2 Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier und Formgehölzen sind zum Straßenraum hin unzulässig.
- 8.7.3 Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.8 Zusammenliegende Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz mit einem heimischen Baum in der Mindestpflanzqualität zu gliedern.
- 8.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 0,8 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze.
- 8.10 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen zu begrünen.






9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,15 m auszuführen. Einfriedungen sind einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite (entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) sind als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.1.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.









10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West |
| 2 |  | Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Windach (DE7932371) |
| 3 |  | Bay. Biotopkartierung „Die Windach oberhalb der Kläranlage – Fließgewässer mit flutenden Wasserpflanzen“, BK. Nr. 7932-1073 und 7932-1072 |
| 4 |  | Überschwemmungsgebiet der Windach HQ 100 |
| 5 |  | Altlastenzone, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |

C Hinweise

- | | | |
|----|---|---|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 421/1 | Flurstücksnummer, z.B. 421/1 |
| 3 |  | bestehende Bebauung |
| 4 |  | geplante Bebauung |
| 5 |  | zu entfernende Bebauung |
| 6 |  | 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 |
| 7 |  | Empfohlene Teilung von Stellplätzen |
| 8 |  | Empfohlene TG-Zufahrt |
| 9 |  | Empfohlene Zufahrt |
| 10 |  | vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung |

- 11 Abstandsflächen
Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- 12 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 BayDSchG.
- 13 Grünordnung, Artenschutz
- 13.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- 13.2 Gehölz- und Baumfällungen sowie Baumpflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG). Verkehrssicherungsmaßnahmen sind hiervon ausgenommen.
- 13.3 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.
- 13.4 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sollten nicht vorgenommen werden. Es wird empfohlen, Gärten naturnah zu gestalten.
- 13.5 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 (Zweig. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraister (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) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

- 14 Kinderspielplätze
- 14.1 Kinderspielplätze sollen von Bäumen beschattet, windgeschützt und Lüftungsauslässe von Tiefgaragen oder Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt angelegt werden. Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- 14.2 Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und für Kinder von sechs bis zwölf Jahren geeignet, dementsprechend gegliedert und ausgestattet sein.
Die Ausstattung muss einen pädagogisch wertvollen und anregenden Spielwert erhalten. Gummimatten sind im Kleinkinderspielbereich als Bodenbelag nicht geeignet, da sie keinerlei Spielwert haben und lediglich als Fallschutz dienen.
- 14.3 Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. Die Gestaltung mit Pflanzen hat so zu erfolgen, dass der Verzehr von oder direkte Kontakt zu Pflanzen oder Pflanzenteilen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen kann.
- 15 Brandschutz
Die Anforderungen der BayBO zum baulichen Brandschutz sind einzuhalten; sofern erforderlich, sind ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück herzustellen
- 16 Immissionen
Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.
- 17 Bodenschutz
- 17.1 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 die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 17.2 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg (Fachbereich Umweltschutz) zu unterrichten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 17.2.1 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Landsberg am Lech auf Verlangen vorzulegen.

- 18 Wasserwirtschaft
- 18.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.
- 18.1.1 Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.
- 18.2 Schmutzwasserbeseitigung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 18.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- 18.3.1 Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 18.3.2 Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Landsberg am Lech - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
- 18.3.3 Niederschlags- bzw. Schleppwasser, welches Tiefgaragen zuläuft bzw. anfällt, darf nicht unbehandelt versickert oder dem Niederschlagswasserkanal zugeleitet werden.
- 18.4 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- 18.4.1 Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Anlagen-genehmigung erforderlich. Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.

- 18.5 **Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser**
 Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds werden empfohlen. Beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser wird nicht vom AV Starnberger See abgeleitet. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.
- 18.6 **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**
 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 18.6.1 **Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.** Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2022. 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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 beteiligt.
4. *Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.*
5. *Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.*
6. Die Gemeinde Eching am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Siegfried Luge

7. Ausgefertigt

Eching am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Siegfried Luge

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 am Ammersee, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Siegfried Luge