

Gemeinde

# Eching am Ammersee

Lkr. Landesberg am Lech



Qualifizierter  
Bebauungsplan

„Steinäcker“  
10. Änd. für Fl. Nr. 1191/65  
Südlich der Steinfeldstraße Ost

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

A. Briceño

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ECA 2-34

Plandatum

14.02.2023 (Satzungsbeschluss)  
15.11.2022 (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 1:2.5000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2022.

# Eching am Ammersee

Bebauungsplan "Steinäcker"  
10. Änderung



Entwurf vom 14.02.2023  
Az: ECA 2-34



Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinäcker“ i.d.F. vom 25.11.1988. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan „Steinäcker“ im Lageplan
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


### 2 Maß der baulichen Nutzung






- 2.1 **GR 150** maximal, zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 m<sup>2</sup>
- 2.1.1 Für eingeschossige Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 2.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 2.2 **GF 285** maximal, zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 285 m<sup>2</sup>
- 2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.4 **I+Dv** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 plus Dachgeschoss als Vollgeschoss

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche



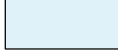

- 3.1  Baugrenze

### 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Fläche für Garagen
- Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 4.2  Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5 Verkehrsflächen
- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Straßenbegleitgrün
- 6 Grünordnung
- 6.1  zu pflanzender Baum, privater Bereich, Wuchsklasse I/II, Standort innerhalb des Grundstückes variabel
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 Auf der Westseite des Gebäudes ist ein Quergiebel mit einer Breite von max. 7,5 m zulässig. Der Abstand des Quergiebels zur Außenwand des Hauptgebäudes darf max. 3,5 m betragen. Die maximale Wandhöhe des Quergiebels darf max. 4,8 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der (traufseitigen) Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 7.2 Zusätzlich ist auf der Westseite des Gebäudes ein eingeschossiger Anbau (Wintergarten) mit einer Breite von max. 5 m zulässig. Für den Wintergarten ist ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung von max. 10° als Holz-Glas- oder Metall-Glas-Konstruktion zulässig.
- 7.3 Weitere Anlehnbauten, wie Glashäuser, Erker und Wintergärten, sind unzulässig. Für eingeschossige Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen ist die festgesetzte Grundflächen gem. A 2.1 und A 2.1.1 zu beachten.

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  bestehende Bebauung
- 3  geplante Bebauung
- 4  Nummer der Bauparzelle, z.B. 7
- 5 **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.
- 6 **Bodenschutz**  
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 7 **Wasserwirtschaft**
- 7.1 **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.
- 7.1.1 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.
- 7.2 **Schmutzwasserbeseitigung**  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 7.3 **Niederschlagswasserbeseitigung**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.  
Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser geleitet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.  
Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- 7.4 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.

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 22.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2022 bis 13.01.2023 beteiligt.
4. Die Gemeinde Eching am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2023 die 10. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eching am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Luge

5. Ausgefertigt

Eching am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Luge

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. 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 10. 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