

Gemeinde

Eching am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech



Einfacher Bebauungsplan

Greifenberger Straße Nord

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

Kulosa, Briceño

QS: Lke

Aktenzeichen

ECA 2-42

Plandatum

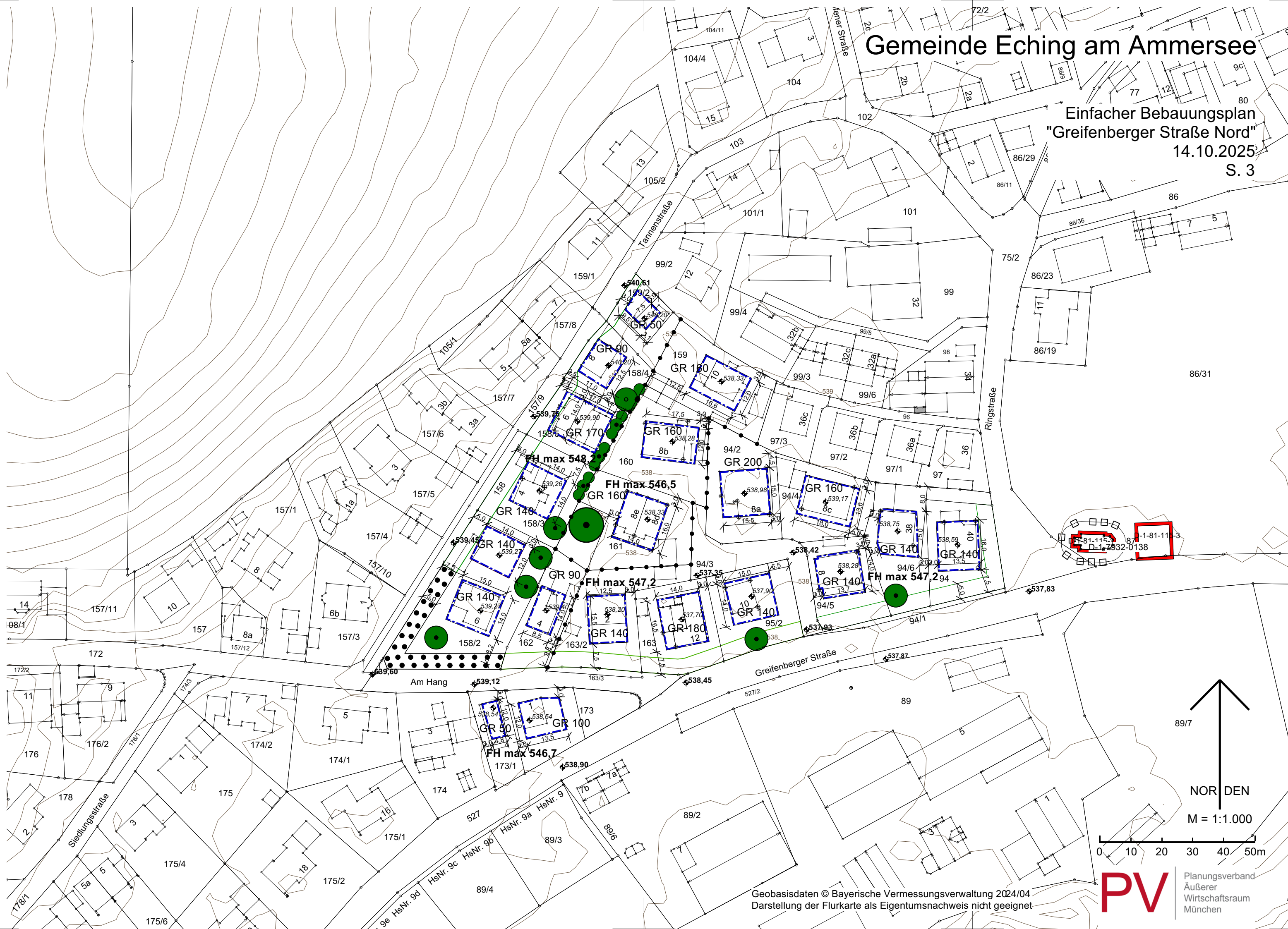
14.10.2025 (Satzungsbeschluss)
13.05.2025 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Eching am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Übersicht






A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung maximale Firsthöhe

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z. B. 200 qm
- 2.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Wintergärten, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 50 qm festgesetzt.
- 2.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 2.2  538,4 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe z. B. 538,4 m ü. NHN
- 2.3 **WH 5,0** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,0 m.
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
Die für die Abstandsflächenberechnung nach BayBO nachzuweisenden Wandhöhen werden davon abweichend von der Geländeoberfläche aus gemessen.
- 2.4 **FH 546,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhen-Null, z. B. 546,5 m
- 2.5 **II** Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.5.1 Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss unter geneigten Dachflächen zulässig.
- 2.5.2 Wintergärten sind nur eingeschossig zulässig.
- 2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur bis zu 0,5 m zum festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

2.7 Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2.1  Baugrenze

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone bis zu 2,00 m und durch Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise auf insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 3,00 m überschritten werden.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je maximal 10 qm sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Garagen müssen einen Stauraum von 5,0 m, offene Garagen und Carports von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge oder Pflaster mit breiten Fugen zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern – symmetrisches Satteldach – auszuführen. Der First ist über die lange Gebäudeseite zu führen.

Dachneigung: 30° bis 40°

5.1.1 Die Dachflächen sind mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

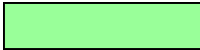


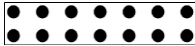

5.1.2 An einer Traufseite ist ein Quergiebel oder Standgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge zulässig. Die Wandhöhe der Quergiebel oder Standgiebel dürfen die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 50 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.

5.1.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Es ist je Gebäude nur eine Gaubenart zulässig. Dachgauben sind mit geneigten Dachflächen mit mindestens 10° Dachneigung auszubilden; Flachdachgauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.1.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur in Verbindung mit Gebäuden 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. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um maximal 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 5.2 Flachdächer von Nebenanlagen sind als Gründächer auszubilden.
- 5.3 Fassaden sind in Holz und Putz in hellen Farbtönen auszuführen.
- 5.4 Doppelhäuser sind profiligleich und ohne Versatz mit gleicher Dachform und -neigung hinsichtlich Material und Farbe auszuführen.

6 Grünordnung

- 6.1  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
Garten
- 6.2  zu erhaltender Baum
- 6.3  zu erhaltende Gehölze
- 6.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.5  Vorgartenzone:
Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Zufahrten sind innerhalb der Vorgartenzone nur bis zu einer Gesamtbreite von max. 5 m je Grundstück zulässig
- 6.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 6.7 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie drei Sträucher zu pflanzen. Zwischen Baumpflanzungen sind mindestens 8 m Abstand einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 6.8 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.

- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

6.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

6.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7 Sonstige Festsetzungen


7.1 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.


7.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

7.3 Zur Gartenbewässerung sind unterirdische Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.000 l zu errichten, in denen das Niederschlagswasser aufgefangen wird. Diese Pflicht greift ab einer Gartengröße von 250 qm gärtnerisch gestalteter und bepflanzter Fläche.

7.4  Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1.1  Einzeldenkmal Nr. D-1-81-115-2: Kath. Kapelle St. Sebastian


1.2  Bodendenkmal Nr. D-1-7932-0138: Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Sebastian

C Hinweise


1  bestehende Grundstücksgrenze

2 95/2 Flurstücksnummer, z. B. 95/2

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN,

z. B. 495,5 m ü. NHN

- 5  **537,4** Kanaldeckelhöhe
- 6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Eching am Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Einfriedungssatzung
- Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 7 Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist abweichend von der Festsetzung A. 2.3 die Wandhöhe mit Bezug auf die Geländeoberfläche entsprechend Art. 6 Abs. 4 BayBO zu berücksichtigen.
- 8 Starkregen
- Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird bauliche Vorkehrungen ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) 25 cm über Geländeneiveau zu legen. Außerdem ist eine wasserdichte Ausführung grund- und oberflächenwasserberührter Bauteile, etc. zu empfehlen. Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zum Nachteil höher oder tiefer liegender Grundstücke behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 9.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| 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 (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- + heimische Obstbaumsorten

Äpfel: Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Prinz Albrecht von Preußen, Schöner von Wiltshire
Birnen: Großer Katzenkopf, Gellerts Butterbirne, Gute Graue
Kirsche: Hedelfinger
Zwetschge: Wangenheimer Früh

10 Artenschutz

10.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

10.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle möglichst breitflächig zu versickern. Zur Reduzierung des Spitzenabflusses und zur Entlastung der vorhandenen Kanäle und Vorfluter ist Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften und zurückzuhalten. 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 Landesamtes für Umwelt zu Versickerungsanlagen ist zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird hingewiesen.

13 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist früher Kies abgebaut worden. Es ist jedoch kein Altlastenverdacht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

14 Wärmepumpen

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (s. Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

	Reine Wohngebiete	Allg. Wohngebiete	Misch-/Dorf-/Urbane Gebiete	Gewerbegebiete
um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr)	29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen. Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023): <https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraetenkurzfassung1698053205.pdf>
- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden): <https://lwpapp.webyte.de/>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024. 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 22.10.2025
i.A. Uulona
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Eching am Ammersee, den 27.10.25
Siegfried Luge
 Siegfried Luge, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.08.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2025 bis 22.08.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2025 bis 22.08.2025 eingeholt.
4. Die Gemeinde Eching am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Eching am Ammersee, den **27. 10. 25**

.....
Siegfried Luge, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt



Eching am Ammersee, den **27. 10. 25**

.....
Siegfried Luge, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **30. 10. 25** 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 am Ammersee, den **03. 11. 25**

.....
Siegfried Luge, Erster Bürgermeister