



Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“, 1. Änderung

Die Gemeinde Eschenlohe erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) den Bebauungsplan

Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“, 1. Änderung

als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. di der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen (§ 23 BauNVO) möglich.
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Grundfläche	Offene Bauweise
Zulässige Hausformen	Zulässige Dachform
(Einzelhaus E / Doppelhaus D)	(SD Satteldach)

2.3 Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die zulässige Grundflächenzahl um 100 % überschreiten.

2.4 Es gelten vorrangig die Abstandsflächen der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenlinie der Gemeinde Eschenlohe. Ansonsten sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

2.5 Die Höhenlage des Rohfußbodens des Erdgeschosses in mNN wird mit einer Abweichungstoleranz von + 50 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt der Grundstückszufahrt - OK Straßeniveau festgesetzt.

3. Garagen, Stellplätze, Einfahrten:

- 3.1 Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist bei Wohnungen entsprechend der Ortsgestaltungssatzung mit 1 Stellplatz pro Wohnung und 2 Stellplätze pro Wohnung, wenn diese größer als 50 m² ist, nachzuweisen. Ansonsten gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- 3.2 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, d.h. ab der Mittellinie des Hauptgebäudes nach hinten, auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) zulässig. Der Vorgartenbereich zwischen Straße und Baufenster muss von Bebauung mit Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen frei bleiben. Die Vordächer dürfen bis zu 50 cm in die festgesetzte, private Grünfläche ragen.
- 3.3 Bei Garageneinfahrten ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von min. 5,00 m Tiefe einzuhalten.
- 3.4 Mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen.

4. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

- 4.1 Zur Begrünung sind bodenständige und standortgerechte heimische Laubbäume und -sträucher zulässig.
- 4.2 Öffentliche Grünfläche
- 4.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standortwahl innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks obliegt den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Baufenster des ursprünglichen Bebauungsplanes
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem)
- 60 Meter zur Urline

WA	II
0,2	O
E / D	SD

II. Hinweis und nachrichtliche Übernahme

- 1. Bebauung Bestand
- 2. Flurgrenzen
- 1135 3. Flurstücksnummern
- ←→ 4. Vorgeschlagene Firstrichtung
- 5. Ortsgestaltung

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 Mindestgrundstücksgröße und Nr. 5 Anzahl der Wohnseinheiten des rechtsgültigen Bebauungsplan Zw. Krottenkopfstraße und Asamklammstraße, in Kraft getreten am 10.03.1997, werden aufgehoben.

Es gelten alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vom 27.02.1997 weiterhin, sowie die aktuelle Ortsgestaltungssatzung.

Hochwasserschutz

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet auf den neuen, unbebauten Grundstücken Flurnummern: 1134/2, 1135/8 und 1135/9 Wasserstände von 15 bis 30 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise werden empfohlen.

Gebäude / Wohngebäude sind bis zu den angegebenen Höhenkoten im Plan wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und aufriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufuhr, Installationsdurchführungen etc.)

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasser sicher errichtet werden kann.

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Urline (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf. nach Rechtsverordnung der Regierung vom 29.01.2025 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

III. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2025 bis 22.04.2025 beteiligt. Die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2025 bis 22.04.2025 öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanturmes in der Fassung vom 22.09.2025 hat in der Zeit vom 14.10.2025 bis 30.10.2025 stattgefunden. Gleichzeitig fand die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 BauGB statt.

Die Gemeinde Eschenlohe hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.12.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eschenlohe, den 12.12.2025

Anton Kölbl
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.01.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereithalten 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.

Eschenlohe, den 19.01.2026

Anton Kölbl
1. Bürgermeister



M 1:10.000

GEMEINDE ESCHENLOHE

Bebauungsplan "Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße"

1. Änderung

Maßstab: 1:1000

Planfertiger: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren

0049 (0)8341 9987514
info@diestadtentwickler.com

Stand: 19.01.2026

Nordpfeil: N