

Gemeinde	Utting a. Ammersee Lkr. Landsberg a. Lech	
Bebauungsplan	Bahnhofstraße	
Entwurf	Von Meier Mohr Architekten PartG mbB und Atelier Lüps Architekten + Stadtplaner BDA / 86938 Schondorf	
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	UTT 2-67	Bearbeiter: CSa, Sa
Plandatum	25.07.2019 (Entwurf) 13.06.2019 (Entwurf) 02.05.2019 (Entwurf) 13.09.2018 (Entwurf)	

Satzung

Gemeinde Utting a. 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.





Lageplan (M 1:5.000)

Leerseite für Planzeichnung

A Festsetzungen

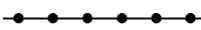
1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs;
Außerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans (Festsetzung 1.2) wird nach § 30 Abs. 3 BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.
Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB

- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans

Hinweis: Einzelne Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nur für den qualifizierten Teilbereich (1.2). Sofern dies der Fall ist, ergibt es sich rechtlich eindeutig aus der Formulierung der jeweiligen Festsetzung bzw. aus der entsprechenden Eintragung in der Planzeichnung. Um die Lesbarkeit zu verbessern sind diese Festsetzungen wie folgt gekennzeichnet:

Q

- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.


3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 **Q GR 120** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche (GR) durch kann durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Balkone, Vorbauten, Außentreppen und Kellerlichtschächte) sowie durch Terrassen um insgesamt 40 % überschritten werden.
- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind im Be-

reich des einfachen Bebauungsplanes die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2601/4 und 2601/10 sowie im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes die geplanten Grundstücke mit den Ziffern 10 und 11. Hier darf die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundfläche von 0,65 überschritten werden.

- 3.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei
- 3.6 **Q WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,8 m; Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.7 **Q EG 551,0** maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in m über Normalhöhen-Null, z.B. 551,0 m ü.NHN
- 3.8 Die zulässige Wandhöhe für Garagen wird mit max. 3,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.9 Die zulässige traufseitige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.10 **Q WE 2** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus, z.B. 2
Je Doppelhaushälfte ist grundsätzlich eine Wohneinheit zulässig.

4 Baugrenze und Bauweise



- 4.1 Es gilt die offene Bauweise, die als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden kann.
- 4.2 **Q**  Baugrenze
- 4.3 **Q** Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 3 Meter auf einer Breite pro Gebäude von max. 8 m überschritten werden.
- 4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen sind folgende Bereiche:

Q

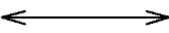
A

An den gekennzeichneten Baugrenzen und Flächen für Garagen werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen dürfen, als sie nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO liegen müssten. Die Abstandsflächen bestimmen sich aus der festgesetzten Baugrenze (FS 4.2) bzw. Fläche für Garagen (FS 5.1) und der Höhenfestsetzungen (FS 3.6, 3.7 und 3.8)

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen







- 5.1 **Q**  Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 **Q**  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Bauliche Gestaltung


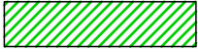


- 6.1 **Q SD** Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
- 6.2 **Q SD/ZD** Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind nur symmetrische Satteldächer und Zeldächer zulässig
- 6.3 **Q**  Festgesetzte Firstrichtung
- 6.4 **Q** Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes beträgt bei Satteldächern die zulässige Dachneigung 35 - 40°. Die Dachflächen von Dächern mit einer Neigung von über 20° sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.5 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.6 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m sowie untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu 0,2 m zulässig.
- 6.8 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.
- 6.9 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.10 **Q** Garagen sind im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes nur mit Holzverschaltungen als Fassade zulässig.

- 6.11 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer von Garagen mit einer Neigung von mehr als 20° nur mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen und an die Dachdeckung von über 20° geneigten Dächern des jeweiligen Hauptgebäudes anzugleichen.
- 6.12 **Q** Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes sind Dachüberstände von max. 1,00 m traufseitig und giebelseitig zulässig.

7 Verkehrsflächen

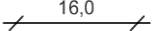
- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 **Q**  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Angerfläche; mindestens 5 % der Fläche müssen unversiegelt und begrünt sein
- 7.3 **Q**  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (**Fußweg**)
- 7.4 **Q**  Private Verkehrsfläche (Anger)
- 7.5  Straßenbegrenzungslinie
- 7.6 **Q**  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.7 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung









- 8.1 **Q**  öffentliche Grünfläche als Angerfläche
- 8.2 **Q**  Vorgartenzone. Einfriedungen und Strauchpflanzungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
 - die Pflanzung von Beerensträuchern (Nutzpflanzen) sofern diese einzeln und einen Mindestabstand von mindestens 2 m untereinander erfolgen,
 - Einfriedungen durch Poller in Form von Holzpflocken mit einer maximalen Höhe von 0,5 m und einem Mindestabstand untereinander von 1,75 m und
 - **Garagen, sofern sie gemäß Festsetzung 5.1 in diesem Bereich zulässig sind.**
- 8.3 **Q**  zu pflanzender Baum;
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,00 m abweichen.
- 8.4  zu erhaltender Baum inkl. Schutzbereich

- 8.5 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.6 Pflanzqualitäten
- Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18- 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.8 **Q** Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes sind Zäune nur sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m und nur in Verbindung mit vorgepflanzten Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Grundstücksgrenze |
| 2 |  | Geplante Grundstücksgrenze |
| 3 |  | Zu entfernende Grundstücksgrenze |
| 4 |  | bestehende Bebauung |
| 5 |  | geplante Bebauung |
| 6 |  | abzubrechende Bebauung |
| 7 |  | Entfallende als erhaltenswert kartierte Bäume |
| 8 |  | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN,
z.B. 495,5 m ü NHN |
- 9 Niederschlagswasserbeseitigung;
Das geologische Gutachten der Fa. Crystal Geotechnik vom 24.01.2019 hat ergeben, dass eine Versickerung im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets nicht möglich ist. Eine gedrosselte Ableitung (max. 1l/s je 100m² angeschlossener Fläche) in den Kanal der Ammerseewerke ist deswegen möglich. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets ist eine Versickerung dagegen möglich, weswegen eine Einleitung in den öffentlichen Kanal hier nicht zulässig ist. Auf einschlägige Verordnungen und fachliche Hinweise (insb.: Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser –TRENGW- und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser -DWA-M153-) wird verwiesen.
- 10 Denkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
- 11 Grünordnung
- 11.1 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.

- 11.2 Bei baulichen Maßnahmen im Schutzbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 11.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|--|---|
| <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Betula pendula (Sand-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rot-Buche) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Pyrus pyraister (Wild-Birne) Quercus petraea (Trauben-Eiche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Sorbus aria (Echte Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Tilia cordata (Winter-Linde) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Ulmus glabra (Berg-Ulme) | <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) Frangula alnus (Faulbaum) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) Ligustrum vulgare (Liguster) Prunus spinosa (Schlehe) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) Rosa arvensis (Feld-Rose) Salix caprea (Sal-Weide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
|--|---|
- 11.4 Artenschutz
Rodungen 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).

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2018. 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 Utting a. Ammersee, den

.....
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom(gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister

6. 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.

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister