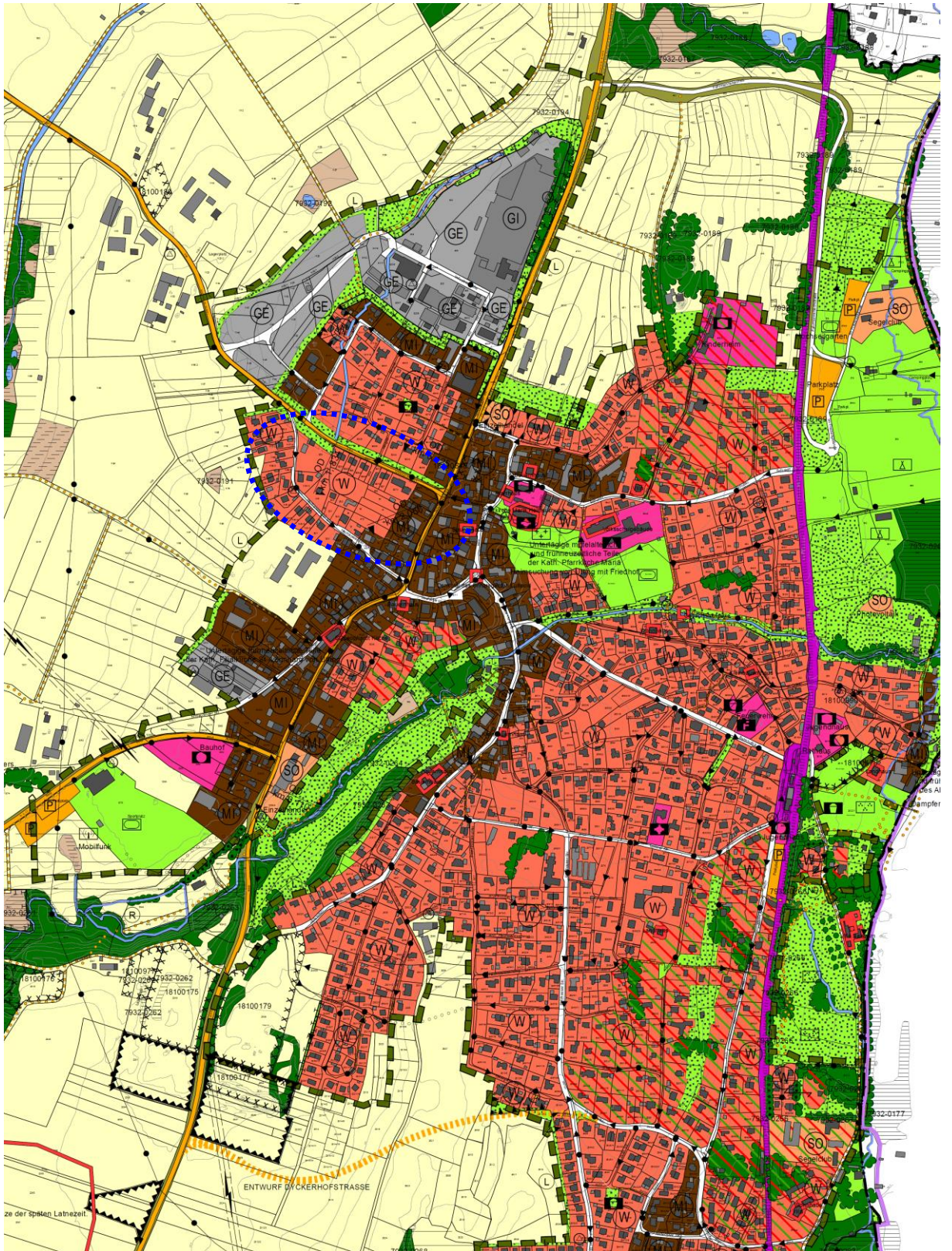


Gemeinde	Utting am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Schmuckerareal
Architekt	wwa architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB Agnesstrasse 20, 80798 München
Landschaftsarchitekt	LUZ Landschaftsarchitekten München Romanstraße 74 80639 München
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum 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
Bearbeiter	Schaser
Aktenzeichen	UTT 2-60
Plandatum	10.01.2019 (Vorentwurf)

Satzung

Gemeinde Utting 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 (o.M). Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting (Fassung vom 17.11.2013, redaktionell geändert am 01.09.2017)


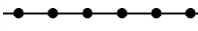
Leerseite für Planzeichnung

Vorabzug

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Schondorfer / Diessener Strasse i.d.F. vom 30.01.1997 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (Gebäudehöhe)


2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung



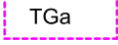

- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 3.400 qm.
- 3.2 Zusätzlich zur der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50% (entspr. 1.700 qm) durch Anlagen § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) darf die maximal zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um weitere 3.200 qm überschritten werden.
- 3.3 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
- 3.4 **EG 566,40** Die zulässige Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußboden in Metern über Normalnull, z.B. 566,40 m üNN
Abweichungen von 25 cm sind zulässig.
- 3.5 **H 578,20** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalnull, z.B. 578,20 m üNN

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es gilt offene Bauweise, die nur in Form von Einzelhäusern umgesetzt werden kann.
- 4.2  Baugrenze

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen um bis zu 1 Meter überschritten werden.
- 4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Nebenanlagen
Nebenanlagen über einer Grundfläche von 20 qm sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3  Fläche für Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4  Fläche für Tiefgaragenrampen
Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter.
- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Grundfläche von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.6 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen insgesamt pro Wohneinheit 1,25 Stellplätze zzgl. 15 % für Besucher und Gemeinschaftsstellplätze nachzuweisen. Pauschal sind darüber hinaus vier Behindertenstellplätze nachzuweisen.

6 Bauliche Gestaltung





- 6.1 Für Dächer von Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 22°-29° zulässig. Abweichend hiervon sind auf maximal 15 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind als Kies- oder Foliendächer oder als extensive Gründächer auszubilden.
- 6.2 Die Dachflächen von geneigten Dächern sind mit Metalldeckung, Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun, grau oder anthrazit. Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind dauerhaft (z.B. mit Kunststoffbeschichtungen) gegen Niederschlagswasser abzuschirmen.

- 6.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 6.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.






7 Immissionsschutz

- 7.1 Falls in der jeweils ersten Baureihe zur Landsberger Straße (Fl.Nr. 509) und Schondorfer Straße (Fl.Nr. 50) Schlaf- und Kinderzimmer auf der Seite, die der Straße zugewandt ist, geplant werden, ist darauf zu achten, dass die notwendigen Fenster zur Belüftung auf eine straßenabgewandte Seite orientiert sind. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Fenster mit integrierter Lüftungseinheit oder vorgelagertem Wintergarten bzw. verglaster Loggia zu versehen.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 8.3  Straßenbegrenzungslinie
- 8.4  Straßenbegleitgrün
- 8.5 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung
- 9.1.1  Spielplatz
- 9.2  zu erhaltender Baum inkl. Schutzbereich
- 9.3  zu pflanzende Strauchreihe
- 9.4  Wassergraben
- 9.5 Im Plangebiet sind mindestens 65 Bäume in der festgesetzten Pflanzqualität (Festsetzung 9.7) zu pflanzen
- 9.6 Stellplätze sind durch Baumpflanzung zu gliedern. Hierzu ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 9.7 Pflanzqualitäten
- Strauchpflanzungen: standortgerechte Sträucher, mindestens dreimal verpflanzt, H 125 – 150 cm, mit min. 8 Trieben

- Straßenbäume: Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Baumpflanzungen auf dem Grundstück: mindestens viermal verpflanzt mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm
- 9.8 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.9 Öffnungslose Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.10 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.






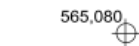
10 Bemaßung

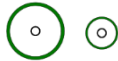
- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 509 Flurstücksnummer, z. B. 509
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  abzubrechende Bebauung
- 7  Vermessungspunkt
- 8 Grünordnung
- 8.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich 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.
- 8.2 Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Malus sylvestris (Holzapfel) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | |

- 8.3  zu pflanzender Baum erster bzw. zweiter Wuchsordnung
- 8.4 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).
- 9 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.
- 10 Niederschlagswasser ist im westlichen Bereich des Plangebiets (Fl.-Nr. 509) zu puffern und dem Moosgraben zuzuführen. Im östlichen Teil des Plangebiets ist das Niederschlagswasser in Mulden zu puffern und über Rigolen zu versickern. *Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird dieses Entwässerungskonzept durch einen Fachplaner konkretisiert. Die Ergebnisse dieser Fachplanung werden bei einem der folgenden Verfahrensschritte in den Bebauungsplan eingearbeitet.*
- 11 Altlasten
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 das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2017. 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, den

.....
Erster Bürgermeister Josef Lutzenberger

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
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 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Utting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting , den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Josef Lutzenberger

5. Ausgefertigt

Utting , den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Josef Lutzenberger

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 , den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Josef Lutzenberger