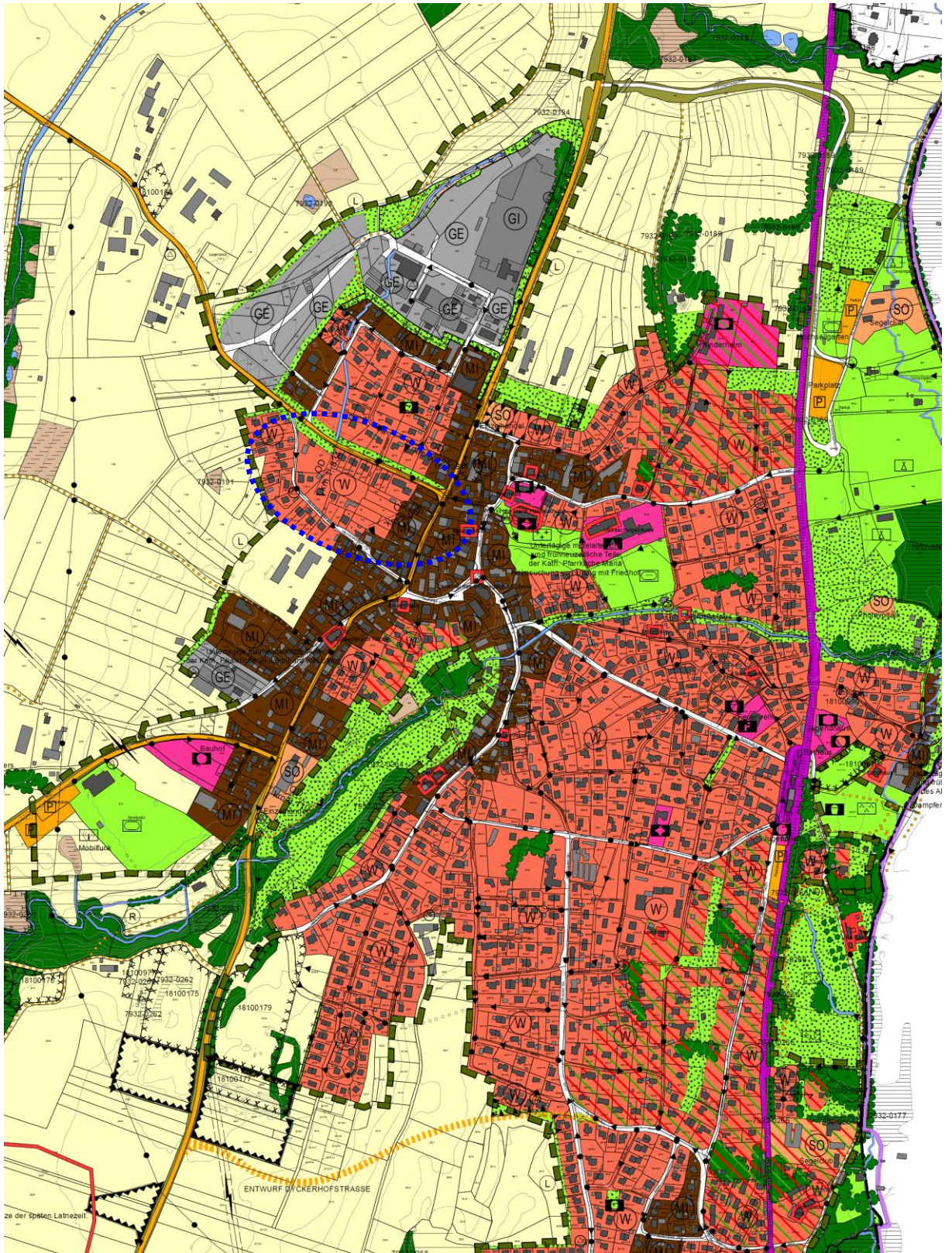


Gemeinde	Utting am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Schmuckerareal
Architekt	wwa architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB Agnesstrasse 20, 80798 München
Landschaftsarchitekt	LUZ Landschaftsarchitekten München Romanstraße 74 80639 München
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum 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	04.07.2019 (Vorentwurf) 10.01.2019 (Vorentwurf) 04.07.2019 (Entwurf)

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, re-
 daktionell geändert am 01.09.2017)

Leerseite für Planzeichnung

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



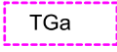
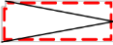
- 3.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 3.400 qm.
- 3.2 Zusätzlich zur der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50% (entspr. 1.700 qm) durch Anlagen § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) darf die maximal 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** 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 (entspr. Firsthöhe) 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, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **sowie innerhalb des Straßenbegleitgrüns (Festsetzung 8.4) 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, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **sowie innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (FS 5.3) zulässig.**
- 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. **Mindestens vier dieser nachzuweisenden Stellplätze sind als Behindertenparkplätze umzusetzen. Sollte die Berechnung eine nicht-ganze Zahl an nachzuweisenden Stellplätzen ergeben, ist auf die nächste ganze Zahl abzurunden.**

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Für Dächer von Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von **20°-29°** zulässig. Abweichend hiervon sind auf maximal 15 % der **Grundfläche** des jeweiligen Gebäudes auch Flachdächer **(Neigung max. 5°)** 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 Schlaf- und Kinderzimmer auf der Seite, die der Straße zugewandt ist, geplant werden, ist darauf zu achten, dass die notwendigen Fenster zur Belüftung auf die straßenabgewandte Seite orientiert sind.

Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können vorgelagerte Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten. Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türe, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 59 dB(A) auszugehen.

- 7.2 Falls in der jeweils ersten Baureihe zur Schondorfer Straße Schlaf- und Kinderzimmer auf der Seite, die der Straße zugewandt ist, mit einem Abstand von mindestens 14 m zur Straßenmitte, geplant werden, ist darauf zu achten, dass die notwendigen Fenster zur Belüftung auf die straßenabgewandte Seite orientiert sind.

Sollte dies nicht möglich sein, so die Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können vorgelagerte Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten. Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türe, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 69 dB(A) auszugehen.

Bei einem Abstand von unter 14 m zur Mitte der Schondorfer Straße gelten folgende Schallschutzaufgaben:





In der jeweils ersten Baureihe zur Schondorfer Straße sind sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen als Festverglasung auszuführen. Zur Lüftung der Aufenthaltsräume sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.

Alternativ dazu können für Aufenthaltsräume Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten. Werden Wintergärten bzw.






verglaste Loggien vorgesehen, müssen diese eine Grundfläche von mindestens 4 m², versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke und Seitenwände mit einem mittleren Absorptionskoeffizienten von mindestens 0,85 aufweisen.

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 74 dB(A) auszugehen.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 8.3  Straßenbegrenzungslinie
- 8.4  Straßenbegleitgrün;
nicht überdachte Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind zulässig
- 8.5 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Dies gilt nicht für Stellplätze die in öffentliche Straßenverkehrsflächen eingebunden sind.

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. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Tiefgaragenrampen.
- 9.10 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.


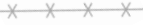




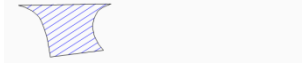
10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone
 bauliche Maßnahmen und Pflanzungen sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim zulässig.
- 2  Sichtflächen;
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sind alle Maßnahmen, die die freie Sicht beeinträchtigen können mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 509 Flurstücksnummer, z. B. 509
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  abzurechende Bebauung
- 7  Vermessungspunkt
- 8  Mögl. Verkehrsfläche nach Umbau des Einmündungsbereichs Hechenwanger Straße/Landsberger Straße
- 9 Grünordnung
- 9.1 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.

9.2 Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Malus sylvestris (Holzapfel)
 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)

Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)

9.3  zu pflanzender Baum erster bzw. zweiter Wuchsordnung

9.4 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).

10 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.

11 Niederschlagswasser ist im westlichen Bereich des Plangebiets (Fl.-Nr. 509) zu puffern und soweit möglich über Rigolen zu versickern oder alternativ dem Moosgraben zuzuführen. Im östlichen Teil des Plangebiets ist das Niederschlagswasser in Mulden zu puffern und über Rigolen zu versickern.

12 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

