Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Nord, westlich der St 2055 und Umgehungsstraße – Überarbeitung –

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Landschaftsplaner

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
Pönninchstraße 21 Rgb.
82362 Weilheim

Az.: 610-41/2-2 Bearb.: MÜ/Schr/Ber/Gri

Plandatum

24.07.2003 (Öff. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
25.09.2003

Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, des Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO – und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet Nord vom 15.09.1982.

A Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das in der Planzeichnung mit MI bezeichnete Bauland ist gemäß § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 genannten Nutzungsarten (Tankstellen und Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.

1.2 Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung können Wohnungen für Betriebsinhaber und - soweit für die Aufrechterhaltung des Betriebes nachweisbar erforderlich - für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Wohnungen müssen gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Zulässig sind im GI-Gebiet nur Betriebe mit Anlagen, die gemäß Nr. 3.10 (Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektronisches oder chemisches Verfahren), Nr. 5.11 (Anlagen zum Ausschäumen von Formteilen mit Polyurethan) und Nr. 9.1 (Flüssiggaslager-Anlagen) in der 1. Spalte des Anhangs zur 4. Bundesimmissionsschutzverordnung aufgeführt sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung Tankstellen sowie gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4 Im GE und im GI sind Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen als selbstständige Anlagen nicht zulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zulässiger Betriebe bleiben davon unberührt. Im Mischgebiet sind Lagerflächen generell nicht zulässig.

1.5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch, soweit nicht anders festgesetzt, für Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Ermittlung der höchstzulässigen Grundflächen, Geschossflächen bzw. der Baumassen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks einschließlich der privaten Grünflächen maßgebend.

Die Grundflächenzahl darf im GI und im GE durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,75 überschritten werden.

Die Grundflächenzahl darf im MI durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,5 überschritten werden.

Die Wandhöhe an der talseitigen Traufseite wird gemessen vom Geländeanschnitt (natürliches Gelände) bis zum fiktiven Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Grundlage für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Geländebestandsaufnahme des Ingenieurbüros Wittke und Wilke, Landsberg am Lech, vom 10.03.2000.

3 Bauweise, Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend vom § 22 Abs. 2 BauNVO sind im Industriegebiet auch Baukörper über 50 m Länge zulässig. Im Mischgebiet ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

3.2 Eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm darf im GE nicht unterschritten werden. Eine Mindestgrundstücksgröße von 3.000 qm darf im GI nicht unterschritten werden.

3.3 Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung und der Rückhaltung von Regenwasser.

4.2 Fassaden

Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Verspiegelte Glasfassaden sind nicht zulässig.

4.3 Dachausbildung

Im Mischgebiet sind symmetrische Dächer mit Neigungen von 20°-25° zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig. Im Gewerbegebiet und Industriegebiet sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überragen. Ausgenommen davon sind erforderliche Kamine, Silos und Abluftanlagen.

4.4 Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie Werbeanlagen, welche die Bauköperkonturen überragen. Nicht zulässig sind Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegende Reklame oder Scheinwerfer.

An der West-Zufahrt zum Gewerbegebiet (Industriestraße) ist eine Übersichtsstafel mit Hinweisen auf die im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig.

5 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Ein- bzw. Ausfahrten von den privaten Grundstücken zur St 2055 bzw. zur Umgehungsstraße sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nicht zulässig.

Lagerflächen im GE und GI sind bis zu einer Stapelhöhe von 4,0 m zulässig.

Stellplätze im Mischgebiet sind zur Straßenbegrenzungslinie hin durch einen mindestens 2 m tiefen Grünstreifen abzuschirmen.

Die Bodenversiegelung ist auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

6 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke sind im Mischgebiet bis zu einer max. Höhe von 1,1 m und im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zulässig, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte.

Als Einfriedungen sind hinterpflanzte senkrechte Holzlattenzäune oder beidseitig bepflanzte sockellose Maschendrahtzäune bzw. Stahlmattenzäune zulässig. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen werden.

7 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Oberkante Straßenmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

8 Grünordnung

8.1 Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Erschließungsflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, zu begrünen und zu erhalten. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen.

Die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume wird nach folgender Formel berechnet:

(Gesamtfläche der Baugrundstücke – Fläche A) * 0,4 = X qm

X qm /250 qm = Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume.

Artenauswahl siehe Pkt. 8.2.

Die Grünflächen sind binnen eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.

Mit der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8.2 Private Grünflächen

Sie sind zur Ortsrandeingrünung und Gliederung der Baugebiete zu bepflanzen. Für alle Flächen mit Ausnahme der Uferbereiche des Moosgrabens - gilt folgende Artenauswahl:

Bäume		
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Ulmus glabra	Bergulme
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Acer campestre	Feldahorn
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Sorbus aria	Mehlbeere
Sträucher	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Rosa canina	Hundsrose
	Corylus avellana	Hasel
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Salix caprea	Salweide
	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen

Pflanzdichten und -qualitäten:

Je 100 qm mind. ein Baum, je 1,5 qm ein Strauch
Bäume mind. Heister / Hochstamm 3 x verpflanzt, 300 - 400
Sträucher mind. Strauch 2 x verpflanzt, 60 - 100

8.3 Straßenbegleitgrün

Grünstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen dürfen nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

8.4 Moosgraben

Für die Gestaltung des neuen Bachbettes und seiner Ufer ist der landschaftspflegerische Begleitplan zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugrunde zu legen.

Artenauswahl für Pflanzungen:

Bäume		
	Salix alba	Silberweide
	Salix fragilis	Bruchweide
	Fraxinus excelsior	Esche
	Alnus glutinosa	Roterle
Sträucher (untere Böschungsbereiche)	Salix aurita	Ohrweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Frangula alnus	Faulbaum
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Sträucher (obere Böschungsbereiche)	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Rosa canina	Hundsrose
	Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzqualitäten: Bäume mind. Heister 3 x verpflanzt, 300 – 400.
Sträucher mind. Strauch 2 x verpflanzt, 60 - 100 bzw. bei Weiden Stecklinge.
Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

9 Ausgleichsflächen

Für die vorgenehmen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Bebauung und Versiegelung sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 7.425 qm Ausgleichsfläche zu schaffen.

Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf folgenden Grundstücken erbracht:
- Fl.Nr. 1639 TF und 1641, Gemarkung Utting (Extensivierung Feuchtwiese - Fläche 5.700 qm)
- Fl.Nr. 629/2 TF und 620/5 TF, Gemarkung Utting (Entsiegelung - 420 qm)
- Fl.Nr. 2338 TF und 2338/5 TF, Gemarkung Utting (Anlage Hecke - 1.300 qm)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit dem Zeitpunkt des Eingriffs zu realisieren.

10 Immissionsschutz

10.1 Im GI sind Betriebe unzulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistungen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags L_W = 65 dB(A) und nachts L_W = 50 dB(A) überschreiten.

10.2 Im GE sind Betriebe unzulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistungen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags L_W = 60 dB(A) und nachts L_W = 45 dB(A) überschreiten.

10.3 Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

10.4 Büro- und Sozialräume sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

10.5 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.08.1984), sind nicht zulässig.

11 Einzelhandelsbetriebe

Im GE und GI sind Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs dienen, nicht zulässig. Als solche gelten Einzelhandelsbetriebe, die z. B. Lebensmittel, Textilien, Lederwaren und Schuhe anbieten.

13 Bodenschutz

Der Mutterboden ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

14 Energieversorgung

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) wird empfohlen.

Im Bereich des 20-kV-Kabels ist beim Pflanzen von Bäumen ein Schutzabstand von 2,5 m rechts und links zur Kabelachse einzuhalten. Der Schutzstreifen dieser Leitungen für Bauvorhaben beträgt rechts und links 0,5 m.

15 Denkmalpflege

Zu Tage tretende Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

16 Immissionen

Das Planungsgebiet ist den Verkehrsgeräusch-Immissionen der St 2056 sowie der geplanten Umgehungsstraße ausgesetzt.

Die unter A 10.1 und 10.2 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten, schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten.

17 Baueingaben

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen (Fahrtlächen, Lagerflächen), Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis spätestens in einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Mit den Eingabeplänen sind genaue Höhenpläne vorzulegen, aus denen die Höhenfestlegung der Gebäude hervorgeht.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II
3	TH 7,00	max. Traufhöhe, z. B. 7,00 m
4	GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstwert, z. B. GRZ 0,5
5	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl, z. B. GFZ 0,8
6	BMZ 3,5	Baumassenzahl als Höchstwert, z. B. BMZ 3,5
7		Baugrenzen
8		öffentliche Straßenverkehrsflächen
9		Anbauverbotszone
10		Straßenbegrenzungslinie
11		Straßenbegleitgrün
12		Flächen für Versorgungsanlagen
13		Umformerstation
14		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
15		mit Leitungsrecht belastete Flächen
16		private Grünflächen
17		zu erhaltende Bäume
18	A	Flächen mit Pflanzgebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
19		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
20		Sichtfeld
21	6	Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

C Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1		bestehende Grundstücksgrenzen
2		aufzuhebende Grundstücksgrenze
3	521	Flurstücknummer, z. B. 521
4		vorhandene Hauptgebäude / Nebengebäude
5		abzubrechende Gebäude
6	563	Höhenlinien, m über NN, z. B. 563
7		Böschung
8		Rampe
9		Entwässerungsgraben
10		Fuß- und Radweg

11 Wasserwirtschaft

11.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hangwasser sowie gegen aufsteigendes Grundwasser zu schützen (wasserundurchlässige Keller).

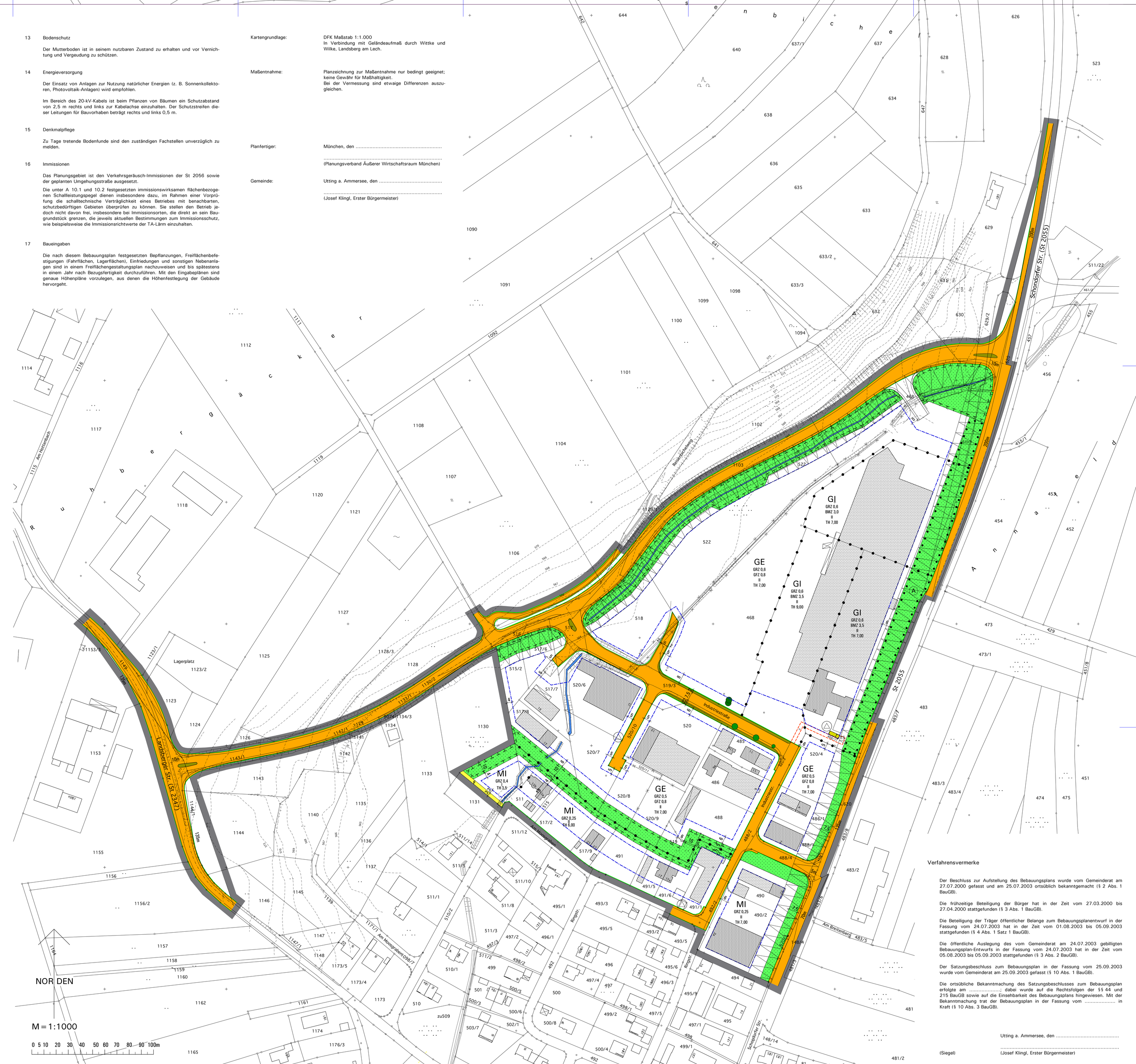
11.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

11.3 Das Planungsgebiet samt Straßen-, Hof- und Dachflächen wird im Trennsystem entwässert.
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungs-Anlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. den ATV-DVWK Merkblättern M 153 und A 177 zu beachten. Einleitungen in den Untergrund und den Moosgraben unterliegen der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.

11.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwS) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen VVAwS) zu beachten.

12 Moosgraben

Die Plangenehmigung zur Verlegung des Moosgrabens wurde nach § 31 WHG, Art. 58 BayWG vom Landratsamt Landsberg am Lech mit Bescheid vom 26.09.2002 erteilt (Aktenzeichen 641 - 34.3 – sh). (Nachrichtliche Übernahme)



UTT20213_BP.mcd

Kartengrundlage: DFK Maßstab 1:1.000
In Verbindung mit Geländeaufmaß durch Wittke und Wilke, Landsberg am Lech.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Utting a. Ammersee, den .....

(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.07.2000 gefasst und am 25.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom 27.03.2000 bis 27.04.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.07.2003 hat in der Zeit vom 01.08.2003 bis 05.09.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.07.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.07.2003 hat in der Zeit vom 05.08.2003 bis 05.09.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2003 wurde vom Gemeinderat am 25.09.2003 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Utting a. Ammersee, den .....

(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)

(Siegel)