

Gemeinde

Utting am Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

Hechelwiese

Änderung für die Flur Nr. 2497/8, Franz-
Siegele-Weg 8, Gemarkung Utting

Begründung

25.07.2013

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

1 Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat von Utting am Ammersee beschloss am 11.04.2013 den rechtskräftigen Bebauungsplan Hechelwiese für das Grundstück Flur Nrn. 2497/8, Franz-Siegele-Weg zu ändern. Diese Änderung des Bebauungsplans Hechelwiese ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH - oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht kann daher abgesehen werden.

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Das zu überplanende Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hechelwiese als Reines Wohngebiet mit einer max. zulässigen GRZ von 0,20 und einer max. zulässigen GFZ von 0,32 ausgewiesen. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen hinzuzuzählen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Für die maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 20° - 30° wird eine Wandhöhe von max. 6,00 m, für eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 25° -35° ist eine Wandhöhe von max. 4,50 m zugelassen.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Dachgauben und dachflächengleiche Fenster unzulässig.

Beim Zusammenbau von Gebäuden an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich sein.

3 Inhalt der Bebauungsplan – Änderung

Da es sich bei dem zu überplanenden Grundstück im Wesentlichen nur um einen Anbau an den Bestand handelt, werden nur die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen die für das Gebäude maßgeblich sind.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird, wie auch schon im Bebauungsplan Hechelwiese als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nun, entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan, mittels einer bauraumbezogenen Grundfläche von 200 qm festgesetzt, zu der auch die bereits überbaute Garage im Westen des Gebäudes zählt. Damit wird ein Anbau von ca. 3,50 m mal 4 m nach Osten ermöglicht. Die dort bestehende Garage wird nach Süden versetzt. Durch diesen Anbau wird die GRZ auf dem Grundstück auf 0,23 erhöht, wobei aber zu berücksichtigen ist, dass die überbaute Garage hierbei mitgerechnet ist. Würde man diese herausnehmen würde sich eine GRZ von 0,19 ergeben. Da das Gebäude auch schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans Hechelwiese zweigeschossig errichtet war, war auch damals schon die GFZ höher als festgesetzt. In der Bebauungsplan-Änderung wird die GFZ nun nicht mehr festgesetzt.

Diese Grundfläche von 200 qm darf durch die festgesetzte Garage im Osten des Gebäudes, durch Stellplätze und deren Zufahrten um 75% überschritten werden, also um 150 qm.

3.3 Bauweise, bauliche Gestaltung

Es werden in der Bebauungsplanänderung auch wieder Einzel- und Doppelhäuser für zulässig erklärt, wobei je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig sind.

Da das Gebäude im Bestand sein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss hat wird die Wandhöhe, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan, auf max. 6,00 m begrenzt und die Dachneigung mit 20° -30° festgesetzt. Auch dies entspricht dem Bestand. Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan, aber begründet durch den Bestand, werden nun je Dachfläche max. zwei Standgiebel mit einer Breite von jeweils max. 1,70 m für zulässig erklärt.

3.4 Erschließung, Garagen und Stellplätze

Das Planungsgebiet ist über den Franz-Siegele-Weg im Süden erschlossen. Die bisher eingetragene Garage im Osten des Gebäudes wird nach Süden verlängert um den Anbau zu ermöglichen. Die für die bisherige und zukünftige Nutzung nach Garagenverordnung erforderlichen Stellplätze können außerhalb des Bauraums als offene Stellplätze untergebracht werden.

3.5 Grünordnung

Entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Gebäudebereich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, sofern ihre Ausformung der natürlichen Geländemodellierung entspricht.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Zudem ist je 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein Baum heimischer Art zu pflanzen

Auf dem Grundstück ist ein Gartenhäuschen mit max. 6 qm Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,20 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn diese Nebenanlage mind. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

Gemeinde:

Utting a. Ammersee, den 08. Okt. 2013

Josef Lutzenberger, (Erster Bürgermeister)