

REC...
Sg 001

1
LL

PLANBEZEICHNUNG:

Gemeinde Utting a. Ammersee Bebauungsplan "An der Aussichtswarte" mit eingearbeiteter Grünordnung

PLANUNG:

Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Architektur • Stadtplanung
Wörthstraße 13
81667 München
Tel. 089/448 60 37
Bearbeitung: Ch. Böhm, M. Barukcic

in Zusammenarbeit mit

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5
80336 München
Tel. 089/53 98 02-0

PLANDATUM:

19.06.1995 Vorentwurf
27.07.1995 Vorentwurf
04.12.1995 Vorentwurf
21.12.1995 Vorentwurf
25.01.1996 Entwurf
21.07.1997 Entwurf
22.10.1998 Entwurf
18.03.1999 Entwurf
10.02.2000 Satzung

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlaß	3
2	Verfahren, Ziele	3
3	Übergeordnete Planungen	4
4	Planungsgebiet	4
5	Planungskonzept	5
5.1	Art und Maß der Nutzung	7
5.2	Verkehrerschließung	8
5.3	Stellplätze	9
5.4	Baugestaltung	9
5.5	Grünordnung	10
5.6	Ver- und Entsorgung	10
6	Flächenübersicht	11

1 Planungsanlaß

Die Grundstücke im Planungsgebiet westlich der Straße "Zur Aussichtswarte" sind bislang in der Mehrzahl nur mit geringer Dichte bebaut. Im Zuge der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Utting bestehen auch im Planungsgebiet Bauabsichten von Seiten der Grundeigentümer.

Die Gemeinde will eine maßvolle Verdichtung dieses Bereichs ermöglichen, jedoch gleichzeitig sicherstellen, daß die künftigen Baumaßnahmen mit den Erfordernissen einer ortsplanerisch und landschaftlich verträglichen Entwicklung abgewogen sind. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich diesbezüglich um einen besonders sensiblen Bereich. Es ist der höchste Punkt in diesem Abschnitt am Ammersee und von weither einsehbar. Außerdem bietet es einen guten Ausblick über den See.

2 Verfahren, Ziele

Der Gemeinderat hat am 07.12.1989 für den Nordteil des Planungsgebiets - zwischen Kellersgartenstraße, Zur Aussichtswarte sowie für den Fußweg Flur Nr. 2563/4 - die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Für den Südteil des Planungsgebietes wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans am 11.07.1991 beschlossen. Für diesen Bereich wurde in der Folge eine Veränderungssperre erlassen, die jedoch bereits wieder abgelaufen ist.

Mit der Erarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Nach ersten Überlegungen untersuchte das Planungsbüro Böhm • Glaab • Sandler & Partner in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten und erstellte einen Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 19.06.1995. In seiner Sitzung vom 27.07.1995 faßte der Gemeinderat die beiden Planungsgebiete zusammen und billigte den Bebauungsplan-Vorentwurf mit einigen Änderungen. Der entsprechend überarbeitete Vorentwurf i.d.F. vom 27.07.1995 wurde der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zugrundegelegt.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.12.1995 wurden die Anregungen und Bedenken aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung behandelt. Die daraufhin gefaßten Beschlüsse sind in der Fassung des Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 21.12.1995 eingearbeitet. Nach Einarbeitung der in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.01.1996 beschlossenen Änderungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.01.1996 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.04.1996 bis 02.05.1996 statt.

In den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats vom 01.08.1996 und 26.09.1996 wurden die Bedenken und Anregungen behandelt. Der Planentwurf vom 21.07.1997 wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat abgewogen, die daraufhin überarbeitete Planfassung vom 22.10.1998 wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Von der Möglichkeit der verkürzten Auslegung wurde Gebrauch gemacht.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 25.02.1999 wurden die Bedenken und Anregungen aus der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung behandelt. Die daraufhin gefaßten Beschlüsse wurden in die Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs vom 25.02.1999 eingearbeitet. Nach Einarbeitung der in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.03.1999 beschlossenen Änderungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.03.1999 gem. § 3 Abs. 3 BauGB zum dritten Mal erneut öffentlich ausgelegt.

Nach Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der dritten erneuten öffentlichen Auslegung wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 10.02.2000 der Satzungsbeschluss in der vorliegenden Fassung gem. § 10 BauGB gefasst.

3 Übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting aus dem Jahr 1971 ist der Großteil der Flächen im Bebauungsplanumgriff als Wohngebiet dargestellt. Die Parzelle Fl.Nr. 2563 ist als Grünfläche ausgewiesen, hier befindet sich die Signatur Aussichtspunkt. Auch die umliegenden Flächen sind als Wohngebiete dargestellt.

Die Bebauung im Planungsgebiet hat sich seit Aufstellung des heute wirksamen Flächennutzungsplans weiterentwickelt. Der zur Umsetzung der dargestellten Grünfläche notwendige Erwerb des dortigen Grundstücks durch die Gemeinde ist heute nicht mehr möglich.

Ein neuer Flächennutzungsplan ist in Aufstellung. Die Aussagen des Bebauungsplans werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Der Entwurf eines Landschaftsplans liegt vor.

Die Gemeinde wird bei der Planung den Ausweisungen des Flächennutzungsplans insoweit Rechnung tragen, daß eine Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Merkmale erfolgt und eine landschaftsgebundene Bebauung sichergestellt wird.

Für das Gebiet der Gemeinde Utting ist die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Inneren vom 07.08.1985 (MABl. S. 507) zur Beachtung der Erfordernisse der Landesplanung bei der Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet zu berücksichtigen. Gemäß dieser sollen besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen freigehalten werden. Dieser Belang ist nicht abwägbar und wird von der Gemeinde als Vorgabe für die Planung berücksichtigt.

4 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Utting auf der Seitenmoräne des Seebeckens und umfaßt dort eine Kuppe und einen daran anschließenden, nach Süden abfallenden Hangbereich. Diese Flächen sind zum Großteil weithin einsehbar. Hier gibt es einen öffentlich zugänglichen Aussichtspunkt.

Das Planungsgebiet liegt mit Blick zum See, ist gut durchgrünt und abseits von Immissionsbelastungen situiert. Altlasten sind nicht zu erwarten, so weit bekannt handelt es sich um gewachsenen Boden.

Amtliche Beobachtungen über Grundwasserstände liegen nicht vor. Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern.

Die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung kann wie folgt beschrieben werden: Auf der Kuppe und den nach Osten bzw. Südosten abfallenden Hängen ist eine Einzelhausbebauung auf großen, gut durchgrüntem Grundstücken zu finden. Meist umfaßt jedes Haus nur

eine Wohnung. Im Westen und Norden des Hügelrückens, außerhalb der Grenze des Umgriffs dieses Bebauungsplans und vom See her nicht einsehbar, findet sich eine dichtere und höhere Bebauung, im Norden auch Geschoßbebauung. Insbesondere nach Norden hin dominieren Hausgruppen und -reihen mit Geschoßwohnungen. Insgesamt ist die vorhandene Bebauung sehr heterogen, auch hinsichtlich Gestaltqualität, Dachneigungen und Alter.

Für die Bereiche östlich des Planungsgebiets gibt es einen Bebauungsplan-Entwurf "Waldaweg" aus dem Jahr 1984. Er sieht an der gemeinsamen Grenze zum Planungsgebiet "An der Aussichtswarte" vor, die bestehende Bebauung nicht zu verdichten und die Blickbeziehungen von dem im Flächennutzungsplan dargestellten Aussichtspunkt auf der Grünfläche im Bereich Fl.Nr. 2563 freizuhalten. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf höchstens zwei Wohnungen begrenzt.

Im Planungsgebiet entstanden die heutigen Parzellen durch Teilung aus ehemals sehr großen Grundstücken. Im Süden ist die Parzellierung bereits weit fortgeschritten. Die übrigen Grundstücke sind nur wenig dicht oder nur mit Nebengebäuden bebaut. Die auf der Hügelkuppe gelegene Villa (Zur Aussichtswarte 6, Fl.Nr. 2569) steht unter Denkmalschutz. Gemäß der Denkmalliste wurde das kleine Landhaus 1929 von Oswald Schiller, München, im "späten Bauhausstil" errichtet. Ein Beispiel für ein gut gestaltetes erdgeschossiges Gebäude mit einem schlichten Satteldach und in geeigneter Situierung im Grundstück befindet sich im Planungsgebiet auf Flur Nr. 2563/1. Es besitzt einen großen Garten als Vorfeld nach Osten und liegt vor der auf dem Hügelrücken situierten, weithin sichtbaren Baumkulisse. Im Süden, auf Fl.Nr. 2551/20, wurde vor kurzem ein Wohngebäude neu errichtet.

Am Kreuzungspunkt der Straße "Zur Aussichtswarte" und des Ost-West-Fußwegs von der Kellersgartenstraße zum Waldaweg befindet sich östlich der Parzelle Fl.Nr. 2563 der Aussichtspunkt auf einer öffentlichen Grünfläche.

Das auf den Flurstücken Nr. 2563 und 2565 liegende Doppelhaus wurde einschließlich der Fläche für die beiden zur östlichen Haushälfte gehörenden Stellplätze nicht in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen. Es gehört strukturell zu dem Bereich westlich des Planungsgebiets. Die Erweiterung des Planungsgebiets um das Flurstück Nr. 2565, das auf der vom Ammersee abgewandten Seite des Hügelrückens liegt, verbietet sich wegen der o.g. unterschiedlichen strukturellen Vorgaben. Es ist von Anlaß und Zielsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen. In den unter Punkt 5.1 und 6 dargestellten Berechnungen ist das Flurstück Nr. 2563 folglich nur mit seinem im Planungsumgriff befindlichen Anteil enthalten.

5 Planungskonzept

Der Hügelrücken an der Aussichtswarte prägt das Erscheinungsbild Uttings mit. Die hohe, zusammenhängende Baumkulisse im Umgriff des Planungsgebiets bestimmt den naturnahen und parkartigen Charakter. In Utting kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu (landschaftliches Vorbehaltsgebiet). Dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms, auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu achten, soll entsprochen werden. Bauliche Verdichtungen im Planungsgebiet, insbesondere die Einfügung zusätzlicher Baukörper, sind mit diesen Zielen abzuwägen.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt durch entsprechende Anordnung von Bauräumen auf den heute nicht oder nur gering bebauten Grundstücken die landschaftlichen Rahmenbedingungen. Die gegebene Hanglage mit Blick über den Ammersee soll als anspruchsvolle Wohnlage mit einer villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken weiterentwickelt werden. Eine kleinteiligere Parzellierung sowie die Festsetzung

von mehr als drei (WA 1/2) bzw. zwei (WA 3) Wohneinheiten pro Wohngebäude mit der daraus folgenden größeren Zahl von Stellplätzen, Garagen und versiegelten Flächen wird dagegen als nicht mehr vertretbar erachtet. Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur im Planungsgebiet zu erreichen, ist die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen erforderlich. Sie betragen für WA 1 2.400 qm, für WA 2 2.000 qm und für WA 3 600 qm.

Das vorliegende Dichtekonzept orientiert sich an den an das Planungsgebiet seeseitig angrenzenden Bereichen, denen es strukturell zuzuordnen ist. Hier besteht Einzelhausbebauung mit geringer Dichte und in der Regel nur einer Wohneinheit pro Grundstück. Die Gebiete nördlich und westlich des Planungsumgriffs liegen hinter der Kuppe und damit nicht in empfindlichen seeseitigen Hanglagen und können aufgrund dieser andersgearteten strukturellen Vorgaben nicht als normbildend für die Bemessung der geplanten baulichen Dichte herangezogen werden. Die Grundstücke, die im Süden an das Planungsgebiet grenzen, weisen Geschoßflächenzahlen zwischen ca. 0,05 und 0,18 auf.

Die Verkehrserschließung der Grundstücke im Planungsgebiet wird beibehalten, so daß der heute durchfahrtsfreie Bereich im Umfeld des Aussichtspunktes auch weiterhin frei von Durchgangsverkehr bleibt.

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Bereiche mit unterschiedlichen strukturellen Vorgaben und Anforderungen:

Das mit WA 1 gekennzeichnete Teilgebiet umfaßt die Kuppe des Hügels. Das ehemals sehr große Flurstück wurde im Laufe der Zeit mehrmals geteilt. Die abgetrennten Parzellen wurden bebaut und der Gesamtbereich damit verdichtet. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs befindet sich ausschließlich der südöstliche Teil dieses Bereichs, das Grundstück Fl.Nr. 2569. Hier befindet sich in der Nordwest-Ecke eine denkmalgeschützte Villa mit einem Anbau aus neuerer Zeit. Der übrige Grundstücksbereich ist mit überwiegend erhaltenswerten Bäumen bestanden und wird als Garten genutzt. Die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten wurde bei der Planerarbeitung geprüft. Eine noch verträgliche Anordnung eines zusätzlichen Baukörpers kann am äußersten westlichen Grundstücksrand erfolgen. Der übrige Bereich ist wegen des Schutzes von Landschafts- und Ortsbild sowie aus Rücksicht auf das Baudenkmal freizuhalten. Die denkmalpflegerischen Belange haben bei dem Baudenkmal Vorrang vor den diesbezüglichen Gestaltungsvorschriften der Satzung.

Das WA 2 umfaßt drei nahezu gleich große Grundstücke. Mit ihrem dichten und hohen Baumbestand prägen sie ebenfalls das Ortsbild Uttings mit. Die geplante Neubebauung mit maßvoller Höhenentwicklung nahe der Baumkulisse hält die straßennahen Freiflächen möglichst frei von Bebauung. Eine Verschiebung oder Erweiterung der dargestellten Bauräume nach Osten oder Westen ist nicht möglich, da damit die Freiflächen entlang der Straße weiter reduziert würden oder massiv in den Baumbestand einzugreifen wäre. Eine Verlängerung der Baukörper in Nord-Süd-Richtung verbietet sich wegen der ansonsten städtebaulich unerwünschten Verkettung der Bebauung.

Das Baugebiet WA 3 ist anders als WA 1 und WA 2 nicht von weitem einsehbar, tiefer gelegen, nicht ortsbildprägend, anders strukturiert und daher nicht unmittelbar mit den vorgenannten Teilgebieten vergleichbar. Im Rahmen der bestehenden Parzellierung wird der kürzlich entstandene Neubau zu einer kleinen, erdgeschossigen Gruppe von Baukörpern ergänzt. Mit seinen Festsetzungen reagiert der Bebauungsplan hier auf die vorgefundene Situation, die planungsrechtlich hingenommen werden muß. Eine Übertragung des im WA 3 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung auf die Baugebiete WA 1 und WA 2 ist weder erwünscht (siehe Planungsziele) noch geboten, da die Eigenart des Baugebiets WA 3 nicht vergleichbar ist mit den o.g. Baugebieten. Es ist tiefer gelegen, weniger exponiert und nicht aus der Ferne einsehbar. Vielmehr ist dieses Baugebiet den westlich und südlich anschließenden Baugebieten in Bezug auf seine Baustruktur zuzuordnen.

5.1 Art und Maß der Nutzung

Die Baubereiche werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden aufgrund der Lage und der Erschließungssituation ausgeschlossen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht der in umliegenden Bereichen vorzufindenden Nutzungsmischung. Sie soll der Entstehung eines monostrukturierten Gebietes entgegenwirken, die Nutzungsfreiheit der Eigentümer so wenig als möglich einengen und den heute in der Gesellschaft wieder verstärkt sich durchsetzenden Tendenzen des Verknüpfens von Wohnen und Arbeiten entgegenkommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der hier als Vergleich heranzuziehenden südlich und östlich angrenzenden Bebauung festgesetzt.

Die Baukörpergrößen und das Erscheinungsbild werden durch die Festsetzungen von maximal zulässiger Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung ausreichend bestimmt. Die Festsetzung von Geschoßflächen kann daher entfallen.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Auf den großen Grundstücken in den Baugebieten WA 1 und 2 sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig, wobei das obere Vollgeschöß gleichzeitig den Dachabschluß bildet. Auf den kleineren Grundstücken im Baugebiet WA 3 sind erdgeschossige Gebäude mit Dachgeschoßausbau möglich. Die im Planungsumgriff des WA 2 zulässigen Grundflächen werden aufgrund der Vergleichbarkeit von Grundstücksgrößen, Lage und städtebaulicher Wirkung einander angeglichen.

Als Bebauung werden freistehende Einzelhäuser festgesetzt. Es sind maximal 3 (WA 1/2) bzw. 2 (WA 3) Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist erforderlich, um eine Umstrukturierung des Baugebietes zu verhindern, Kleinwohnungen (nicht familiengerechte Wohnungen, Zweitwohnungen) möglichst zu beschränken und die Versiegelung des Bodens durch weitere Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gering zu halten.

Die Anordnung eines zweiten eigenständigen Baukörpers im Ostteil des Grundstücks Fl.Nr. 2563/1 wird nicht befürwortet, da hierdurch der durch die Planung beabsichtigte Eindruck eines weitgehend durchgrüntem Bereichs entlang der Straße Zur Aussichtswarte grundlegend beeinträchtigt wäre. Um die Ausschöpfung des Baurechts nicht mit dem Abbruch des vorhandenen Gebäudes zu verknüpfen, werden zur Erweiterung Anbauten in südlicher und östlicher Richtung ermöglicht. Daß hierdurch abweichend vom restlichen Plangebiet ein ungerichteter Baukörper entstehen kann, wird in Abwägung mit den Interessen der Eigentümer und den landschaftlichen Belangen in Kauf genommen.

Das auf Fl.Nr. 2563/2 vorhandene Gebäude stellt, auch im Vergleich mit dem übrigen Bestand im Planungsgebiet, kein vollwertiges Wohngebäude dar. Um hier mit der Festsetzung eines eigenen Bauraums und den sich daraus ergebenden Folgen für die Zahl der Wohneinheiten und Stellplätze keine unangemessene und den Zielen des Bebauungsplans widersprechende Situation zu schaffen, wird für den Fall einer Neubebauung des Grundstücks der Abbruch des Bestands festgesetzt.

Durch die Planung wird eine maximale rechnerische Mehrung der bestehenden Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet von heute zusammen ca. 600 qm um rund 370 % auf 2825 qm ermöglicht. Siehe hierzu auch Tabelle unter Punkt 6.

Unterbringungsmöglichkeit für Gartengeräte, Fahrräder u.ä. besteht in den als Nebengebäude zulässigen Schuppen und in den großzügigen Wohngebäuden selbst. Ggf. können dort z.B. von außen zugängliche

Nebenräume untergebracht werden. Größe und Zahl der Schuppen werden zu Gunsten des ruhigen Gesamteindrucks, der Freihaltung der Grünflächen und der städtebaulich gewünschten Durchlässigkeit des Baugebiets beschränkt.

Fl.Nr.	2569	2563 T	2563/1	2563/2 T	2563/3	2551/20	2551/3
Grundstücksfläche	4864	2020	2143	2145	900	605	604
GR Bauraum/-räume [qm]	485	225	225	225	160	100	100
(mögliche GF [qm])	970	450	450	450	225	140	140)
GRZ	0,10	0,11	0,10	0,10	0,18	0,17	0,17
(GFZ	0,20	0,22	0,21	0,21	0,25	0,23	0,23)

Die Gebäudehöhen sind der umgebenden Bebauung angepaßt, die Häuser gefährden damit nicht die Dominanz der Baumkulisse. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen im WA 1 und 2 Gebäude mit Erdgeschoß und einem zweiten Vollgeschoß (Kniestock) unter dem Dach, im WA 3 mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

5.2 Verkehrserschließung

Kellersgartenstraße und Zur Aussichtswarte sind Anliegerstraßen. Die Flurstücke Nr. 2561/6 und 2561/7 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Erschließungsbeiträge sind bereits abgerechnet. Die Straße "Zur Aussichtswarte" ist bis auf Höhe des Flurstücks Nr. 2569/7 in einer Breite von 4,50 m ausgebaut. Ein weiterführender Ausbau in Form eines befahrbaren, 2,50 m breiten, bekiesten Fuß- und Radwegs ermöglicht die Kfz-Erschließung von Flur Nr. 2569 bis auf Höhe des hier im Nordteil des Grundstücks gelegenen Tores. Von dort bis zur öffentlichen Aussichtswiese auf Flur Nr. 2556/2 und 2562/2 ist der Weg "Zur Aussichtswarte" als reiner Fuß- und Radweg mit Kiesbelag ausgebildet. Von der Kellersgartenstraße kommend führt ein Fuß- und Radweg über Fl.Nr. 2563/4 in Ost-West-Richtung durch das Planungsgebiet und weiter hangabwärts nach Osten zum Waldaweg. Dieser Fuß- und Radweg ist ebenfalls mit einer wassergebundenen Decke ausgestattet.

Die gute Fuß- und Radwegerschließung sowie die Kfz-Erschließung durch Stichstraßen sind im Hinblick auf die bestehende Bebauung angemessen. Sie werden auch dem künftigen Bedarf genügen.

Um die heute ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrverkehr vorbehaltenen Straßenabschnitte auch weiterhin autofrei und den Freibereich an der Kuppe als ungestört erlebbar zu erhalten, wird die Fl.Nr. 2569 direkt von Westen von der Kellersgartenstraße für Kfz erschlossen. Die Zufahrt zum Neubau auf Fl.Nr. 2569 erfolgt über 2569/32. Diese Fläche wird heute bereits als Fußgängererschließung für die nördlich und südlich benachbarten Grundstücke genutzt. Eine Anbindung der Neubebauung auf Fl.Nr. 2569 über die Zufahrt im Nordwesten ist aufgrund der topographischen Situation und der bestehenden Bebauung nicht möglich. Um möglichst wenig Eingriffe in den Baumbestand machen zu müssen, werden relativ enge Erschließungswege in Kauf genommen.

Die Fl.Nr. 2563 wird sowohl von Westen als auch von Osten erschlossen. Bei den südlich dieses Flurstücks gelegenen Grundstücken erfolgt die Erschließung über die Straße "Zur Aussichtswarte" bzw. einen hieran

angehängten Eigentümerweg. Der Eigentümerweg Fl.Nr. 2551/21 stellt keine Stichstraße sondern eine Grundstückszufahrt dar. Die Erschließung der Fl.Nr. 2563/2 erfolgt von Osten. Auf die Anbindung von Westen, welche eine weitgehendere Freihaltung des Grünbereichs entlang Zur Aussichtswarte ermöglichen würde, wird verzichtet, da dies mit großen Eingriffen in den westlichen Gartenbereich verbunden wäre.

Die Stellplätze werden möglichst nahe zur jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße angeordnet, um ein Durchfahren von Teilen des Gartens und damit zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

5.3 Stellplätze

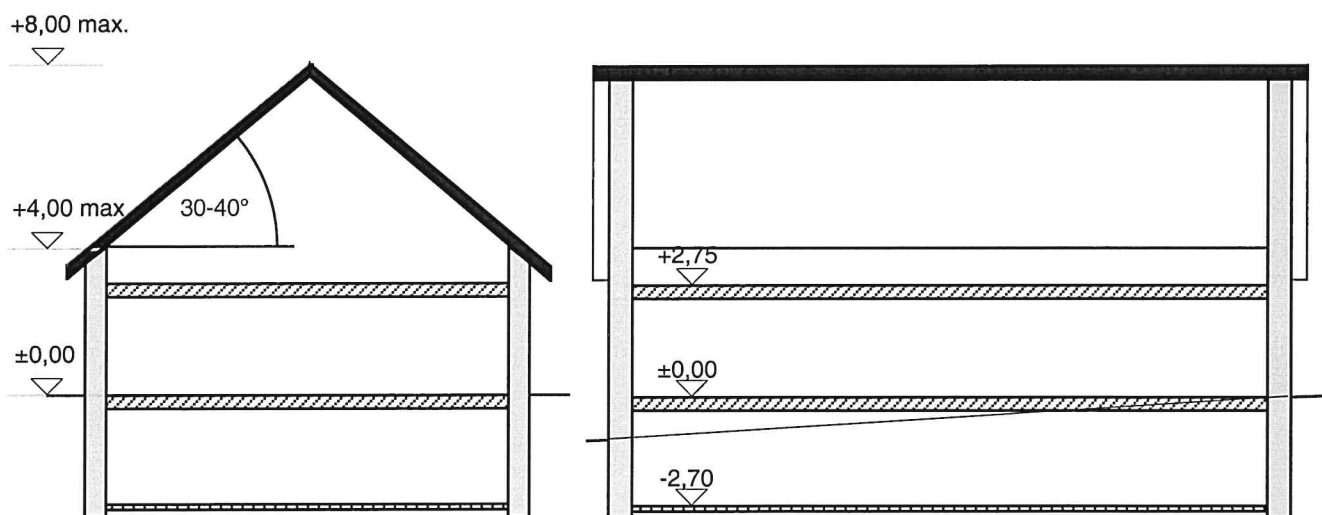
Je Wohnung sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch das Zurücksetzen von offenen Stellplätzen und Garagen in das Grundstück den optisch wahrnehmbaren Raum der Straße "Zur Aussichtswarte" als begrüntem Weg zum Aussichtspunkt zu erhalten und den öffentlichen Straßenraum nicht zu belasten. Dieser Absicht dienen auch die straßenbegleitend neu zu pflanzenden Bäume. Die Anordnung breiter Zufahrts- und Stellplatzbereiche unmittelbar an der Straße widerspricht diesem Ziel.

Stellplätze und Garagen werden nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen, um unerwünschte zusätzliche Stellplätze in den für eine freiere Baugestaltung etwas weiter gefaßten Bauräumen auszuschließen. Für das WA 3 wird auf diese Festsetzung verzichtet, da wegen der geringen Grundstücksgrößen und zulässigen Grundflächen der Planungsspielraums im Vergleich zu den anderen Parzellen sehr eingeschränkt ist.

5.4 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung sind so gewählt, daß sich die Neubebauung in den Ortszusammenhang einfügt und orts- bzw. landschaftstypische Elemente aufnimmt. Besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung ergeben sich aus der exponierten Lage des Planungsgebiets und aus der Einbeziehung der denkmalgeschützten Villa auf Fl.Nr. 2569.

SCHEMASCHNITTE FÜR WA 2, M 1 : 200



Es sind ruhig wirkende, gerichtete Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen. Aufgrund der Bestandssituation wird auf Fl.Nr. 2563/1 ein Anbau im rechten Winkel ermöglicht.

Die Neigung der Satteldächer soll zwischen 30 ° und 40 ° betragen. Die Belichtung der Geschosse unter dem Dach erfolgt über die Giebelseiten und Kniestöcke sowie über Dachflächenfenster und Gauben. Dacheinschnitte würden das ruhige Erscheinungsbild stören und sind bei Gebäuden mit ähnlicher Dachneigung in der Umgebung nicht typisch. Sie werden deshalb nicht zugelassen.

Die maximal zulässige Wandhöhe von Garagen wird auf 2,75 m festgesetzt. Im Rahmen der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird diese Wandhöhe für ausreichend gehalten. Maßgeblich für ihre Festsetzung ist neben dem Nachbartschutz insbesondere die Gesamtgestalt des Planungsgebiets.

Bei Umbauplanungen für den Anbau am denkmalgeschützten Gebäude Zur Aussichtswarte 6 oder beim Ersatz dieses Anbaus ist eine geeignete Gestaltung in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege sicherzustellen.

5.5 Grünordnung

Die vorhandene, ortsbildwirksame Baumkulisse im Westen des Planungsgebietes wird so weit als möglich nicht angetastet. Auch der Baumbestand auf dem Grundstück im Norden des Planungsgebietes bleibt weitgehend erhalten. Entlang der Straße "Zur Aussichtswarte" kann ein nahezu zusammenhängend erlebbarer Grünraum geschaffen werden, hier sollte auf trennende Hecken möglichst verzichtet werden. Der öffentliche Aussichtspunkt an der Straße "Zur Aussichtswarte" wird in der heutigen Form erhalten.

In das gewachsene Gelände soll möglichst wenig eingegriffen werden, Abgrabungen und Aufschüttungen werden deshalb begrenzt.

Dem Freiflächengestaltungsplan kommt in diesem Gebiet im Hinblick auf Anlaß und Zielsetzung des Bebauungsplans eine besondere Bedeutung zu. Er sollte daher beim Bau- bzw. Freistellungsantrag vorgelegt werden.

Im zusammenhängenden Grünbereich entlang der Straße "Zur Aussichtswarte" werden Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der Freihaltung von Grundstücksteilen, die aufgrund ihrer Höhenlage exponiert sind. Eine aufgrund der Erschließungssituation unvermeidbare Ausnahme bilden Garage und Stellplätze.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband Wasserversorgung Ammersee-West, mit Strom durch die Isar-Amper-Werke gesichert. Die Abwasserentsorgung geschieht durch Anschluß an das Netz des Abwasserzweckverbands Ammersee-West. Die zugeteilten EGW werden nicht überschritten.

Nicht oder nur gering verschmutztes Oberflächenwasser soll soweit möglich auf den jeweiligen Privatgrundstücken versickert werden. Ist dies nicht möglich (ggf. im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen), regelt sich die Abführung nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

6 Flächenübersicht

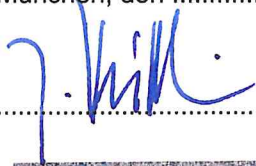
Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca. 1,57 ha	100%
Nettobauland	ca. 1,36 ha	87%
öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha	1%
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,17 ha	11%
Eigentümerweg	ca. 0,02 ha	1%

rechnerisch maximal zulässige Bruttogeschosßfläche:

Bestand	ca. 600 qm	100 %
zusätzlich möglich gem. Planung	ca. 2225 qm	371 %
gesamt max.	ca. 2825 qm	471 %

Die rechnerisch maximal zulässige Bruttogeschosßfläche wurde wie folgt ermittelt: In den Planungsgebieten WA 1 und WA 2 ergibt sie sich aus der Verdopplung der maximal zulässigen Grundflächen, im Planungsgebiet WA 3 wurde der Ermittlung der Bruttogeschosßfläche ein 40%iger Dachgesosßausbau zugrunde gelegt.

Planfertiger: 19. Okt. 2000
München, den



Böhm • Gjaab • Sandler & Partner
Architektur und Stadtplanung

Wörthstraße 13 • D 81657 München
Tel (089) 447712-3 Fax (089) 447712-40

Gemeinde Utting a. Ammersee: 19. Okt. 2000
Utting a. Ammersee, den





1. Bürgermeister