

PLANBEZEICHNUNG:

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

LL

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
25.02.1999 Entwurf
18.03.1999 Entwurf
10.02.2000 Satzung

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

Satzung

A Festsetzungen durch Text

1 Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Das mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Das Maß der Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in Quadratmeter je Bauraum festgesetzt.
- 1.3 Im WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig. Im WA 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt: 2.400 qm für WA 1, 2.000 qm für WA 2 und 600 qm für WA 3.

2 Bauliche Gestaltung

- 2.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° zulässig. Für Garagen- bzw. Nebengebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig. Sofern Haupt- und Nebengebäude aneinander gebaut werden, müssen die Dachneigungen der Garagen- bzw. Nebengebäude an die der Hauptgebäude angeglichen werden.
- 2.2 Die Höhe des Erdgeschoßrohbodens darf maximal 0,2 m über dem höchsten natürlichen (vorhandenen) Geländeanschnitt liegen.
- 2.3 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dabei darf das Außenmaß einer Dachgaube eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten. Es ist ein Mindestabstand der Gauben vom Ortgang von 2,50 m einzuhalten. Seitliche Verglasungen von Dachgauben sind unzulässig.
- 2.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.5 Dachflächengleiche Fenster sind nur in Dachflächen zulässig, in denen keine Gauben angeordnet sind.
- 2.6 Dachdeckungen sind in kleinteiligen Dachplatten in ziegelroten Farbtönen herzustellen.

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig.

4 Garagen und Stellplätze

- 4.1 Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach der gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde.
- 4.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie im WA 3 auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Pro Baugrundstück ist ein Gartengeräteschuppen mit maximal 9 qm Grundfläche zulässig.
- 5.2 Geräteschuppen sind im WA 1 und WA 2 östlich der Bauraumbegrenzungen unzulässig. Im WA 3 sind sie östlich der Bauraumbegrenzung auf der Fl.Nr. 2563/3 unzulässig.
- 5.3 Die Behälter für Müll sind in die Gebäude zu integrieren. Gesonderte Unterstellmöglichkeiten für Müllbehälter sind unzulässig.

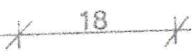
6 Grünordnung

- 6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen anzulegen sind.
- 6.2 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten. Befestigte Flächen wie Gehwege und Zufahrten, ausgenommen Terrassen, sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteine).
- 6.3 Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden.
- 6.4 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig.
- 6.5 Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu sichern.

7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m im unmittelbaren Gebäudebereich.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2	WA 1	allgemeines Wohngebiet, Baugebietsnummer, z.B. Nr. 1
3	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Geschosse
	GR 225	maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 225 qm
	WH 4,0	maximal zulässige Wandhöhe über natürlichem Gelände am höchsten bergseitigen Geländeanschnitt in Metern.
	FH 8,0	maximal zulässige Firsthöhe über natürlichem Gelände am höchsten bergseitigen Geländeanschnitt in Metern.
		Maßangabe, z.B. 18 m
		Baugrenze
		Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
		nur Einzelhäuser zulässig



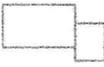
		zulässige Firstrichtung
4		öffentliche Straßenverkehrsfläche
	F + R	Fuß- und Radweg
		Eigentümerweg
		Straßenbegrenzungslinie
5		öffentliche Grünfläche
		Straßenbegleitgrün
		zu erhaltender Baum
		zu erhaltende Baumgruppe
		zu pflanzender Baum
		zu beseitigender Baum
6		Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen
	Ga	Garage, maximale Wandhöhe 2,75 m
	St	Stellplatz

C Nachrichtliche Übernahme



denkmalgeschütztes Gebäude

D Hinweise

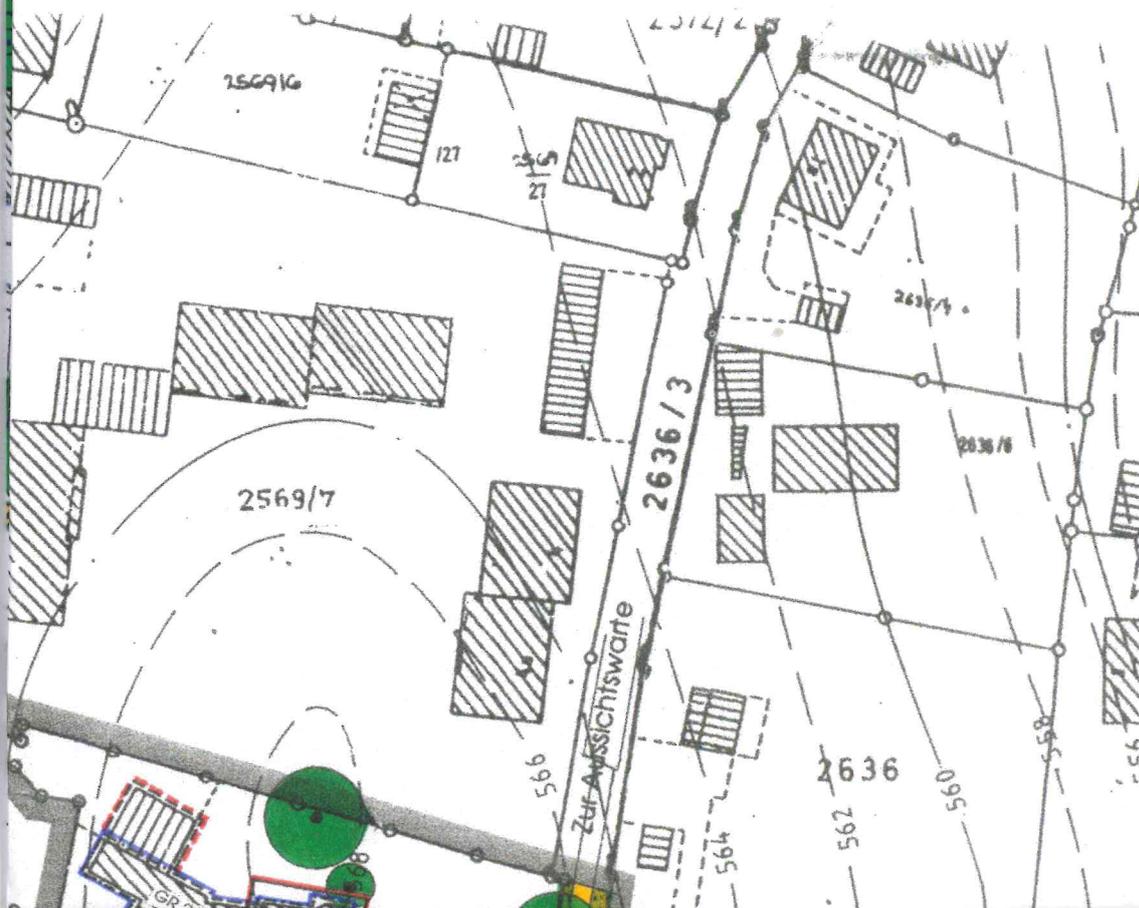
	bestehende Grundstücksgrenze
2569	Flurstücksnummer (Fl.Nr.), z.B. 2569
	vorhandenes Gebäude
	zu beseitigendes Gebäude
	Bebauungsvorschlag
	vorhandene Höhenlinie
	Trafostation IAW

Freiflächen:

Dem Bauantrag bzw. Freistellungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt ist.

Ver- und Entsorgung:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.



Die Abwasserentsorgung erfolgt gegenwärtig im Mischsystem. Auf lange Sicht strebt die Gemeinde die Entwässerung im Trennsystem an. Den Bauherren wird mit dem Hinweis hierauf freigestellt, die Entwässerung bis zum Anschluß an das öffentliche Kanalnetz gleich im Trennsystem oder zunächst im Mischsystem auszubilden.

Niederschlagswasser muß, soweit es die Bodenbeschaffenheit zuläßt, auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht möglich, regelt sich die Abführung von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung in der derzeit gültigen Fassung. Der Nachweis über die eventuell mangelnde Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist hierfür im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren zu führen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist dabei durch einen Sicker Versuch in einer 4 m tiefen Schürfrube nachzuweisen.

Es wird empfohlen, auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser (z.B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche) zu schaffen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt: In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen oder gewerblichen Abwässer sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden. Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhlung nicht auftreten. Die Sickerschächte sind gem. DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A. 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Auf die Möglichkeiten zur Wiederverwendung und Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Alle Bauvorhaben sind gegen hohe Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern.

Wassergefährdende Stoffe:

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnungen (VAwS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVawS) zu beachten.

Abfälle:

Auf den Baugrundstücken ist eine ausreichende Fläche für kompostierfähige Abfälle vorzusehen.

Denkmalpflegerische Belange:

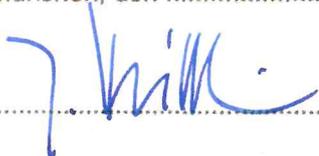
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Bei Baumaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 2569, die die Belange des Landesamts für Denkmalpflege berühren, wird die Gemeinde ein Baugenehmigungsverfahren durchführen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.

Verwendete Plangrundlagen:

Als Plangrundlage wurden die amtlichen Katasterblätter SW VI-16.13, -16.14, -16.18 und -16.19 im Maßstab 1 : 1.000, Stand 1995, verwendet. Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

Planfertiger: München, den 19. Okt. 2000



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




Bürgermeister

Böhm • Glaab • Sandler & Partner
Architektur und Stadtplanung

Wörthstraße 13 • D 81667 München
Tel (089) 447712-3 Fax (089) 447712-40



Übersichtsplan M 1:5.000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Utting a. Ammersee am 07.12.1989, am 11.07.1991 und am 27.07.1995 gefaßt und am 02.01.1990, am 19.07.1991 und am 06.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.07.1995 hat in der Zeit vom 18.09.1995 bis 18.10.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.01.1996 hat in der Zeit vom 01.04.1996 bis 02.05.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.01.1996 hat in der Zeit vom 01.04.1996 bis 02.05.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.07.1997 hat in der Zeit vom 06.10.1997 bis 06.11.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
6. Die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.10.98 hat in der Zeit vom 14.12.1998 bis 28.12.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
7. Die 3. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.03.1999 hat in der Zeit vom 15.11.1999 bis 15.12.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
8. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.2000 wurde vom Gemeinderat Utting a. Ammersee am 10.02.2000 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegelt)

Utting a. Ammersee, den 19. Okt. 2000

.....
(1. Bürgermeister)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 20. Okt. 2000; 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 10.02.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegelt)

Utting a. Ammersee, den 20. Okt. 2000

.....
(1. Bürgermeister)