Gemeinde	Utting Lkr. Landsberg am Lech
Einbeziehungssatzung	Für das Grundstück Fl.-Nr. 152/3

Planung	**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
Bearbeitung	Schaser QS: ChS
Aktenzeichen	UTT 2-80
Plandatum	28.01.2021 27.08.2020 (Entwurf) 26.03.2020 (Vorentwurf)

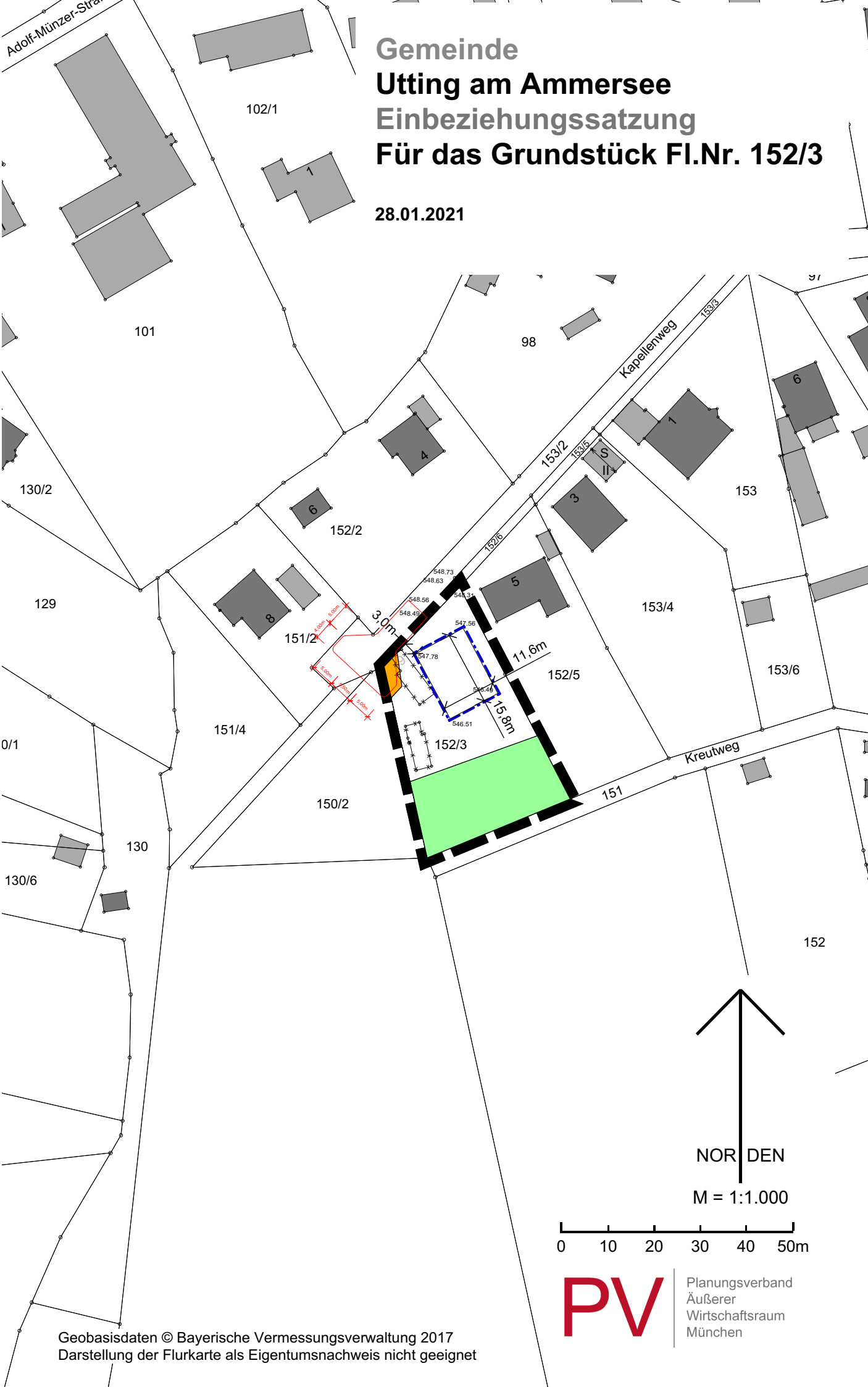
Satzung

Die Gemeinde Utting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Einbeziehungssatzung.

Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2018.

Gemeinde
Utting am Ammersee
Einbeziehungssatzung
Für das Grundstück Fl.Nr. 152/3

28.01.2021



Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

2 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 120 qm.

3 Die Zahl der maximal pro Hauptgebäude zulässigen Wohneinheiten beträgt zwei.

4 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 552,3 m üNN. Oberer Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5 Baugrenze;
Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6 Private Grünfläche;
Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein min. 25 m langer und 6 m tiefer Streifen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen 3xv, mDb, STU 18 – 20 cm (min. 2. Wuchsordnung) und Sträuchern der Pflanzqualität vStr., 5 Tr., 100 - 150 cm zu begrünen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander darf max. 2 m betragen. Die Durchgängigkeit der Gehölzfläche für Kleintiere ist zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzten.

7 Öffentliche Verkehrsfläche

8 Als Dachform sind nur zulässig: symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-38°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.

9 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und nur als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

10 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

11 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

12 Einfriedungen sind nur sockellos mit einem Bodenabstand von min. 15 cm zulässig.

13 Abgrabungen des Geländes an Gebäuden sind nur bis 0,5 m zulässig.

B Hinweise

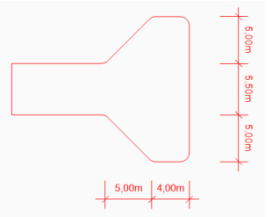
1 bestehende Grundstücksgrenze

2 152/3 Flurstücksnummer, z. B. 152/3

3 bestehende Bebauung

4 abzubrechende Bebauung

5 547.56 Vermessene Geländehöhe über NN

6 

Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge mit bis 9,00 m Länge

7 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Utting in ihrer jeweils gültigen Fassung.

8 Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

9 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d.h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.
Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal der Ammerseewerke gKU geeignete Maßnahmen zur Rückhal-

tung zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1l/s je 100m² angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen.

10 Grünordnung

10.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

10.2 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.

10.3 Die Pflanzung folgender heimischer 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)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (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:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

10.4 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).

11 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 01/2018. 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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …….. die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung 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 …….. die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting, den .....

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Utting, den .....

(Siegel) .....
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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