

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Am Moosgraben

13. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-49 Bearb.: Ang

Plandatum

29.10.2009

18.03.2010

28.10.2010



Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und insbesondere §13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Am Moosgraben in der Fassung vom 21.07.1975 mit all seinen den Geltungsbereich betreffenden Änderungen. Zusätzlich ersetzt dieser Bebauungsplan im Nordwesten des Geltungsbereichs (ehemals 8. Änderung) den Bebauungsplan Gewerbegebiet in der Fassung vom 25.09.2003

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



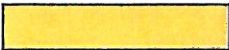
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- 1.3 WA 1 Nummer des Bauquartiers, z.B. WA 1




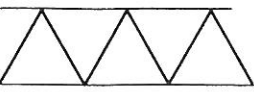

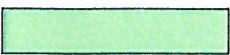
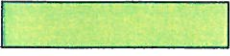




2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Planzeichnung mit WA 1 - WA 9 gekennzeichneten Bauquartiere werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Die in der Planzeichnung mit MI 1 - MI 4 gekennzeichneten Bauquartiere werden als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 0,15 höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,15. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden.
- 3.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.3 Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.4 Die Wandhöhe darf maximal 6,3 m betragen.
- 3.5 In den Bauquartieren MI 3 und MI 4 darf die Wandhöhe max. 7,3 m betragen, wenn im Erdgeschoss durch Gewerbenutzung höhere Räume erforderlich sind.
- 3.6 Die Sockelhöhe darf maximal 0,3 m betragen. Sie wird gemessen von Oberkante Straßenniveau bis Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 3.7 Ein Kniestock über dem 1. Obergeschoss ist unzulässig.

- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Es sind nur Satteldächer zulässig, wobei die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.
- 5.2 27°-30° Dachneigung z.B. 27° bis 30°
- 5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind im WA unzulässig.
- 5.4 Im MI sind ab einer Dachneigung von 35° Dachgauben bis insgesamt max. 1/3 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Die Gaubenbreite der einzelnen Gaube darf max. 2,00 m betragen und muss mind. 0,8 m unter dem Giebel des Hauptdaches enden. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen.
- 5.5 Als Dachdeckungsmaterial sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig.
- 5.6 Für die Fassade dürfen keine grellen Farben bzw. verspiegelte Verglasungen verwendet werden.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1  Fläche für Nebenanlagen
- 6.1 Garagenstellplätze, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Je Baugrundstück sind maximal zwei Garagenstellplätze zulässig.
- 6.2 Werden aufgrund der Nutzung zusätzliche Stellplätze notwendig, sind diese als offene Stellplätze auszuweisen.
- 6.3 Für Garagen sind nur begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-20° zulässig
- 6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.) auszuführen.
- 7 Verkehrsflächen und Erschließung
- 7.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.2		öffentlicher Fußweg	
7.3		Straßenbegrenzungslinie	
7.4		Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit	10
7.5		Anbauverbotszone	10.1
7.6		Sichtdreieck. 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.	B 1 2
8	Grünordnung und Freiflächengestaltung		3
8.1		private Grünfläche	4
8.2		öffentliche Grünfläche	5
		Kinderspielplatz	6
8.3		bestehende und zu erhaltende Baumgruppen	7
8.4		bestehende Bäume	8
8.5		zu pflanzende Laubbäume heimische Art der 1. und 2. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 18 cm – 20 cm	9
8.6	bestehende Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Nachpflanzungen haben mit Gehölzarten der standortgemäßen potentiellen Vegetation zu erfolgen.		10
8.7	Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.		11
8.8	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Auf den zu begründenden Flächen sind mindestens 10% mit Sträuchern zu bepflanzen. Außerdem sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m ² ein Baum der potentiell natürlichen Vegetation kommt.		12
8.9	Die Überfahrten über den Moosgraben im WA 1 und WA 2 sind als Brücken auszubilden. Der östliche Böschungstreifen im WA 1 ist als Pufferstreifen auszubilden und mit einheimischen Gehölzen, z.B. Schwarzerlen, Weiden, Eschen zu bepflanzen.		
9	Nebenanlagen		
9.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als Bauland		

ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 werden ausgeschlossen.

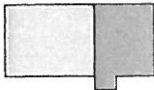
10 Vermaßung

10.1  Maßangabe in Meter z.B. 5 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 500/8 Flurstücknummer, z. B. 500/8

3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4  bestehender Bachlauf

5  bestehende Böschung

6 E Eigentümerweg

7  Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

8 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

9 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Utting a. Ammersee (derzeit Art. 8).

10 Ein kleiner Teilbereich des Planungsgebiets wird im Trennsystem, der restliche Teil im Mischsystem 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 Niederschlagswasser muss, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht möglich, regelt sich die Abführung von Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

12 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser. Die Einleitung in oberirdische Gewässer ist unter den Voraussetzungen der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen

- Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) unter den Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei. 26
2:
- 13 Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine gewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
- 14 Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
- 15 Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. K.
- 16 Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Flächen o.ä.). M
- 17 Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. P
- 18 Bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken soll sichergestellt sein, dass evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.
- 19 Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnung (VawS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwS) zu beachten. G
- 20 Alle Bauvorhaben sind gegen Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern. Die Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 21 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 22 Vor Veränderungen an dem Baudenkmal hat eine Erlaubnis nach DSchG und damit eine fachliche Abstimmung der denkmalpflegerischen Belange zu erfolgen. Das unmittelbar anschließende Gebäude ist hinsichtlich Dimensionierung und Gestaltung auf das Denkmal abzustimmen.
- 23 Im übrigen gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Gemeinde Utting
- 24 Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) wird empfohlen.
- 25 Es muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicher gestellt sein, dass bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken keine nutzungsbedingten Boden- und Bausubstanzkontaminationen vorhanden sind

26 Im Gemeindegebiet wird ein Standort für Mobilfunkanlagen ausgewiesen.

27 Nutzungsschablone

Bauquartier	Dachneigung
GRZ	

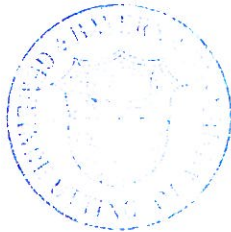
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den

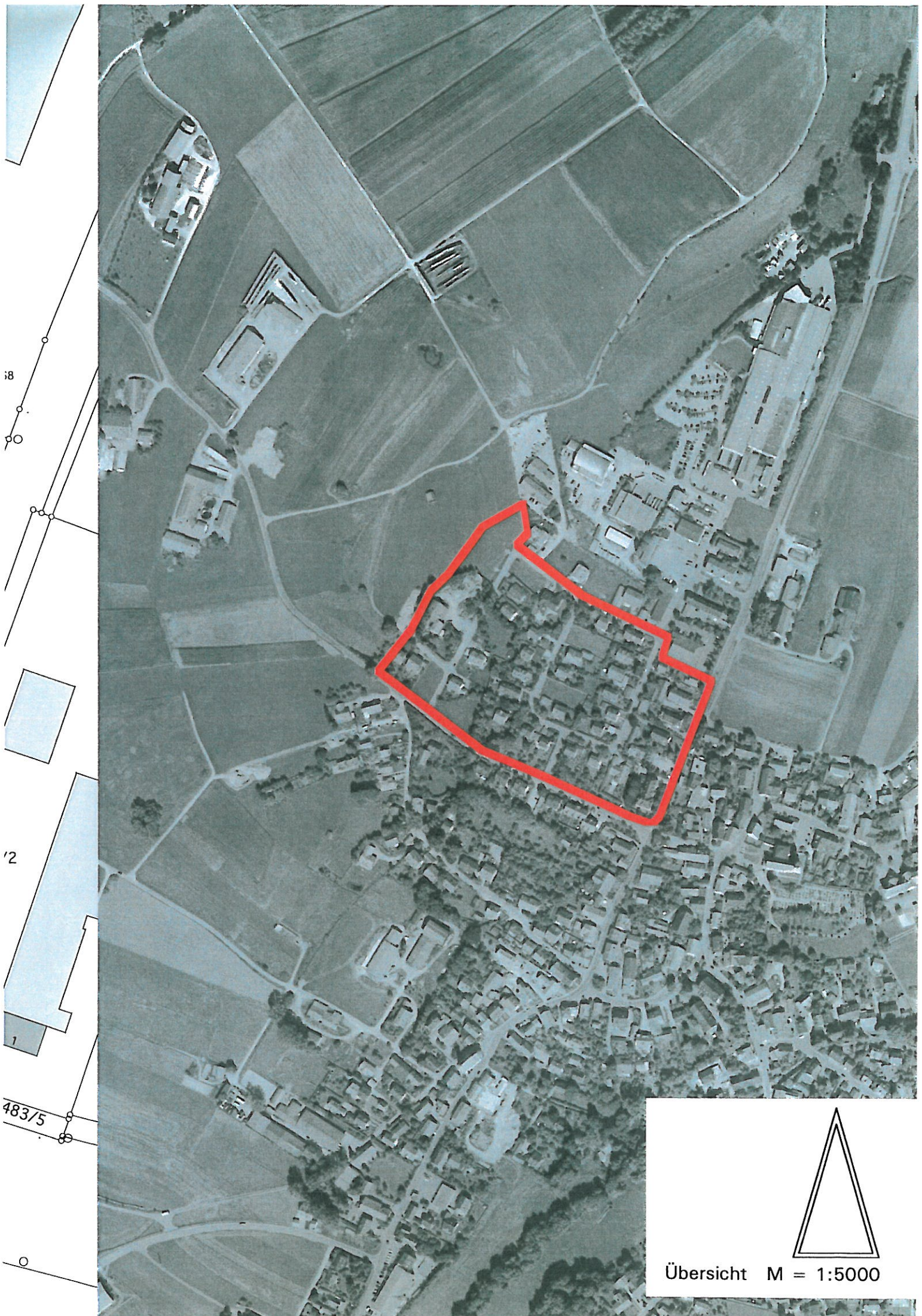
1. A. O. Bayern
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Utting a. Ammersee, den 18. Mai 2010

J. Lutzenberger
.....
Josef Lutzenberger, (Erster Bürgermeister)

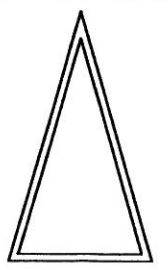


18

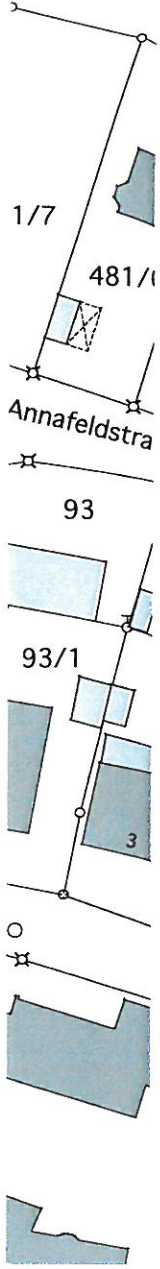
12

1

483/5



Übersicht M = 1:5000



1:1000
50m

10.2009
03.2010
10.2010

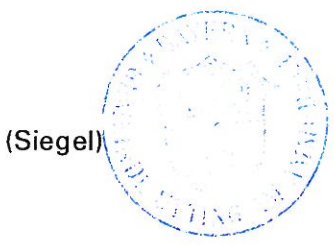
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29.10.2009 gefasst und am 15.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange der vom Gemeinderat der Gemeinde Utting am 06.05.2010 gebilligten Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.03.2010 hat in der Zeit vom 08.06.2010 bis 08.07.2010 stattgefunden (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit der vom Gemeinderat der Gemeinde Utting am 06.05.2010 gebilligten Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.03.2010 hat in der Zeit vom 08.06.2010 bis 08.07.2010 stattgefunden (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.10.2010 wurde vom Gemeinderat Utting am 28.10.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Utting, den 18. Nov. 2010
J. Lutzenberger
 (Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.10.2010 erfolgte am 19.11.2010; 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 28.10.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Utting, den 18. Nov. 2010
J. Lutzenberger
 (Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)