Gemeinde

Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Am Waldaweg (westlich der Bahnlinie und östlich der Straße Zur Aussichtswarte bzw. Laibner Straße)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-7a Entw.: Gri
Bearb.: He

Plandatum

14.02.2000
23.02.2000
27.07.2000
08.03.2001

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 der baulichen Nutzung

1.1 Das mit WR gekennzeichnete Bauland ist nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Das mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche des Hauptgebäudes, einschließlich untergeordneter Bauteile (z.B. Balkone). Überschreitungen der Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu 50 % zulässig. Überschreitungen über 50 % sind nur zulässig soweit es sich aus den Festsetzungen dieses Plans ergibt.

3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus) begrenzt. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Bauform:
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4 Nebenanlagen

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Ausgenommen sind Gartengerätehäuschen im Bereich zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen.

5 Mindesgröße der Baugrundstücke

5.1 Neu entstehende Baugrundstücke müssen gemäß § 9 (1) 3 BauGB im Baugebiet **A** mindestens 900 qm, im Baugebiet **B** mindestens 1200 qm und im Baugebiet **C** mindestens 1.400 qm groß sein.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Wandhöhe — Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,3 m, bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,2 m; gemessen am tiefsten Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6.2 Dachform — Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Satteldächer mit mittigen Firsten, Walmdächer und Zeltdächer über quadratischen Grundrissen zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Dachneigung — Bei eingeschossigen Gebäuden sind zwischen 30° und 38° geneigte Dächer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind zwischen 18° und 22° geneigte Dächer zulässig. Bei An- und Umbauten bestehender Gebäude sind die Dachneigungen des Baubestands zulässig.

Dachdeckung — Es sind Ziegel und Betonsteine in ziegelroten Farbtönen und Kupfer zulässig.

Firstrichtung — Die Firstrichtung muß in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

Dachgauben: — Dachgauben sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Die Mindestdachneigung für die Zulässigkeit von Dachgauben beträgt 35°. Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens 2 m Abstand haben.

Die Summe der Gaubenbreiten pro Dachfläche darf höchstens 1/3 der Hauslänge betragen.

Die Anordnung einer zweiten höhenversetzten Gaubenebene ist unzulässig.

Die Breite einer Einzelgaube darf 1,4 m nicht überschreiten.

Seitliche Verglasungen von Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte — Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster — Dachflächenfenster sind unzulässig. Zulässig sind notwendige Dachausstiegsöffnungen gemäß Art. 33 (8) BauBO.

7 Beim Zusammenbau von Gebäuden müssen Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich sein.

8 Garagen und Stellplätze

8.1 Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach der jeweils gültigen Stellplatzverordnung der Gemeinde.

8.2 Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingezäunt werden.

Sofern zur Deckung der erforderlichen Stellplätze weitere Stellplätze notwendig sind, können diese auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen liegen. Sie müssen jedoch mindestens 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen und eine gemeinsame Zufahrt mit den in der Planzeichnung dargestellten Garagen haben. Die Breite einer Zufahrt ist auf maximal 5 m beschränkt, sofern nicht anders festgesetzt.

8.3 Garagen müssen gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das zugehörige Hauptgebäude haben, sofern sie nicht mit Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.

9 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Holzlattenzäune mit senkrechten Latten und einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante Straßenmitte zulässig. Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung sind zulässig.

10 Grünordnung und Freiflächengestaltung

10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m im Gebäudebereich und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 m im Gebäudebereich, sofern ihre Ausformung der natürlichen Geländemodellierung entspricht.

Bei den auf den Fl.Nrn. 2562/T, 2561/5, 2561 und 2561/3 festgesetzten Gebäuden ist vor der talseitigen Außenwand eine Abgrabung maximal in der Weise zulässig, daß die Mindestanforderungen an die Belichtung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß erfüllt sind.

10.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Auf den zu begrünenden Flächen sind mindestens 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Die Bodenversiegelung insbesondere durch Terrassenbeläge und deren Unterbau ist auf ein Minimum zu beschränken. Gehwege und Zufahrten müssen wasserdurchlässig ausgebildet sein.

Mit dem Bauantrag sind der Genehmigungsbehörde - auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren - Freiflächengestaltungspläne mit Details zu Gestaltung, Bepflanzung und Geländeverlauf vorzulegen.

11 Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 festgelegten Mindestabstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

12 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

13 Lärmschutz

Verkehrslärm an Schienenwegen

13.1 Für die Wohngebäude ergibt sich entsprechend der DIN 18005 in einer Entfernung von 20 m von der Mitte des Gleiskörpers ein äquivalenter Dauerschallpegel von 59 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Außenbauteile von Wohngebäuden müssen im WA bzw. WR bis zu einer Entfernung von mindestens 70 m von der Mitte des Gleiskörpers ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.

13.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sollten, bis zu einer Entfernung von mindestens 70 m zur Mitte des Gleiskörpers, die Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

13.3 Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde - auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren - der Nachweis über die Gewährleistung des Erschütterungsschutzes der Gebäude in einer Entfernung bis zu 25 m vom Bahndamm zu erbringen.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3 z.B. GR 280 Grundfläche in Quadratmetern als Höchstwert

Baugrenze

II Zwei Vollgeschosse als Höchstwert

I Ein Vollgeschoß als Höchstwert

4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO. Gestaltung und Ausstattung nach Maßgabe eines detaillierten Ausbauplans.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fl.Nrn. 2658/1, 2658/2, 2658/3 und 2658/4 (Hinterliegergrundstücke) zu belastende Flächen

P Öffentliche Parkfläche

F Öffentlicher Fußweg

Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

5 Zu erhaltende Bäume

Zu erhaltender geschlossener Baumbestand

Private Grünfläche

6 Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports

Ga Garage

CP Carport (Durchgang)

D Zufahrt

7 15 Maßzahl in Metern, z.B. 12 m

8 50m Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge in Metern

9 Wasserfläche

C Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

rA 2491 Flurstücksnummer vorhanden

rA 2491/2 Flurstücksnummer geplant

Vorhandenes Haupt-/Nebengebäude

Abzubrechendes Haupt-/Nebengebäude

rA 600 Höhenlinien in Metern über NN

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

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

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.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

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.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnung (VawS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwS) zu beachten.

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

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

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

Soweit dieser Bebauungsplan nicht anders lautende Festsetzungen trifft, gilt die Uttinger Ortgestaltungssatzung in der Fassung vom 10.06.1996.

D Nachrichtliche Übernahme

L Landschaftsschutzgebiet festgesetzt

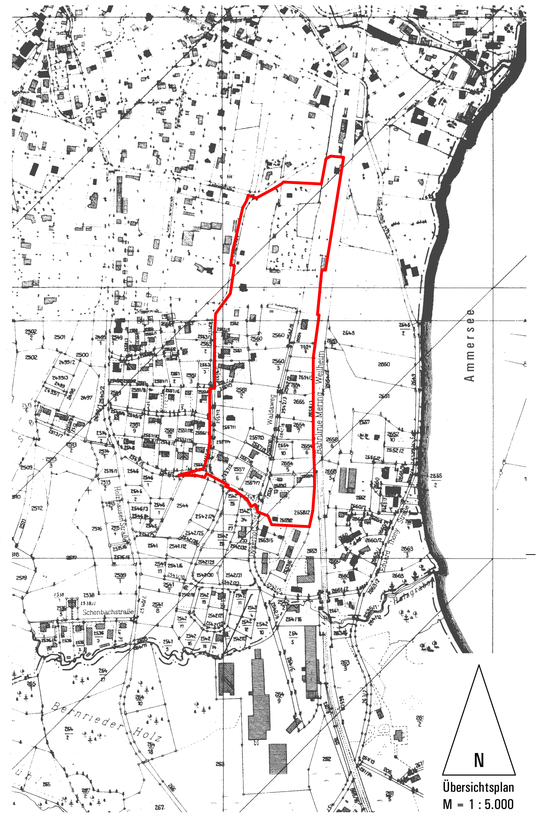
Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000;
SW VI 16.13, SW VI 16.14,
SW VI 16.18, SW VI 16.19

Planfertiger: München, den .....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Utting a. Ammersee, den .....

(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)



Übersichtsplan
M = 1 : 5.000

NORDEN

0 10 20 30 40 50 60m
M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Utting a. Ammersee am 05.03.1998 gefaßt und am 04.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom14.02.2000 hat in der Zeit vom 17.02.2000 bis 17.03.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 27.07.2000 hat in der Zeit vom 18.12.2000 bis 08.02.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Utting a. Ammersee am 27.07.2000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.07.2000 hat in der Zeit vom 08.01.2001 bis 08.02.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2001 wurde vom Gemeinderat Utting a. Ammersee am 08.03.2001 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Utting a. Ammersee, den .....

(Siegel) (Josef Klingl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; 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 ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Utting a. Ammersee, den .....

(Siegel) (Josef Klingl, Erster Bürgermeister)