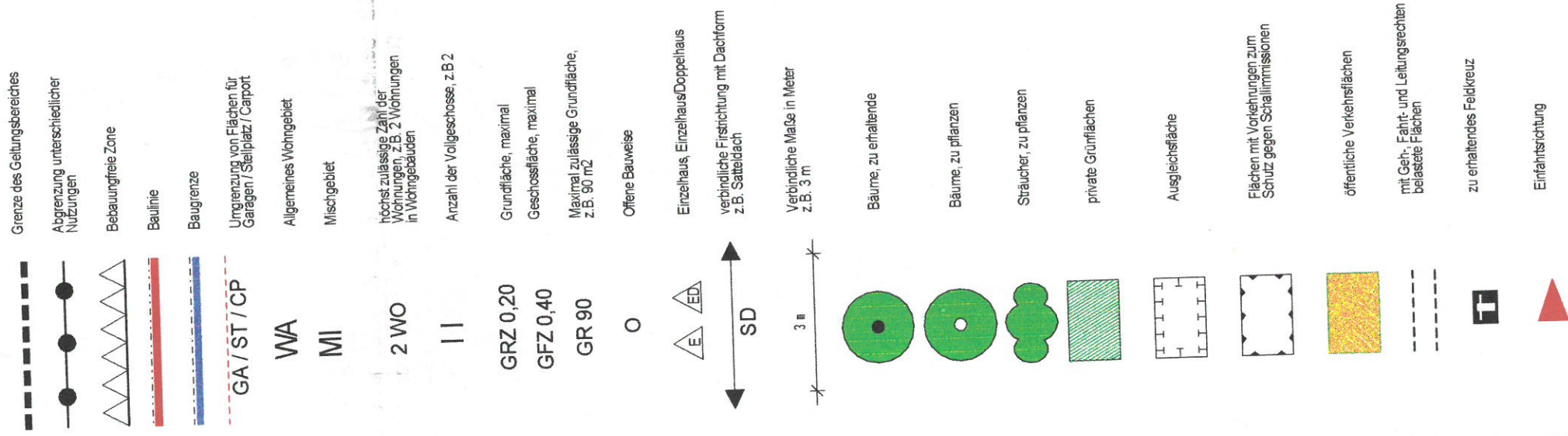
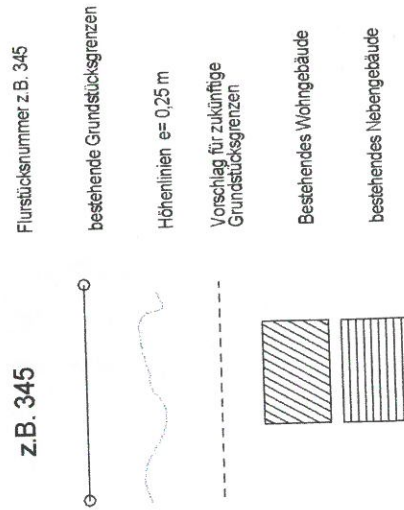


I. Festsetzungen durch Planzeichen



II. Hinweise durch Planzeichen



III. Festsetzung durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Bauland ist nach § 1(3) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - 1.2 Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 sind nicht zulässig
 - 1.3 Teilflächen aus Fl. Nr. 481/2 werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) wird im allgemeinen Wohngebiet auf 90 m² pro Baugrundstück (DHH) und 150 m² Einzelhaus festgesetzt. (Hierzu zählen auch die Grundfläche von Balkonen, Wintergärten, Außen- treppen, ortsunüblichen Dachüberständen). Die Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4, Nr. 1 und 2 BauNVO um 60 % überschritten werden. Abweichungen sind dem Eintrag im Baufeld zu entnehmen
 - 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
 - 2.3 Die Geltung der Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.
 - 2.4 Die zulässige Grundfläche wird im Mischgebiet (MI) mit GRZ 0,20, Die Geschossfläche mit GFZ 0,40 festgesetzt
 - 2.5 Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nicht zugelassen
- 3 Bauliche Gestaltung
 - 3.1 Belichtete Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind zugelassen, soweit es das natürliche Gelände erlaubt. Zusätzliche Abgrabungen sind nicht zugelassen.
 - 3.2 Sockelhöhe bergseitig max. 15 cm über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche.
 - 3.3 Wandhöhen im Traufbereich, gemessen vom natürlichen Gelände, bergseitig, bis zum Schnittpunkt Wand - Dachdeckung max. 4,20 m, bei Satteldach 40°-50°.
 - 3.4 Wandhöhen im Traufbereich, gemessen vom natürlichen Gelände, bergseitig, bis zum Schnittpunkt Wand - Dachdeckung max. 6,00 m, bei Satteldach 10°-22°. Bei Gewerbebauten bildet das Dach den Raumabschluss.
 - 3.5 Die Firsthöhe wird begrenzt auf 10,00 m, gemessen vom natürlichen Gelände, bergseitig, bis Oberkante Dachhaut.
 - 3.6 Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachüberstand, First- und Traufhöhe sowie in der Dachdeckung + Fassaden- farbe einheitlich zu gestalten.
 - 3.7 Zugelassen werden pro Doppelhaus oder Einzelhaus ab 30° Dachneigung ein Quer- oder Standgiebel mittig zum Gesamtgebäude, bündig mit der Fassade, 50 cm unter dem Hauptfirst ansetzend, Gesamtbreite max. 1/3 der Gebäudelänge. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Alternativ zum Quergiebel sind bei Dachneigung über 30° je 2 Dachgauben pro Dachseite zugelassen, deren Gesamtbreite 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zum Ortsgang muß min. 2 m betragen.
 - 3.8 Der Dachüberstand wird bei Dachneigungen von 40°-50° auf maximal 50 cm begrenzt.
 - 3.9 Dacheindeckungen werden in erdigen Engobe-Farbtönen Naturrot (Ziegelrot), mittelbraun (Kupferbraun) und dunkelbraun (Terrabraun) festgesetzt. Andere grellfarbige Deckungen, die Farben grau und schwarz sowie glasierte Dachsteine und Glanzengoben sind nicht zulässig.
 - 3.10 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen im Mischgebiet (MI) sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
 - 3.11 Grellfarbige Fassadenbekleidungen und Fassadenanstriche sowie verspiegelte Verglasungen sind im Misch- gebiet (MI) unzulässig.
 - 3.12 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen in der Anbaufreien Zone nicht zulässig. Leuchtreklamen, die in die freie Landschaft wirken, sind unzulässig. Die Schriftgröße von Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind unterhalb der Traufen anzuordnen.
 - 3.13 Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Utting in der jeweils gültigen Fassung, soweit dieser Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen trifft.
- 4 Garagen, Stellplätze
 - 4.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze erforderlich.
 - 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den vorgesehenen Bauräumen zulässig. Zusätzliche Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücksflächen errichtet werden
 - 4.3 Garagen sind mit Satteldach (SD) 12°-15° zu errichten
 - 4.4 Statt Garagen sind Carports zulässig, jedoch mit Satteldach nach 4.3.
 - 4.5 Zusammengebaute Garagen und mit Carports zusammengebaute Garagen sind in Dachneigung, Dachüberstand, First- und Traufhöhe sowie in der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
 - 4.6 Auf Grundstücken ohne festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sind diese nach BayBO zu errichten. Die Festsetzungen 4.3 - 4.5 sind jedoch einzuhalten.
- 5 Nebenanlagen
 - 5.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs 1 und 2 BauNVO bis insgesamt 15 m² zulässig.
 - 5.2 Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzblenden zwischen den Gebäudhälften bis zu einer Höhe von 2,25 m und einer Tiefe von max 3,0 m zulässig

6 Ausgleichsflächen

Für die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaftsbild durch Bebauung und Versiegelung sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 2.920 m² Ausgleichsflächen zu schaffen:

- Baumpflanzungen entlang der Annafeldstrasse = 625 m²
 - Private Grünflächen zur Ortsrandgestaltung = 1.500 m²
 - Regenrückhaltebecken und GehölzsucceSSIONSfläche auf Fl. Nr. 479/3 T. = 800 m²
-
- 2.925 m²

7 Grünordnung

7.1 Pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist min. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Es gibt folgende Pflanzenauswahl:

Bäume 1. Ordnung (kleinwüchsige Sorten)
Spitz-Ahorn, Acer platanoides z.B. "Cleveland", "Emerald Queen", "Eurostar"
Esche, Fraxinus excelsior z.B. "Atlas", "Westhofs Glorie"
Linde, Tilia cordata z.B. "Grenspire", "Rancho"

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Birke, Betula pendula
Feld-Ahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Vogelkirsche, Prunus avium

Mindestpflanzgröße Bäume 1./2. Ordnung:
Hochstamm/ Stammbusch 3xv, StU 18-20

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche, Sorbus aucuparia
Mehlbeere, Sorbus aria
Holz-Birne, Pyrus communis
Holz-Apfel, Malus sylvestris

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämmen

Mindestpflanzgröße Bäume 3. Ordnung:
Hochstamm/ Stammbusch 3xv, StU 14-16

7.2 Für die Baumreihe entlang der Flur Nr. 481 - Gemarkung Utting - sind Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) und Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume) festgesetzt. Diese haben 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

7.3 Die zur Ortsrandeingrünung festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einheimischen Laubbäumen gemäß 7.1 und Sträuchern (1,5/ m²) zu bepflanzen. es gibt folgende Artenauswahl:

Echter Kreuzdorn, Rhamnus catharticus
Gewöhnliche Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
Hasel, Corylus avellana
Hundsrose, Rosa canina
Kornelkirsche, Cornus mas
Liguster, Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen, Euonimus europaeus
Roter Hartriegel, Cornus sanguinea
Schlehe, Prunus spinosa
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Weißdorn, Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball, Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße Sträucher:
Sträucher 2xv, 60-100

8. Immissionsschutz

8.1 Auf den 3 der Staatsstrasse St 2055 nächstgelegenen Grundstücke sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden mit Fassaden mit Sichtverbindung zur Staatsstrasse St 2055 so zu planen, daß die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Ostfassade orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den Süd- West- und Nordfassaden notwendig, so sind die Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftergeräte einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz gewährleisten. Eine ausreichende Schallschutzdämmung aller Außenbauteile ist zu gewährleisten. Hierzu ist ein Nachweis gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgaben) erforderlich.

IV. Hinweise und Empfehlungen durch Text:

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 1.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 FF entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 1.3 Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 1.4 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 1.5 Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus befestigten Flächen muss weitgehend auf den Grundstücken dezentral versickert werden. Ist die Versickerung von Niederschlägen größerer Schlagregen nicht möglich, kann das Niederschlagswasser über eine Notentlastung in den vom Zweckverband Ammersee-West neuerstellten Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- 1.6 Die Art der Niederschlagsversickerung ist bei den anstehenden Böden von Fall zu Fall zu planen. Die Möglichkeiten sind in der technischen Richtlinie zur "Schadlosen Einleitung gesammelter Niederschlagswasser (TRENGW)" zusammengefaßt. Hiernach bestehen verschiedene Begrenzungsmöglichkeiten der Niederschlagswasserableitung durch Rigolen- Rohr- oder Schachtversickerung, wobei die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5 m unter Gelände liegen darf.
- 1.7 Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickeranlagen bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- 1.8 Auf die Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbandes Ammersee-West wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf.
- 2.1 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen
- 2.2 Treten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler oder archäologische Bodenfunde zutage, sind diese nach Art. 8 DSHG. meldepflichtig und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
- 2.3 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdrachtsflächen stammt.
3. Der Baubeginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und zur Spartenkoodinierung min. 6 Monate vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.
4. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch orstüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen



Utting am Ammersee, den 20. Juli 2004.....

P. Fischer
.....
(Fischbach, 2. Bürgermeisterin)

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Utting am Ammersee am 27.03.2003 gefaßt (§2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 19.05.2003 bis 19.06.2003 stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 Satz 2 zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2003 hat in der Zeit vom 01.08.2003 bis 05.09.2003 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 1 BauGB des vom Gemeinderat am 24.07.2003 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 18.07.2003 hat in der Zeit vom 05.08.2003 bis 05.09.2003, in der Fassung vom 25.09.2003 in der Zeit vom 12.02.2004 bis 12.03.2004 und in der Fassung vom 13.05.2004 in der Zeit vom 07.06.2004 bis 21.06.2004 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2004 wurde vom Gemeinderat Utting am Ammersee am 24.06.2004 gefaßt. (§10 Abs. 1 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.07.2004, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplan hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauBG)



Utting am Ammersee, den 21. Juli 2004.....

P. Fischer
.....
(Fischbach, 2. Bürgermeisterin)

| | | |
|--|----------|---------------|
| BEBAUUNGSPLAN UTTING ANNAFELD GEMEINDE UTTING A/A | PROJ. | 9801 |
| | PLAN | 010 |
| ENTWURFSPLANUNG | GEZ. | 23.11.1998 TD |
| | GEÄ. | 13.05.2004 TD |
| Version 10 | M | |
| | M | 1: 1000 |
| DIPL. ING. PETER M. GRADL 86938 SCHONDORF - SEESTRASSE 47 - TEL 08192/539 FAX 7929 ARCHITEKT BAB | | |