

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Landkreis Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

"Selzam-Wiesen"



Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-11

Bearb.: Gri/Arn/Wun

in Zusammenarbeit mit:

Dipl.-Ing. Walter Blendermann
Landschaftsarchitekt BDLA/ADL/DWB
82547 Eurasburg-Berg, Moosweg 1

Plandatum

02.04.1990
28.06.1990
06.05.1996
31.07.1996
10.09.1998
18.03.1999
10.02.2000

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- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Art der Nutzung

- a) Das mit WR gekennzeichnete Bauland ist als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- b) Innerhalb der auf der Fl.Nr. 2645/2 dargestellten Bauräume sind die gemäß § 3 Baunutzungsverordnung bezeichneten Nutzungen zulässig.
- c) Das mit WA gekennzeichnete Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2 Maß der Nutzung

Soweit im allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Grundfläche durch Garagen und deren Zufahrten gemäß der Plandarstellung überschritten wird, ist dies zulässig.

3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Baugebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

4 Nebenanlagen

In den Baugebieten WR 1 und 2 sowie WA 1 und 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausgenommen sind Gartengerätehäuschen im Bereich zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Grünflächen.

5 Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der natürlichen, oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf 0,2 m nicht überschreiten.
- b) Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Soweit Gebäude aneinandergebaut werden, sind Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- c) Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und bei quadratischen Grundflächen Zeltdächer zulässig.
- d) Die Dachneigungen müssen bei Sattel- und Walmdächern im reinen Wohngebiet $30^\circ - 37^\circ$ betragen und bei Zeltdächern $20^\circ - 30^\circ$.

Die Dachneigungen müssen bei Sattel- und Walmdächern im allgemeinen Wohngebiet $45^\circ - 49^\circ$ betragen und bei Zeltdächern $20^\circ - 37^\circ$.

Auf der Fl.Nr. 2645/2, Ensemble Villa von Selzam, sind die vorhandenen Dachneigungen zu erhalten.

- e) Die Firstrichtung muß in der Längsausdehnung des Gebäudes verlaufen.
- f) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- g) Liegende Dachflächenfenster und Glaspysramiden auf Dächern sind unzulässig.
- h) Dachgauben sind bis zu einer lichten Fensteröffnung (Rohbaumaß) von 1,5 m² zulässig. Pro Dachseite ist jeweils eine Gaube zulässig.

Auf der Fl.Nr. 2645/2 richten sich Art, Größe und Anzahl der Dachgauben nach den Vorgaben des Denkmalschutzes.

- i) Sofern die Wandhöhen nicht gesondert festgesetzt sind, sind bei I Vollgeschoß 4,0 m, bei II Vollgeschossen 6,50 m maximal zulässig.
- j) Im WA 1 und im WR 2 ist ein Kniestock von maximal 0,40 m zulässig.
- k) Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Glasfenster, deren Lichtmaß 0,8 m² überschreitet, müssen unterteilt sein.
- l) Sonnenkollektoren sind zulässig. Ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage ist zu gewährleisten.
- m) Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen ist davon nicht betroffen.
- n) Umlaufende Balkone sind unzulässig. Balkone dürfen sich über maximal 1/3 einer Gebäudeseite erstrecken.

6 Materialien

- a) Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farbtönen und/oder naturbelassenes in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig. Zierputze sind unzulässig.
- b) Als Dachdeckung sind naturrote Ziegel oder Dachsteine in naturroten Farbtönen zulässig.

7 Befestigte Freiflächen

Befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Fugen auszubilden.

8 Einfriedungen

- a) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose, senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,10 m, gemessen von der Geländehöhe am Fahrbahnrand, zulässig.
- b) Mauern von geringer Länge im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung können als Ausnahme zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen

a) Der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge bestimmt sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

b) Garagen bzw. Carports dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden.

Ausgenommen hiervon ist die Fl.Nr. 2645/2. Hier ist bei Neu- und Umbauten ein gesonderter Stellplatznachweis, der mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt ist, zu erbringen.

c) Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen im allgemeinen Wohngebiet nicht eingezäunt werden.

Ausgenommen hiervon ist eine Zufahrt an der Nordgrenze des südöstlichen Baugrundstücks im WA 1.

Sofern im reinen Wohngebiet eine Einzäunung vorgesehen ist, muß sie mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

d) Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. Pflasterrasen, Rasen mit Fahrspuren, Schotterrasen).

Nebeneinanderliegende Zufahrten müssen in gleicher Weise gestaltet werden.

e) Garagen bzw. Carports sind, wie die zugehörigen Hauptgebäude, hinsichtlich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

f) Garagen in Vollgeschossen werden gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

10 Grünordnung

a) Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Erdaufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

b) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Von den zu begrünenden Flächen sind mindestens 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

c) Geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung von den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen sind unter Beibehaltung der Pflanzdichten zulässig.

d) Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen und auf privaten Grundstücksflächen sind Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation (lt. Gehölzliste) zu verwenden.

e) Feucht-nasser Uferbereich (Kalk-Flachmoor):

Bäume:	Schwarzerle	- Alnus glutinosa
	Grauerle	- Alnus incana
	Moorbirke	- Betula pubescens
	Traubenkirsche	- Prunus padus

Sträucher: Faulbaum - *Rhamnus frangula*
versch. Strauchweiden - *Salix spec.*

Übriger Bereich (Ufer-Auwald, entwässert):

Bäume: Esche - *Fraxinus excelsior*
Schwarzerle - *Alnus glutinosa*
Grauerle - *Alnus incana*
Traubenkirsche - *Prunus padus*
Flatterulme - *Ulmus laevis*
Feldulme - *Ulmus carpinifolia*
Eiche - *Quercus robur*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Birke - *Betula pendula*
Silberweide - *Salix alba*
Mandelweide - *Salix triandra*
Fichte - *Picea abies*

Sträucher: Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen - *Evonymus europaeus*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Schneeball - *Viburnum opulus*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Holunder - *Sambucus nigra*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Johannisbeere - *Ribes nigrum*

Pflanzgröße: Solitärbäume,
Mindesthöhe 300 cm

g) Mit dem Bauantrag sind der Genehmigungsbehörde Freiflächengestaltungspläne mit Details zu Gestaltung, Bepflanzung und Geländeverlauf vorzulegen.

11 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.

12 Lärmschutz

Verkehrslärm an Schienenwegen

a) Für die Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten ergibt sich entsprechend der DIN 18005 in einer Entfernung von 20 m von der Mitte des Gleiskörpers ein äquivalenter Dauerschallpegel von 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Außenbauteile von Wohngebäuden müssen bis zu einer Entfernung von mindestens 70 m von der Mitte des Gleiskörpers ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 39 dB aufweisen.

b) 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.

c) Mit dem Bauantrag ist der Genehmigungsbehörde der Nachweis über die Gewährleistung des Erschütterungsschutzes der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten zu erbringen.

13 Größe der Baugrundstücke

In dem mit WA 2 bezeichneten Baugebiet, in dem Doppelhäuser zulässig sind, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 m² festgesetzt.

In dem mit WR 1 bezeichneten Baugebiet, in dem Doppelhäuser zulässig sind, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1.600 m² festgesetzt.

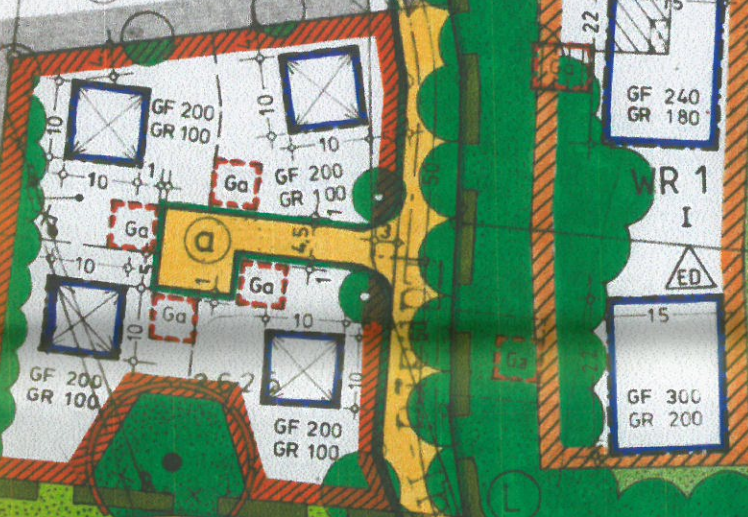
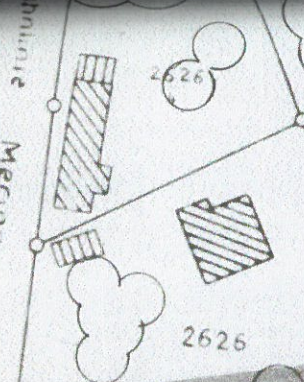


Anschluss
BP Summerwiese

2622 / 1

HW 100 / 1534

Ei 90 / 135
Verbandssammler



OBSTWIESE
SICHERN
UND
ERHALTEN

Bojen - Field



