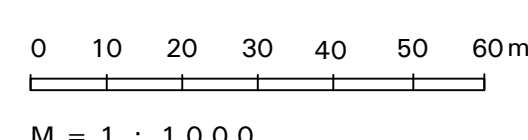
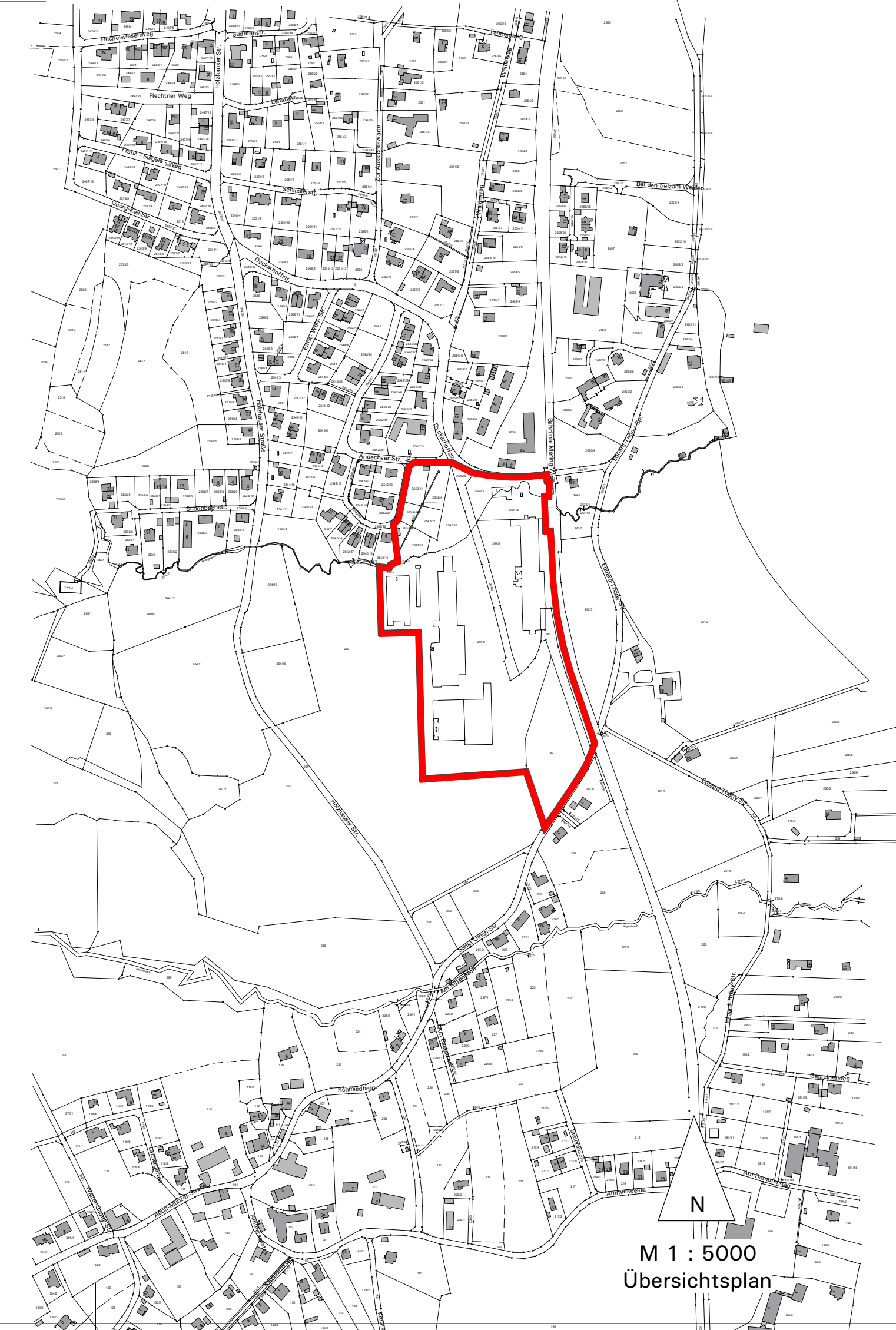


Gemeinde Utting a. Ammersee
Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan Dyckerhoffgelände
Gründungsplanung Vogl + Klover Landschaftsarchitekten
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Plandatum 01.08.2005 (Entwurf)
15.12.2005 (Entwurf)
23.02.2006
06.04.2006
04.05.2006

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

- 1 Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2 Art der baulichen Nutzung: Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
3 Maß der baulichen Nutzung: 3.1 GR 110 maximal zulässige Grundfläche (z. B. 110 qm)
4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: 4.1 Im Plangebiet ist Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung zulässig.
5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung: 5.1 Die maximale Wandhöhe wird gemessen von dem für jede Parzelle öNN festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
6 Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
7 Verkehrsflächen und Erschließung: 7.1 Öffentliche Straßen, Verkehrsfläche
7.2 Öffentlicher Fuß- und Radweg
7.3 Straßenbegrenzungslinie
7.4 Sperre mit Überfahr für Radfahrer
8 Versorgungsanlagen: 8.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
9 Einfriedungen: Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßennetzes sind als sockellose Holz- zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
10 Grünordnung und Freiflächengestaltung: 10.1 Baum zu pflanzen (Straßenbaum), Spitzahorn (Acer platanoides Hochstamm, StU mind. 18-20 cm)
10.2 Über die in der Anlage 2 dargestellte Geländemodellierung hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
10.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den gründerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern unter Begünstigung einheimischer Pflanzenarten zu bepflanzen und zu erhalten.
10.4 Je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, StU mind. 14-16 cm.

Festrichtung vorgeschrieben

- Dachneigung Hauptgebäude: Einzelhäuser I 30°-38°, Einzelhäuser II (I+D) 30°-38°, Einzelhäuser II 25°-30°, Doppelhäuser II 30°
Pultdächer 15°-20°
Bei Pultdächern darf der First max. 3,50 m über der Traufe liegen.
Dachneigung Garagen/Nebengebäude mind. 15°, max. Dachneigung wie Hauptgebäude
5.4 Dachgauben und Quergiebel sind nur bei Dachneigungen ab 35° zulässig.
5.5 Dachneigungen sind nicht zulässig.
5.6 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Ziegel bzw. Dachpfannen zulässig.
5.7 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzbaubau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.
6 Garagen und Stellplätze: 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
6.2 Garage / Carport
6.3 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsetzung der Gemeinde Utting a. Ammersee.
6.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7 Verkehrsflächen und Erschließung: 7.1 Öffentliche Straßen, Verkehrsfläche
7.2 Öffentlicher Fuß- und Radweg
7.3 Straßenbegrenzungslinie
7.4 Sperre mit Überfahr für Radfahrer
8 Versorgungsanlagen: 8.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
9 Einfriedungen: Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßennetzes sind als sockellose Holz- zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
10 Grünordnung und Freiflächengestaltung: 10.1 Baum zu pflanzen (Straßenbaum), Spitzahorn (Acer platanoides Hochstamm, StU mind. 18-20 cm)
10.2 Über die in der Anlage 2 dargestellte Geländemodellierung hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
10.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den gründerischen Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern unter Begünstigung einheimischer Pflanzenarten zu bepflanzen und zu erhalten.
10.4 Je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, StU mind. 14-16 cm.

- 10.5 Für Gehölzplantagen in den öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
10.6 Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen.
10.7 Die Höhenlage des neu zu bildenden Geländes ist der Anlage 2 zu entnehmen.
11 Aushubüberwachung
11.1 Sämtliche Bodenauhubmaßnahmen sind durch eine Aushubüberwachung zu begleiten.
11.2 Vor Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen.
11.3 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen, z. B. Verkehrsflächen und Fundamenten, im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen, Bauwerkanschlüssen sowie sonstiger Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen.
11.4 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen.
11.5 Bodenkontaminationen im Umfeld der im Gutachten der Fa. IG Enders und Dührkop mbH, A-Nr. 046090-A vom 16.12.2004 dokumentierten Probenahme- punkte BS 13 und BS 15 (Anlage 1) sind im Zuge der Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 11.2, 11.3, 11.4 und 11.8 abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflicht zu beseitigen.
11.6 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
11.7 Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/ separierbaren Beschichtungskomponente (vgl. Bay. BStD M 94, Anhang 3).
11.8 Bei Flächen wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfadens Boden-Mensch sensible Nutzung z. B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechende Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel- und Freizeinutzung eine mindestens 0,35 m, bei Gartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
Dieser Nachweis kann durch die Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüfwert- und Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagefähigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z. B. Oberbodenauftrag) erfolgen.

- 11.9 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
11.10 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren.
11.11 Bei Arbeiten im Bereich der Ablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ der TBO, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.
12 Immissionsschutz
12.1 In den Ostfassaden der Wohngebäude entlang der Bahnlinie sind nach Möglichkeit keine notwendigen Fenster zu Belüftungszwecken von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen.
12.2 Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den Ostfassaden notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlufteinheiten einzubauen.
12.3 Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolllädenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten.
B Nachrichtliche Übernahmen
C Vermerk
D Hinweise
1 bestehende Grundstücksgrenze
2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3 aufzubauende Grundstücksgrenze
4 Flurstücknummer, z. B. 264/9
5 vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
6 abzubrechende Gebäude
7 Parzellennummer, z. B. 10
8 Schutzabstand Wald
9 Maßzahl in Metern, z. B. 8 m
2 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
3 Das anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Trennsystem einzuleiten.
4 Alle Bauvorhaben sind gegen Grundwasserstauung, Hang- und Schichtwasser zu sichern.
5 Die Gestaltung der Straßenräume, des Kinderspielplatzes, der Freilegung des Baches und der Grünflächen richtet sich nach deren Ausführungsplanung.
6 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
7 Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen durch örtlich betriebene landwirtschaftliche Nutzungen sind hinzunehmen.
8 Bei baulichen Tätigkeiten im Bereich der Bahnstrecke sind die DB Netz AG und die DB Services Immobilien GmbH zu beteiligen.
9 Die Feuerungsanlagen der waldnahen, d. h. bis 50 m vom Waldrand entfernten, Gebäude sind durch geeignete technische Maßnahmen gegen Funkenflug abzusichern.
10 Die Dachstühle der Parzellen 23, 24 und 28-32 sind zum Schutz vor der Windwurfgefahr des benachbarten Waldes statisch verstärkt auszuführen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Planfertiger: München, den
Gemeinde: Utting a. Ammersee, den
Verfahrensvermerk: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.06.2002 gefasst und am 01.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 08.07.2002 bis 08.08.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.08.2005 hat in der Zeit vom 16.08.2005 bis 16.09.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 01.08.2005 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 01.08.2005 hat in der Zeit vom 16.08.2005 bis 16.09.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die 1. erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.12.2005 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 15.12.2005 hat in der Zeit vom 20.01.2006 bis 20.02.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Die 2. erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 06.04.2006 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 06.04.2006 hat in der Zeit vom 18.04.2006 bis 02.05.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Die 3. erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 04.05.2006 gebilligten Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 04.05.2006 hat in der Zeit vom 15.05.2006 bis 29.05.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2006 wurde vom Gemeinderat am 01.06.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2006 wurde mit Schreiben vom 08.06.2006; AZ: 610-40 durch das Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 26.06.2006; 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 04.05.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Utting a. Ammersee, den
(Siegel) (Josef Klingl, Erster Bürgermeister)