

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

Holzhausen - Steinreiß

Begründung

12.07.2007

15.11.2007

16.01.2008

10.04.2008

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Utting hat am 12.07.2007 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich Holzhausen–Steinreiß aufzustellen.

Der Änderungsbereich besteht aus einer „Splittersiedlung“ westlich der Bahnlinie Augsburg-Mehring, zwischen dem Hauptort und der östlich der Bahnlinie angrenzenden Bebauung rund um die Verwaltungsschule.

Anlass der Planung ist die Errichtung eines Kindergartens mit Räumen für den Schützenverein im Keller auf dem gemeindeeigenen Grundstück, das bisher nur mit einem Container für den Kindergarten bebaut ist. Zugleich existiert der Wunsch des nördlich an die Fläche des Kindergartens angrenzenden Grundeigentümers ein zweites Gebäude auf seinem Grundstück zu errichten.

Mit dem Änderungsverfahren wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Für den Ortsteil Holzhausen existiert kein Flächennutzungsplan. Demnach ist das zu überplanende Gebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen, wird also als Außenbereich eingestuft. Im Norden und Süden (südlich der Ammerseestraße) grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“, das hier aus landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Einzig der Bereich des gemeindeeigenen Grundstücks Flur Nr. 217 wird als Gemeinbedarfsfläche -Kindergarten, Kinderkrippe und Schützenverein- ausgewiesen. Auf dieser Fläche befindet sich derzeit ein Container als Behelfskindergarten, der nun durch einen Neubau ersetzt werden soll. In dem Gebäude sollen zwei Kindergartengruppen sowie eine Kinderkrippe untergebracht werden. Im Keller sollen zusätzlich Räume für den Schützenverein ausgebaut werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten, entsprechend dem Bestand, festgesetzt. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche für jeden Bauraum gesondert festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Balkone, Loggien und Terrassen ausnahmsweise um 10% überschritten werden. Dies bedeutet aber, dass bei Inanspruchnahme dieser Regelung ein Baugenehmigungsverfahren notwendig wird.

Die ausgewiesene Grundfläche für die einzelnen Bauräume entspricht einer GRZ von 0,2 für die Grundstücke entlang des Steinreiß und auch für die Gemeinbedarfsfläche. Auf Flur Nr. 217/3 wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes auf dem Grundstück bereits positiv verbeschieden.

Durch diesen Bauantrag erhöht sich die bestehende Grundflächenzahl auf die nun festgesetzte.

Für die bestehenden Gebäude entlang der Ammerseestraße werden gleichgroße Kubaturen festgesetzt. Hier ist es städtebauliches Ziel gleichmäßige, den Straßenraum begleitende Kubaturen anzuordnen. Die Bauräume werden bis auf Flur Nr. 217/3 so angeordnet, dass diese Grundfläche nur durch Anbauten an die bestehenden Gebäude erfolgen kann. Die Grundfläche für diese Gebäude wird, bis auf das bestehende Doppelhaus, mit 130 qm festgesetzt.

Für die Wohngebäude wird allgemein Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für einen Teilbereich des ansonsten eingeschossigen Kindergartens wird ein eingeschossiges Gebäude festgesetzt.

3.2 Bauliche Gestaltung

Bei den Gebäude entlang der Ammerseestraße befindet sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss. Die bestehenden Gebäude haben im Bestand Dachneigungen bis 45°. Die Doppelhäuser entlang dem Steinreiß haben zwei Vollgeschosse, dafür eine wesentlich geringere Dachneigung von ca. 25°. Um dem Bestand gerecht zu werden wurde im Bebauungsplan die Möglichkeit der Zweigeschossigkeit festgesetzt, die Dachneigung aber an unterschiedliche Wandhöhen geknüpft. So ist bei Wandhöhen bis 4,50 m eine Dachneigung von 30° bis 45° möglich, bei größeren Wandhöhen darf dann aber die Dachneigung nur noch 20°-30° betragen. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, demnach nur für Gebäude mit Wandhöhen bis 4 m.

Die maximale Wandhöhe wird mit 6,20 m angegeben (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen.

Für alle Gebäude, bis auf den Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, werden entsprechend dem Bestand Satteldächer festgeschrieben. Der Kindergarten kann in seinem eingeschossigen Bereich mit einem begrünten Flachdach errichtet werden, der zweigeschossige Bereich kann mit einem Pultdach mit einer flachen Dachneigung errichtet werden. Damit soll erreicht werden, dass möglichst viel Licht von Westen eingefangen wird, das Gebäude aber gegenüber der angrenzenden östlichen Bebauung nicht zu hoch in Erscheinung tritt. Da es sich beim Kindergarten um eine Sondernutzung handelt kann in diesem Bereich von den ansonsten in Holzhausen üblichen Dachformen abgewichen werden.

3.3 Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Ammerseestraße aus bzw. für den Kindergarten und die beiden bestehenden Doppelhäuser vom Steinreiß aus.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Utting. Diese Stellplätze werden für das Allgemeine Wohngebiet in Garagen nachgewiesen, für den Kindergarten mit Kinderkrippe werden nur Stellplätze ausgewiesen. Zwei Stellplätze für die Angestellten werden vom Steinreiß aus erschlossen. Die Kurzstellplätze entlang der Ammerseestraße sind für die Eltern gedacht die ihre Kinder in den Kindergarten bringen. All diese Flächen, also die Stellplätze und die Garagenzufahrten, sind in wasserdurchlässigen Belägen zu errichten um die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten

4 Grünordnung

Die Grünordnung, der Umweltbereich und die Berechnung der Ausgleichsflächen wurden von dem Büro Vogl + Kloyer, Landschaftsarchitekten erstellt.

Da im Norden und Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Landschaftsschutzgebiet angrenzt, wurde eine 3 m breite Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze als private Grünfläche ausgewiesen, auf der je 50 qm Grundstücksfläche ein. ein Baum der 1. oder 2. Ordnung oder zwei Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Dasselbe gilt für die westliche Grenze des Geltungsbereichs, wo sich der Übergang zur freien Landschaft befindet.

Bestehende Gehölzgruppen im Planungsgebiet sind zu erhalten und zu zupflegen Werden einzelne Gehölze daraus entfernt sind diese in vollem Umfang zu ersetzen.

Entlang der Ammerseestraße werden die bestehenden, zu erhaltenden straßenbegleitende Einzelbäume festgesetzt, die bei notwendigen Eingriffen in vollem Umfang zu ersetzen sind.

Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Gemeinde:



Utting a. Ammersee, den 25. April 2008

.....
(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)