

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Holzhausen- Steinreiß

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-46 Bearb.: Ang/

Plandatum

12.07.2007



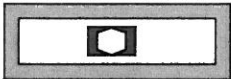

15.11.2007

16.01.2008

10.04.2008



Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 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  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe
- 3 Art der baulichen Nutzung
- 3.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.2  Fläche für Gemeinbedarf
- Kindergarten- Kinderkrippe -, Schützenverein
- 4 Maß der baulichen Nutzung
- 4.1 GR 130 höchstzulässige Grundfläche z. B. 130 qm
- 4.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone Loggien und Terrassen um 10 % überschritten werden.
- 4.3 Die Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
- 4.3 I es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig
- 4.4 II es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 5.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- 5.2  Baugrenze
- 5.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz1 BayBO wird angeordnet. Dies gilt nicht für die westliche Baugrenze von Flur Nr. 214/5 zu Flur NR. 214.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 6.2 Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Erdgeschossrohfußboden.
- 6.3 Es sind Satteldächer zulässig mit der Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes.
- 6.4 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist begrüntes Flachdach für den erdgeschossigen Bereich und Pultdach mit einer Dachneigung von 7°-10° für den zweigeschossigen Bereich zulässig.
- 6.5 Die Dachneigung für Satteldächer darf bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 4,50 m 30° - 45° betragen, bei Gebäuden von 4,50 m bis 6,20 m 20° - 30°.
- 6.6 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximal zulässige Breite von Gauben und Quergiebel beträgt 2,50 m. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss ebenfalls mindestens 2,50 m betragen. Die Summe der Längen aller Gauben und Quergiebel darf 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Dachgauben und Quergiebel sind mit ihrem höchsten Punkt mind. 0,70 m unter dem Giebel des Hauptdaches anzusetzen.
- 6.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.8 Als Dachdeckungsmaterial für Satteldächer sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Pultdächer dürfen auch mit Blecheindeckung ausgeführt werden.
- 6.9 Für die Fassade dürfen keine grellen Farben bzw. verspiegelte Verglasungen verwendet werden.

7 Garagen und Stellplätze

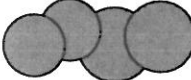
- 7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Utting a. Ammersee.
- 7.2  Fläche für Garagen
- 7.3  Fläche für Stellplätze
- 7.4 Garagen sind in den dafür ausgewiesenen Flächen, sowie innerhalb der Bauräume zulässig.
- 7.5 Werden zusätzlich zu den ausgewiesenen Flächen Stellplätze notwendig, sind diese als offene Stellplätze auszuweisen.
- 7.6 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Belägen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies) auszuführen.

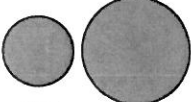
8 Verkehrsflächen und Erschließung


- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche

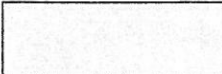
8.2  Straßenbegrenzungslinie

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1  bestehende Gehölzgruppen die zu erhalten und zu pflegen sind. Werden einzelne Gehölze daraus entfernt sind diese in vollem Umfang zu ersetzen.

9.2  zu pflanzender Baum der 1. und 2. Ordnung

9.3  bestehende, zu erhaltende straßenbegleitende Einzelbäume als die bei notwendigen Eingriffen in vollem Umfang zu ersetzen sind.

9.4  private Grünfläche mit Pflanzgebot. In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen (auch befestigte Wege) unzulässig. Je 50 qm private Grünfläche ist ein Baum der 1. oder 2. Ordnung oder zwei Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

9.5 Je angefangene 200 qm Grundstücksgröße ist ein Baum der 1. oder 2. Ordnung bzw. zwei Bäume der 3. Ordnung zu pflanzen. Bestehende Bäume und Bäume nach dem Pflanzgebot auf dem Grünstreifen werden angerechnet.

9.6 Nachpflanzungen haben mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu erfolgen.

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

9.8 Baumpflanzungen sind erst ab einem Abstand von 15 m zu den Gleisen zulässig.

10 Immissionsschutz

10.1 Bei Neu- Um- Und Erweiterungsbauten auf den Flur Nrn. 214/2 und 214/4 sind nach Möglichkeit in den Ost-, Nord-; und Südfassaden keine notwendigen Fenster zu Belüftungszwecken von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen.



10.2 Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den Ost-, Nord-; und Südfassaden notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

10.3 Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gem. der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 64 dB(A) bei

der Wohnbebauung auf Flur Nr. 214/2 und von 58 dB(A) bei der Wohnbebauung auf Flur Nr. 214/4 auszugehen.

- 10.4 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Flur Nr. 214/2 ist von einem anerkannten, unabhängigen Gutachter die Vorlage zu erstellen, in der die Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 durch Erschütterungen sowie die Einhaltung der Innenraumpegel nach der VDI Richtlinie 2719 durch Sekundärluftschallimmissionen nachgewiesen werden. Bei Überschreitung der Anhaltswerte sind die vom Gutachter vorgeschlagenen konstruktiven Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 **217** Flurstücknummer, z. B. 217
- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 5 Das anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Mischsystem einzuleiten. Die Regenrückhaltung ist im Bereich der Grundstücksentwässerungsanlage zu leisten.
- 6 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
7. 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 einer der vorgenannten Lösungen ausschließen.
8. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah umgestaltete Teiche) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen.
- 9 Alle Bauvorhaben sind gegen Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- 10 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 11 Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, wobei Bahngrund, insbesondere Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden



oder überschwenkt werden können bzw. der Abstand zwischen dem Aufstellort des Kranes und der Bahngeländegrenze kleiner ist als das Gesamtmaß von der Höhe des Kranes und der Länge des Kranauslegers, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nichtelektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben, bei denen das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG einzureichen.

- 12 Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH einzuholen.
- 13 Sollten bei Aushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt zu melden.

C nachrichtliche Übernahme

1



Landschaftsschutzgebietsgrenze

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Utting a. Ammersee, den 25. April 2000

(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)

g auf
ner-
tung
igen
urch
der
nah-

san-
Zwi-

item
sse-

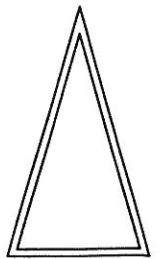
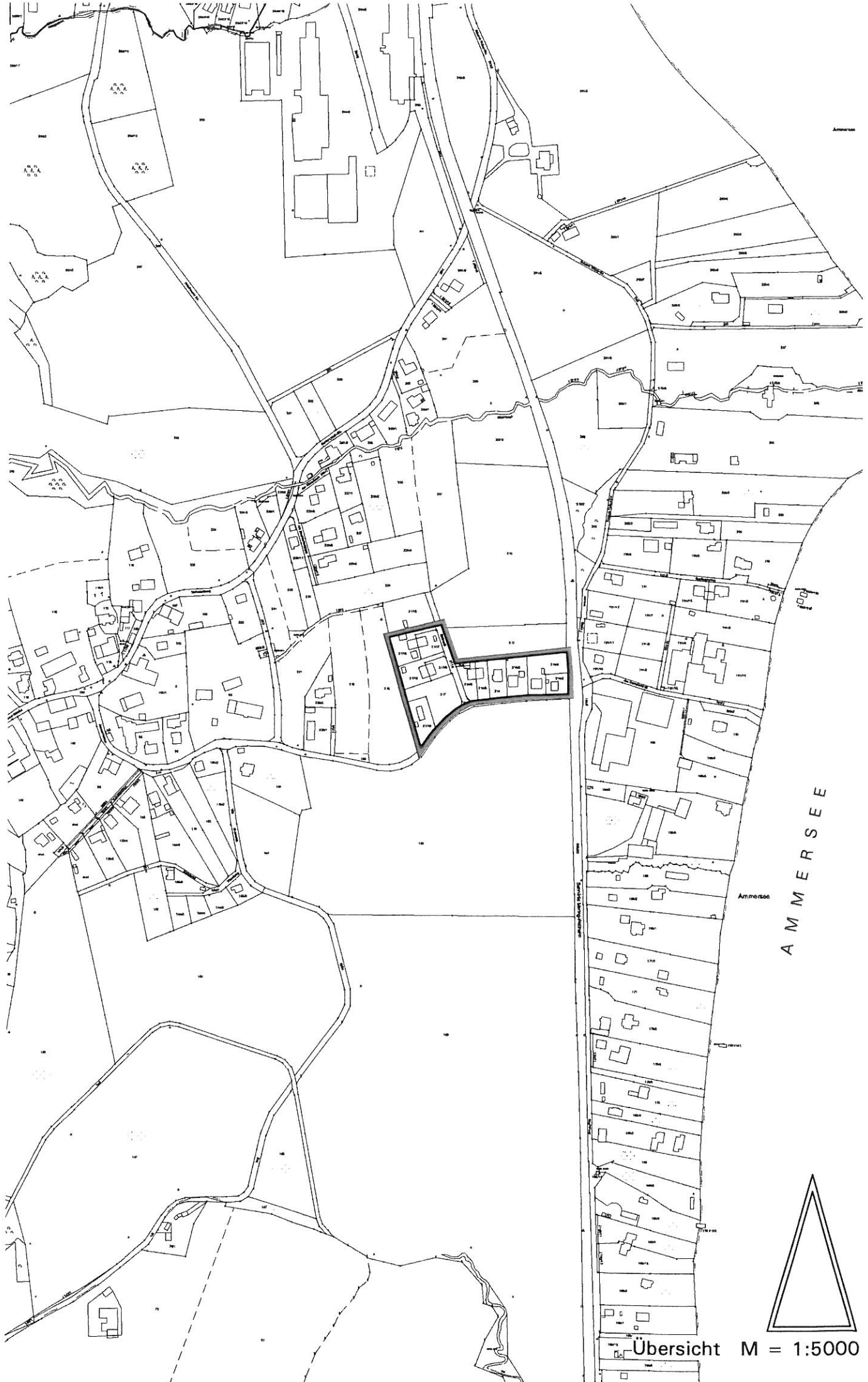
und-
die
der-

latz-
über
ker-
nten

srei-
älter
s in

r zu

obei
den



Übersicht M = 1:5000

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12.07.2007 gefasst und am 17.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 20.08.2007 bis 20.09.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.07.2007 hat in der Zeit vom 04.10.2007 bis 09.11.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

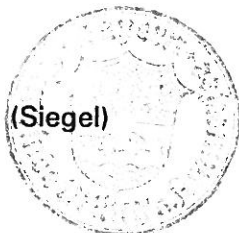
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.11.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.11.2007 hat in der Zeit vom 03.12.2007 bis 04.01.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 15.11.2007 hat in der Zeit vom 22.11.2007 bis 22.12.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.2008 und 10.04.2008 wurde vom Gemeinderat am 16.01.2008 und 10.04.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2008 wurde mit Schreiben vom 16.04.2008; AZ: 610-40 durch das Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28. April 2008, 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 16.01.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Utting a. Ammersee, den 28. April 2008

(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)