

Gemeinde **Utting a. Ammersee**  
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan **Holzhausen- West**  
**12. Änderung**

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

Az.: 610-41/2-43      Bearb.: Ang/

Plandatum  
21.06.2007  
25.10.2007  
30.01.2008  
19.06.2008  
25.09.2008

Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Holzhausen West mit all seinen den Geltungsbereich betreffenden Änderungen

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 **Teilbereich A** Teilbereiche des Bebauungsplans z.B. Teilbereich A

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland innerhalb des Planungsgebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung für Teilbereich A

3.1 GR 165 höchstzulässige Grundfläche z. B. 165 qm. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden. Darüber hinaus kann durch nicht versiegelte Zufahrten die GR bei Hammergrundstücken bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

3.2 GF 275 höchstzulässige Geschossfläche z. B. 275 qm. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossfläche anzurechnen.

3.3 Die maximal zulässige Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone, Loggien und Terrassen um 10 % überschritten werden. Der Bestand bleibt davon unberührt.

3.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3.5 Die Wandhöhe darf im Teilbereich A maximal 6,20 m betragen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände straßenseitig in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet. Dies gilt nicht für die Ostgrenze von Flur Nr. 124/6.

## 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es sind Satteldächer zulässig wobei die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Zusätzlich sind begrünte Flachdächer östlich der Fritz Erler Straße zulässig.

5.2 Die Dachneigung darf bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis 3,50 m  $30^\circ$  -  $48^\circ$  betragen, bei Gebäuden von 3,50 m bis 6,20 m  $25^\circ$  -  $30^\circ$ .

5.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $30^\circ$  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.

5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.5 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen zulässig.

5.6 Für die Fassade dürfen keine grellen Farben bzw. verspiegelte Verglasungen verwendet werden.

## 6 Garagen und Stellplätze

6.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Utting a. Ammersee (derzeit Art. 8).

6.2 Es sind je Wohngebäude nur zwei Garagenstellplätze außerhalb des Bauraums aber innerhalb des Baulands zulässig. Grenzgaragen sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

6.3 Werden zusätzlich Stellplätze notwendig, sind diese als offene Stellplätze auszuweisen.

6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.) auszuführen.

## 7 Verkehrsflächen und Erschließung

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

## 8 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Sockellose Drahtzäune als seitliche Einfriedung sind zulässig, sofern sie hinterpflanzt sind.

## 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1  private Grünfläche.

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

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

9.4 Nachpflanzungen haben mit Gehölzarten der standortgemäßen potentiellen Vegetation zu erfolgen.

9.5 Die privaten Grünflächen sind in ihrer Form zu belassen und zu erhalten.

9.6 In der privaten Grünfläche sind interne Wege nur in wassergebundener Decke zulässig.

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

## 10 Nebenanlagen

10.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als Bauland ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 werden ausgeschlossen insbesondere Mobilfunkanlagen.

## 11 Abbruchgebot

Die auf Flur Nrn.124/3, Gemarkung Rieden bestehende bauliche Anlage ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB abzurechen, bevor die auf den Flur Nrn. 124/3 und 124/4, Gemarkung Rieden neu zulässigen Gebäude errichtet werden dürfen.

## B Hinweise

1 \_\_\_\_\_ bestehende Grundstücksgrenze

2 - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 —×—×—× aufzuhebende Grundstücksgrenze

- 4      *131/3*                      Flurstücknummer, z. B. 131/3
- 5                            vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 6                            bestehender Bachlauf
- 7                            Denkmal – Kapelle -
- 8      Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 9      Das anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Mischsystem einzuleiten. Die Regenrückhaltung ist im Bereich der Grundstücksentwässerungsanlage zu leisten.
- 10     Alle Bauvorhaben sind gegen Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern. Die Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 11     Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt anzuzeigen.
- 12     Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 13     Bei Veränderungen am Baudenkmal ist eine Erlaubnis nach dem DSchG notwendig.
- 14     Im übrigen gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Gemeinde Utting
- 15     Vor Veränderungen an dem Baudenkmal hat eine Erlaubnis nach DSchG und damit eine fachliche Abstimmung der denkmalpflegerischen Belange zu erfolgen. Das unmittelbar anschließende Gebäude ist hinsichtlich Dimensionierung und Gestaltung auf das Denkmal abzustimmen.

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 .....

.....  
(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Utting, den .....

(Siegel)

.....  
(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)