

Gemeinde

Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Selzam-Wiesen

3. Änderung des Bebauungsplans

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-52 Bearb.: Ang/

Plandatum

24.02.2011

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

Satzung.



9074
2658/3

9074
2626/4

9074
2626

9074
2625/1

9074
2625

9074
2625/4

9074
2625/2

9074
2625/3

9074
2625/5

9074
2622/1

Grünanlage

2649

Eduard-Thiry-Str.

WR
GR 200

9074
2624/3

9074
2624/2

9074
2624/4

9074
2624/5

9074
2624

9074
2623

9074
2645/4

9074
2645/2

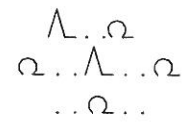
9074
2649/1




9074
2645/9

9074
2649/2

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50m



A	Festsetzungen		
1	Geltungsbereich		6
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
2	Art der baulichen Nutzung		7
2.1	WR	Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.	
2.2		private Grünfläche	8
3	Maß der baulichen Nutzung		
3.1	GR 200	höchstzulässige Grundfläche z. B. 200 qm	9
3.2	Die Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.		
3.4	Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.		
4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche		11
4.1	Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei Einzelhäusern größer 150 qm Grundfläche sind zwei Wohneinheiten zulässig.		
4.2		Baugrenze	
4.3	Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz1 BayBO wird angeordnet.		
5	Bauliche Gestaltung		Kart
5.1	Die Wandhöhe darf in Gebäudemitte maximal 4,00 m betragen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.		
5.2	Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-37° zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.		
5.3	Je Dachfläche ist maximal eine Dachgaube mit einer maximal zulässigen Breite von 2,00 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen. Dachgauben sind mit ihrem höchsten Punkt mind. 0,70 m unter dem Giebel des Hauptdaches anzusetzen.		
5.4	Dacheinschnitte sind unzulässig.		
5.5	Als Dachdeckungsmaterial für Satteldächer sind nur ziegelrote bis rotbraune		
			Maß
			Plan
			Gerr

Dachpfannen zulässig.

- 5.6 Für die Außenwände sind verputzte Mauer- und Holzflächen in hellen Farbtönen sowie naturbelassenes Holz zulässig. Verspiegelte Verglasungen sowie Zierputze dürfen nicht verwendet werden.

6 Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Utting a. Ammersee.

- 6.2 Garagen / Carports dürfen nur innerhalb des Baulands nachgewiesen werden. Je Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig. Werden durch die ausgeübten Nutzungen mehr Stellplätze erforderlich sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.

- 6.3 Offene Stellplätze sind straßenseitig auch außerhalb des Baulands zulässig.

- 6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies) auszuführen.

7 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 7.1  bestehender, zu erhaltender Einzelbaum


- 7.2 Vorhandener Baumbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

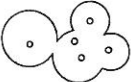
- 7.3 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 2624/3 Flurstücknummer, z. B. 2624/3

- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

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

- 5 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwi-


schenlösungen sind nicht zulässig.

- 6 Das anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Mischsystem einzuleiten. Die Regenrückhaltung ist im Bereich der Grundstücksentwässerungsanlage zu leisten.
- 7 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).
- 8 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.
- 9 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.
- 10 Alle Bauvorhaben sind gegen Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- 11 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt –Untere Denkmalschutzbehörde- unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.

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 14. Sep. 2011
J. A. U. Angerer
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:  Utting a. Ammersee, den
Josef Lutzenberger
(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28.10.2010 und am 24.02.2011 gefasst und am 11.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange der vom Gemeinderat der Gemeinde Utting am 24.02.2011 gebilligten Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.02.2011 hat in der Zeit vom 12.04.2011 bis 23.05.2011 stattgefunden (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit der vom Gemeinderat der Gemeinde Utting am 24.02.2011 gebilligten Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.02.2011 hat in der Zeit vom 23.04.2011 bis 23.05.2011 stattgefunden (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.02.2011 wurde vom Gemeinderat Utting am 21.07.2011 gefasst (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Utting, den 14. Sep. 2011

(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 24.02.2011 erfolgte am; 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 24.02.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Utting, den 14. Sep. 2011

(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

Selzam - Wiesen

3. Änderung

Begründung

24.02.2011



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

1 Verfahren und Planungsanlass

Der Gemeinderat von Utting hat am 28.10.2010 beschlossen die dritte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Selzam- Wiesen für das Grundstück Flur Nr. 2624/3 durchzuführen zu lassen.

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Eduard-Thöny-Straße und östlich des Summerparks. Der Änderungsbereich grenzt direkt an diesen an.

Anlass der Planung ist der Wunsch eines Grundeigentümers eventuell in dem straßenseitigen Bauraum ein zweites Gebäude errichten zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

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

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Utting a. Ammersee verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Selzam Wiesen in der Fassung vom 10.02.2000, der für diese Fläche Reines Wohngebiet festsetzt. Zwischenzeitlich wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt, die aber nicht die nun zu überplanende Fläche betreffen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist für das betreffende und das südlich angrenzende Grundstück ein Bauland mit einer Länge von ca. 70 m und einer Breite von ca. 30 m ausgewiesen. Die übrigen Flächen dieser Grundstücke sind als private Grünflächen ausgewiesen. Das Bauland beginnt in einem Abstand von ca. 10 m zur Eduard-Thöny-Straße und beinhaltet die bestehende Garage und einen Bauraum von jeweils 15 m mal 22 m. Festgesetzt sind eingeschossige Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 180 qm und einer Geschossfläche von 240 qm für Flur Nr. 2624/3 und einer Grundfläche von 200 qm bzw. einer Geschossfläche von 300 qm für Flur Nr. 2624. Die Dachneigung bei Sattel- oder Walmdächern ist mit 30°-37° festgesetzt. Eine Wandhöhe ist für diesen Bereich mit 4,00 m angegeben.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird wieder unterteilt in Bauland und private Grünflächen. Das Bauland wird jedoch, ab etwa der Hälfte, nach Süden verschwenkt um die bestehende Linde mit ihren Kronendurchmesser zu schützen.

Zudem wird das Bauland, das im rechtskräftigen Bebauungsplan sich über die zwei Grundstücke erstreckte, nun unterteilt und endet mit einem Abstand von

ca. 8 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Damit soll erreicht werden, dass auch zwischen den beiden Grundstücken eine gesicherte Grünverbindung verbleibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundfläche für den Bauraum festgesetzt, die, entsprechend dem südlich angrenzenden Grundstück, auf 200 qm angehoben wird. Auf die Angaben der Geschossfläche wird verzichtet, da diese, nach heutiger Gesetzeslage, bei einem Vollgeschoss der Grundfläche entspricht. Allgemein darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Da diese Überschreitungsmöglichkeit aber durch die Situierung der Garage und deren Zufahrt hier zu gering ist, wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% für zulässig erklärt. Die Garage kann erst unterhalb der in diesem Bereich relativ steilen Böschung angeordnet werden, da sie ansonsten den Hang anschneiden würde.

Der Bauraum wurde gegenüber der ursprünglichen Planung um 2 m auf 22 m vergrößert, um ein zweites Gebäude unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen einplanen zu können.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden auch wieder eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Jedoch wird nun die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren für Einzelhäuser allgemein zwei Wohneinheiten festgesetzt, für Doppelhaushälften jeweils nur eine. Nun, da man bei einer Grundfläche von 200 qm und nur einem Vollgeschoss nur zwei relativ kleine Einzelhäuser errichten kann, wird auch bei Einzelhausbebauung nur eine Wohneinheit festgesetzt. Wenn jedoch auf dem Grundstück nur ein größeres Einzelhaus (größer 150 qm) errichtet werden sollte, sind auch hier wieder zwei Wohneinheiten zulässig.

Hinsichtlich der Dachform-, Dachneigung und Wandhöhe bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beibehalten, geändert werden nur die Größen der zulässigen Gauben (bisher 1,50 m Rohbaumaß) auf nun 2,00 m.

3.3 Erschließung, Stellplätze

Das Planungsgebiet wird direkt von der Eduard-Thöny-Straße aus erschlossen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich zwar nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Utting, jedoch ist je Wohneinheit nur ein Garagenstellplatz zulässig. Werden durch die jeweilige Nutzung zusätzliche Stellplätze notwendig, könne diese nur als offene Stellplätze nachgewiesen werden. Durch die Möglichkeit nur max. zwei Garagenstellplätze an der bisherigen Stelle der Garage errichten zu können soll verhindert werden, dass zu sehr in den bestehenden Böschungsbereich entlang der Eduard-Thöny- Straße eingegriffen wird.

3.4 Grünordnung

Das bestehende Planungsgebiet ist, bis auf das Bauland, als private Grünfläche ausgewiesen, was eine gute Durchgrünung sicherstellt. Da das Grundstück auch gut eingegrünt ist, und zudem der Summerpark im Westen angrenzt, werden

keine zusätzlichen Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Einzig der Bestand wird aufgenommen und als zu erhaltend festgesetzt.

Gemeinde:

Utting a. Ammersee, den 19. Sept. 2011

Josef Lutzenberger, (Erster Bürgermeister)