



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohn- und Geschäftshaus, Schondorfer Straße 2, Flur-Nummer 63 der Gemeinde Utting

1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flur-Nr. 63, Gemarkung Utting. Das Grundstück liegt an der Ecke Schondorfer Straße (ST 2055), Einmündung Seefelder Hofberg.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Lagerhaus für landwirtschaftliche Produkte bebaut.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die VR-Bank Landsberg-Ammersee mit Sitz in Landsberg am Lech und einer Filiale in Utting am Ammersee, ist im Besitz der Flur-Nr.63 Gem.Utting. Sie beabsichtigt, die bestehenden Gebäude abzureißen und in zentraler Lage einen Neubau zu errichten. Die bestehende Filiale der VR-Bank in der Bahnhofstraße wird aufgegeben.

Geplant ist ein Gebäude E+I+D, wobei im Erdgeschoss die Bankfiliale, ein Café und eine Gewerbeeinheit, im Obergeschoss Gewerbe und im DG Wohnen vorgesehen ist.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage und als offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben soll auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Schondorfer-Diessener-Straße“ ist nicht mehr rechtskräftig. Der Erhalt der gewachsenen Dorfmitte und ihrer Baufluchten war Planungsziel des Bebauungsplanes. Dieses Planungsziel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgegriffen und festgeschrieben. Der Charakter des Grundstückes wird von Dorfgebiet auf Mischgebiet geändert. Dieser Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und aus der Umgebungsbebauung (MD) Mi entwickelt.

Die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit der Einrichtung einer VR-Filiale wird an diesem gut erschlossenen Standort von Seiten der Gemeinde städtebaulich gewünscht.

Die Vorhabensträgerin ist mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Utting herangetreten. Der Entwurf des Bauvorhabens – welcher nach einem beschränkten Plangutachten entstanden ist – wurde mit der Gemeinde abgestimmt, in die Planung des Bebauungsplanes eingearbeitet und ist die Grundlage des Verfahrens.

Das konkrete Vorhaben ist eindeutig bezeichnet. Der Geltungsbereich greift nicht über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus.

Die Verpflichtungen der Vorhabensträgerin sind im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Utting sowohl hinsichtlich des Vorhabens, als auch der Erschließungsmaßnahmen genau bestimmt.

3. Verfahren

Die Gemeinde Utting hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben. Es handelt sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung, in der zentrumsnahe Flächen, die in Dorfmitte an den Hauptverkehrsstraßen liegen, einer neuen, genau definierten baulichen Nutzung zugeführt werden. Da die Fläche des Geltungsbereiches deutlich weniger als 20.000 m² beträgt und das Gebiet bereits bebaut war, kann auf die Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

4. Begründung der getroffenen Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Umgebung ein Mischgebiet Mi festgesetzt. Es ist das planerische Ziel der Gemeinde Utting, dass auf dem Grundstück der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblicher Nutzung, einer VR-Bank-Filiale und mindestens zwei Wohneinheiten realisiert wird.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Vorhabengrundstück oberirdisch und in einer Tiefgarage nachgewiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches, Flurnummer 63 – Gemarkung Utting, beträgt insgesamt 1.305m². Die Überbaubare Fläche des Grundstückes beträgt 450 m² - überbaut mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Gesamtversiegelung des Grundstückes nach §19 BauNVO mit Zufahrten und Tiefgarage bleibt unter dem Maximalwert von GR 0,8.

Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Schnittzeichnung der Vorhabenplanung. Die Wandhöhe beträgt 6,85m ausgehend von Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Für den Fertigfußboden EG wird die Oberkante auf + 564,45m üNN definiert.

Die Dachneigung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird auf 32° festgesetzt.

c) Abstandsflächen

Es ist Planungsziel der Gemeinde, die gewachsenen Strukturen der Dorfmitte zu erhalten.

Rote Baulinien übernehmen daher die Baufluchten der abzubrechenden Bestandsbebauung.

Die neue Bebauung erfolgt innerhalb der Baugrenzen. Die Geländehöhen entsprechen weitestgehend dem derzeitigen Geländeverlauf und sind den Angaben der Vorhabensplanung zu entnehmen.

d) Immissionsschutz

Für die Gewerbliche Nutzung werden nur Betriebe zugelassen, deren Lärmemissionen die Immissionswerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft- tags 65dB und nachts 45dB -nicht überschreiten.

Für die der Staatstraße St-2055 zugewandten Außenwände sind Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 gegen den Straßenlärm vorgesehen. Hierfür wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvetrages ist.

5. Grünplanung

Die Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle Flächen die nicht für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf benötigt werden sind zu begrünen. Die offene, nicht gedeckte Pergola an der Ostgrenze des Grundstückes wird mit heimischen Rankpflanzen begrünt.

6. Erschließung

a) Straßen- und Wegeanbindung

Die Erschließung erfolgt über die Schondorfer Straße (Staatsstraße ST2055) als Zu- und den Seefelder Hofberg als Ausfahrt. Für die Tiefgarage erfolgen Zu- und Ausfahrt ebenfalls über den Seefelder Hofberg. Die Beschilderung erfolgt nach StVO.P

b) Wasserversorgung

Das Vorhaben wird an das zentrale Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West, Schondorf am Ammersee, angeschlossen.

c) Abwasserbeseitigung

Das Vorhaben wird an die zentrale Kanalnetz der Ammerseewerke gKU, Eching am Ammersee, angeschlossen.

d, Oberflächenentwässerung

Die gesammelten Niederschlagswässer von befestigten Flächen können soweit sie sich nicht versickern lassen, in einen Regenwasserkanal der Ammerseewerke gKU im Seefelder Hofberg eingeleitet werden. In diesem Fall ist eine geeignete Regenwasser-Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen.

e) Stromversorgung

Eine ausreichende Stromversorgung des Vorhabens ist über das Netz der Eon-Bayernwerke, Niederlassung Penzberg, gesichert.

Gemeinde Utting am Ammersee
den : _____

.....
Josef Lutzenberger 1. Bürgermeister

Schondorf
den : _____

.....
Peter M.Gradl, Architekt BAB