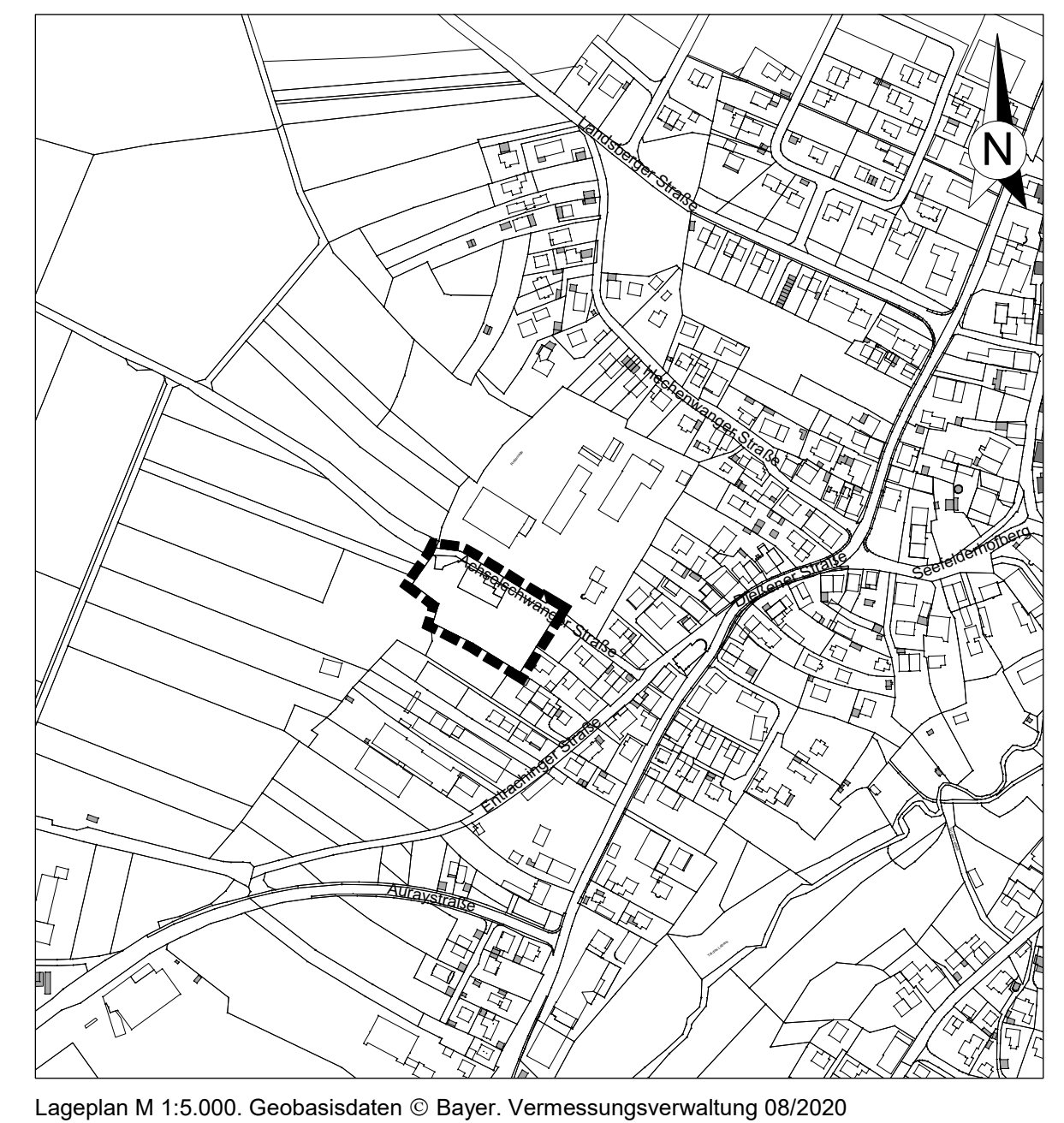


Gemeinde	<b>Utting am Ammersee</b> Lkr. Landsberg am Lech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mentergelände</b>
Entwurfsverfasser (VEP)	Fischer Architekten BDA Klostergasse 7 04109 Leipzig
Vorhabenträger	AXIA Projektbau GmbH Landsberger Straße 46 a 86938 Schondorf am Ammersee
Planerfänger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	UTT 2-71 Bearbeiter: Undeutsch, Dörr, Wißmann
Plandatum	17.12.2020 (Satzungsbeschluss) 29.10.2020 (Entwurf) 28.03.2020 (Entwurf) 07.06.2018 (Vorentwurf)



**Satzung**  
Gemeinde Utting am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Utting am Ammersee verpflichtet hat.
  - Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
  - Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mentergelände“.
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- Es wird ein Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
  - Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.
    - Für Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen, Lichtschächte und Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v.H. der gemäß A 3.1 maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt.
    - Die gemäß A 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.
    - Die gemäß A 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl kann durch die Anlage einer Tiefgarage bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,64 überschritten werden.
    - Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
    - Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.
    - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,15 m.
    - Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal bei 567,85 m über Normalhöhen-Null liegen.

- Untere Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.  
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

**4 Baugrenze und Bauweise**

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
- Baugrenze**
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3,0 m sowie durch Dachüberstände und Lichtschächte um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, die keine Tiefgaragen sind, und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
  - Hiervon abweichend werden die Abstandsflächen an den gekennzeichneten Baugrenzen auf eine Tiefe von 0,5 H und mindestens 1,5 m festgesetzt.

**5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- Fläche für Tiefgarage
  - Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Rampen von Tiefgaragen sind baulich zu integrieren oder als geschlossenes Gebäude auszubilden und schallmindernd auszukleiden.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von je 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Flächen für Mülltonnen, müssen mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

**6 Bauliche Gestaltung**

- Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
  - Es ist eine Strauchreihe aus Heistern und Sträuchern (Mindestqualität: 2x verpflanzt, 100 – 125 cm Höhe) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Einzelsträuchern beträgt 1,5 m.
  - Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen.
- Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen nach A 9.3 und A 9.4 unzulässig.
- Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume oder Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Formhecken aus Nadelgehölzen ist unzulässig.
- Gemäß A 9.2, A 9.3 und A 9.4 zur Pflanzung oder zum Erhalt festgesetzte, austalende Bäume und Sträucher sind in den festgesetzten Pflanzqualitäten in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen.
- An jedem Hauptgebäude ist mindestens eine Nisthilfe für Fledermäuse und mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen. Es sind insgesamt mindestens vier verschiedene Typen von Nistkästen zu verwenden.
- Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauten muss mind. 0,60 m betragen.

**10 Geländeveränderungen**

- Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Höhenunterschiede sind im Grundstück zu verziehen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- Stützmauern sind nicht zulässig.

**11 Wasserhaushalt**

- Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenplastersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau u.ä.) herzustellen.
- Vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal sind geeignete Maßnahmen zur Retention zu treffen. Der gedrosselte Ablauf des Niederschlagswassers aus dem gesamten Umriff des Bebauungsplanes darf dabei in Summe 10 l/s nicht überschreiten. Die Dimensionierung der Rückhalteeinrichtung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteanlagen) auszuführen. Alle Anlagenteile sind gegen rückstauendes Abwasser aus der Kanalisation zu sichern.

**D Hinweise**

- Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 1182
- bestehende Bebauung
- abzubrechende Bebauung
- bestehende, unterirdische Trinkwasserleitung
- bestehender, unterirdischer Mischwasserkanal
- bestehende, unterird. Stromleitungen (Niederspannung)
- bestehende, unterird. Stromleitung (20kV)
- bestehende, unterird. Leitung der Telekom
- bestehende Einzäunung des Nachbargrundstücks
- Höhenlinien in Metern über Normalhöhennull
- bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs
- Baum zu entfernen
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Denkmalschutz**  
Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodenkmalmer stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
- Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodenkmalmer auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodenkmalmer stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
  - Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodenkmalmer auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
  - Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Niederschlagswasser und Grundwasser  
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des gemeinsamen Kommununternehmens Ammerseewerke (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.  
Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.  
Eine Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbedingungen nicht oder nur schwer möglich und im Bereich der Altablagierung nicht zulässig. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist nicht anwendbar.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten. Ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen, wie etwa Schächte oder Mulden o.ä., sind dahingehend zu schaffen. Die Einrichtungen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.  
Für Bauwässerhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

- Maßzahl in Metern
- Nachrichtliche Übernahme**  
Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee-West“
- Kennzeichnungen**
  - anthropogene Verfüllung mit erhöhten Stoffkonzentrationen
  - Innerhalb der in der Planzeichnung durch Ziffer C1 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind anthropogene Verfüllungen vorhanden.
  - Bei Baumaßnahmen im Bereich der Verfüllung ist daher folgendes zu beachten:  
Das beim Aushub oder den Gründungsmaßnahmen anfallende, verunreinigte Material ist nach den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG) zu behandeln. Anfallendes Aushubmaterial muss separiert, zwischengelagert, einer Deklarationsanalyse unterzogen und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Verunreinigtes Material, das zwischengelagert wird, muss vor Niederschlagswasser geschützt werden, damit kein Sickerwasser entstehen kann. Die Verwertung/Entsorgung des Materials mit Vorschlag des Entsorgungswegs darf erst nach Beurteilung der Untersuchungsergebnisse durch ein Fachbüro und die Fachbehörden (in diesem Fall die Abfall-/Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech) vorgenommen werden.  
Darüber hinaus sind Gesetze und Verordnungen zum Bodenschutzrecht (z.B. BBodSchG, BBodSchV) zu beachten.

- Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horionbezogene (separierte) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung sämtlicher Erkundungsergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2mm zu untersuchen.  
Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.  
Die Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- Beweisicherungsuntersuchungen**  
Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweisicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannter sowie für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des (ehemaligen) Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.  
Des Weiteren besteht eine verbindliche Beweisicherungspflicht im Lage- und hydraulischen Einwirkungsbereich von Entwässerungseinrichtungen, wie z. B. Rigolenanlagen und Sickerschächten. Derartige Anlagen sind nur in Bereichen zulässig, in denen die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV (Z-Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weißenhof vorab nachgewiesen werden (insbesondere Bereich V 11).
- Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen**  
Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.
- Bodenkontaminationen**  
Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2 - 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.
- Bodenluft**  
Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (LHKW, BTEX, Daporniegasgahg-komponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen, deren Ergebnisse besondere Schutzmaßnahmen erforderlich machen können.
- Anforderungen bei sensiblen Flächenutzungen**  
Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungsfeldes Boden- Mensch sensible Nutzung z. B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine

- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planerfänger: München, den .....
- Gemeinde: Utting am Ammersee, den .....

20	<u>Flora_Fauna_Artenschutz</u>	Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es in der Zeit vom 01. März bis 30. September aus artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Diese Zeiten sind auch bei potenziellen Fällungen, z. B. bei nicht mehr stand- und bruchstabilen Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherheit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2c, einzuhalten. Immer zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Der Abbruch der Bestandsgebäude sollte ausschließlich in den Wintermonaten außerhalb des Brutzeitraums bzw. der Fortpflanzungszeiten stattfinden. Auf diese Weise wird ausgeschlossen, dass in der Bauzeit durch Singvögel bezogene Vogel-nester zerstört werden (Tötungsverbot, Störungsverbot und Lebensstättenchutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung außerhalb dieser Zeitspanne notwendig, so darf sie nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden. Dann muss im Vorfeld eine Besatzkontrolle möglicher Nester erfolgen und falls Tiere angegriffen werden, müssen diese durch einen Fachmann gesiedelt werden. Utting am Ammersee, den .....
	(Siegel)	Erster Bürgermeister Florian Hoffmann

- E Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2018 hat in der Zeit vom 21.06.2018 bis 23.07.2018 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2018 hat in der Zeit vom 21.06.2018 bis 23.07.2018 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 öffentlich ausgelegt.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 beteiligt.
  - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis 25.11.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
  - Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis 25.11.2020 erneut beteiligt.
  - Die Gemeinde Utting am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Utting am Ammersee, den .....
  - (Siegel)  
Erster Bürgermeister Florian Hoffmann
  - Ausgefertigt  
Utting am Ammersee, den .....
  - (Siegel)  
Erster Bürgermeister Florian Hoffmann

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Utting am Ammersee, den .....

(Siegel) Erster Bürgermeister Florian Hoffmann