

---

2. T E X T T E I L  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

\* AM SULZFELD \*

DER GEMEINDE UTTING  
LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

Flur Nrn. 2420, 2349, 2353, 2354, 2354/1, 2355, 2354/1 und der  
Teilfläche der Flur-Nrn. 2297/28, 2338, 2350, 2353/2, 2420/1, 2424, 2427

VERA WINZINGER - WAGNER  
ARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)  
HOLZHAUSER STRASSE 19  
86919 UTTING AM AMMERSEE  
MITARBEIT: FRANK REIMANN  
ARCHITEKT DIPL.-ING.

Grünordnung:  
WALTER BLENDERMANN  
LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING.  
MOOSWEG 1  
82547 EURASBURG-BERG

---

Der Bebauungsplan besteht aus nachfolgenden Teilen:

1. Planzeichnung, in der Fassung vom 24.10.1997
2. **Textteil**, in der Fassung vom 24.10.1997
3. Prinzipdarstellung zur Bauwerkssicherung, vom 23.10.1997
4. Prinzipdarstellung zur Erschließungsstraße  
mit Sicherungsmaßnahmen, vom 23.10.1997

Der Bebauungsplan ist nur mit allen seinen Bestandteilen gültig!

---

**A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.  
1.2 Nicht zulässig sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die höchstzulässige Grundfläche, in Quadratmeter, bezieht sich auf das Wohngebäude, ohne Nebenanlagen.  
2.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Höhenkote (über Normalnull, siehe B 3.6), bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante darf in keinem Punkt überschritten werden.  
2.2.1 Im WA 1 und WA 3:  
- Haustyp A (Pulldachhaus): traufseitige Wandhöhe max. 5,55 m.  
- Haustyp B (Satteldachhaus): traufseitige Wandhöhe max. 5,85 m.  
2.2.2 Im WA 2:  
- Haustyp C (Zeltdachhaus): traufseitige Wandhöhe max. 5,85 m.

**3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

- 3.1 Im WA 1 und WA 2:  
- Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.  
3.2 Im WA 3 (Mehrfamilienhaus):  
- Je Einzelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig.

**4. Grundstücksmindestgröße**

- 4.1 Im WA 1 und WA 2:  
- Je Einzelhaus 500 qm und je Doppelhaushälfte 350 qm.  
4.2 Im WA 3 (Mehrfamilienhaus):  
- Je Einzelhaus 900 qm.

**5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

- 5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Utting, vom 06.10.1995.  
5.2 Es sind keine Tiefgaragen zulässig.  
5.3 Die Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.  
5.4 Anstelle von Garagen können auch Stellplätze außerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.  
5.4.1 Auf den Grundstücken Nr. 5, 6, 11 und 12 sind keine Stellplätze zulässig.  
5.4.2 Im Garagenhof und im WA 3 sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.  
5.5 Garagen, Carports und Nebengebäude sind bezüglich Dachform, verwendeter Materialien und Dachneigung, an das Hauptgebäude anzupassen.  
5.5.1 Im WA 2 ist als Dachform nur ein Pulldach zulässig. Außer im Garagenhof und auf dem Grundstück Nr. 2, hier ist nur ein Zeltdach zulässig.  
5.5.2 Werden Garagen, Carports und Nebengebäude mit dem Hauptgebäude verbunden ist als Dachform nur ein angelehntes Pulldach zulässig.  
5.6 Die traufseitige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebengebäuden darf im Mittel 3,0 m nicht überschreiten.

**6. Bauliche Gestaltung**

- 6.1 Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; orts- und landschaft-beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 6.2 Gebäude
- 6.2.1 Es sind keine Vor- und Rücksprünge zulässig.  
Rücksprünge im Balkonbereich sind nur in der Mitte des Gebäudes bis max. eine Wandstärke zulässig.
- 6.2.2 Es sind keine Erker zulässig.
- 6.2.3 Im WA 1 und WA 3 (Haustyp A und Haustyp B):  
Die Gebäude sind länger als breit mit einem Verhältnis von mind. 1:1,4 auszuführen.
- 6.2.4 Im WA 2 (Haustyp C):  
Die Gebäude sind über einem quadratischen Grundriß zu entwickeln.
- 6.3 Dächer
- 6.3.1 Der First muß über die längere Gebäudeseite laufen.
- 6.3.2 Es sind keine Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.
- 6.4 Dachneigung
- Haustyp A (Pultdachhaus): 12-20 Grad.
  - Haustyp B (Satteldachhaus): 18-30 Grad.
  - Haustyp C (Zeltdachhaus): 18-30 Grad.
- 6.5 Dachüberstand
- 6.5.1 Im WA 1 und WA 3 (Haustyp A und Haustyp B):  
- ab Wand; mind. 0,80 m und max. 1,20 m.
- 6.5.2 Im WA 2 (Haustyp C):  
- ab Wand, max. 1,00 m.
- 6.6 Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.
- 6.7 Baustoffe für Gebäudeaußenwände und Dächer
- Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:
- Glasbausteine
  - Wellplatten aus Kunststoff und Metall
  - Riemchenverkleidungen
  - rohes Ziegelmauerwerk bzw. -verkleidungen
  - Steinverkleidungen
  - Holzfaserplatten oder ähnliche wirkende Werkstoffplatten als Außenwandverkleidung
  - Faserverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Glas
  - Mosaik- oder Keramikverkleidungen
  - Rohes oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
  - ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer, Titanzink und naturbelassenen Blechdächern)
  - verspiegeltes Glas
- 6.8 Balkone
- 6.8.1 Als Balkongeländer sind nur senkrechte Elemente zulässig.
- 6.8.2 Dachterrassen sind nicht zulässig.

**7. Einfriedungen**

- 7.1 Entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur Zäune ohne Sockel, mit senkrechten Holzlaten bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 7.2 Zwischen den Grundstücken und zum Ortsrand sind Drahtzäune zulässig.
- 7.3 Es sind auch lebende Einfriedungen, siehe Pflanzliste zulässig.
- 7.4 Beton- oder Metallpfosten dürfen nicht größer als 12/12 cm sein und bilden die Gliederung der Zaunflucht, bzw. unterteilen die Zaunfelder.

- 7.5 Es sind keine Einfriedungen vor den Garagen/Stellplätzen/Carports zulässig.
- 7.6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, falls nicht in den Gebäuden untergebracht in die Flucht des Zaunes zu integrieren und dicht abzapflanzen.

#### **8. Fußwege/ straßenbegleitende Mehrzweckstreifen**

- 8.1 Die Fußwege sind in wassergebundener Wegedecke auszuführen.
- 8.2 Die straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen sind in Schotterrasen auszuführen und mit Bäumen zu gliedern (siehe Pflanzliste).

#### **9. Erschließung**

- 9.1 Alle Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9.2 Elektrische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen.
- 9.3 Das Oberflächenwasser und die Hangdrainagen sind über einen Regenwasserkanal zu entwässern.

#### **10. Umweltschutz**

- 10.1 Bauwerkssicherung
- 10.1.1 Alle Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (auch Gewächshäuser) sind mit einer geschlossenen Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) zu gründen.
- 10.1.2 Im WA 1 und bei gaswegsamen Kiesböden im übrigen Geltungsbereich (WA 2 und WA 3) ist bei der Herstellung eines Kellergeschosses folgende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen: Schaffung eines Kieskoffers unter der Bodenplatte, einer Kiesummantelung neben den Kellerwänden vorzusehen und einer Gasfassungsdrainage DN 100 mit Abluftkamin über Dach.  
Die Leitungsdurchführung für Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch Quetschdichtungen gasdicht auszuführen.  
Die von der Firma Crystal Geotechnik erarbeitete "Prinzipiendarstellung für Bauwerkssicherung" vom 23.10.1997 sind anzuwenden (Detailplan).
- 10.1.3 Bei der vollständigen Gründung in bindigem Material (Gutachter) ist nur der Kieskoffer unter der Bodenplatte und eine Kiesummantelung neben den Kellerwänden erforderlich.
- 10.1.4 Revisionsschächte müssen außerhalb des Gebäudes und außerhalb des Auffüllungsbereiches liegen.
- 10.1.5 Die im Plan festgeschriebenen 2"-Gas-Pegel sind auf Dauer zu erhalten. Bei den Baumaßnahmen auf dem Grundstück sind sie, durch z.B. einen zweiten Betonring, zu sichern.
- 10.2 Erschließungsstraße
- 10.2.1 Die Erschließungsstraße (von Hofstattstraße ins Baugebiet) ist im Übergangsbereich der Deponie in das Baugebiet auf mindestens 10 m beidseitig zu sichern. Die Ausführung erfolgt gemäß der von der Firma Crystal-Geotechnik erarbeiteten "Prinzipiendarstellung für die Erschließungsstraße" vom 23.10.1997.
- 10.2.2 Bei Arbeiten im Deponiebereich sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen" (ZH 1/183, Zentralstelle Hauptverband der gewerblichen Berufsgenossenschaften) zu berücksichtigen.
- 10.3 Regenwasserkanal
- Der Regenwasserkanal im Deponiebereich ist mit duktile Gußrohre auf einer Lehmsohle (als zugfeste Verbindung) vorzusehen. Die Bettung und Grabenverfüllung ist mit bindigen Böden vorzusehen. Die Anzahl der Revisionsschächte ist zu minimieren.

11. Grünordnung

Die Begrünungsart mit Bäumen und Sträuchern ist den nachfolgenden Pflanzlisten zu entnehmen. Vom eingetragenen Standort kann geringfügig abgewichen werden, falls es die Situation vor Ort erfordert.

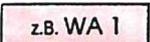
- 11.1 Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich und entlang von Straßen und Wegen -  
Die Flächen unter den Bäumen sind als extensive Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten
- 11.1.1 Bäume für die Bepflanzung in den Wendekreisen der Straßenstücke  
Baumarten 1. Ordnung
- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn    |
| Quercus robur      | Stiel - Eiche |
| Fraxinus excelsior | Esche         |
- Pflanzgröße:  
Stammbüsche, 3 - 4 x verpfl. mit Ballen, StU 18 - 20
- 11.1.2 Bäume  
Baumarten 2. Ordnung
- |                  |            |
|------------------|------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche  |
| Sorbus aria      | Mehlbeere  |
| Acer campestre   | Feldahorn  |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- Pflanzgröße: Stammbüsche 3 - 4 x verpfl. mit Ballen, StU 18 - 20;  
Die Bäume sind jeweils in Gruppen zu 3 - 5 von einer Art zu verwenden.
- Im Bereich der Sichtdreiecke sind die oben aufgeführten arten als Hochstamm mit Stammhöhe > 2,50 m vorzusehen.
- 11.2 Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken  
Es wird festgesetzt, daß pro 250 qm Grundfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. zwei Bäume 3. Ordnung zu pflanzen sind. Die dafür geeigneten Baumarten sind unter A 11.1.2 und C 1.1.1 aufgeführt.
- 11.3 Heckenpflanzungen entlang von Grundstückseinzäunungen  
Heckenpflanzungen aus Hainbuche oder Liguster sind entlang der Einzäunung zulässig. Sie dürfen die Höhe der Einzäunung jedoch nicht überwachsen.
- 11.4 Erhaltung und Pflege  
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.  
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- 11.5 Allgemeines zur Grünordnung  
Erbbewegungen, Mutterbodenbehandlung:  
Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

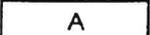
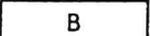
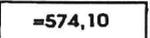
## 1. Geltungsbereich

1.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes1.2  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen

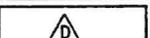
## 2. Art der Baulichen Nutzung

 z.B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet „gemäß § 4 BauNVO, hier Teilbereich 1

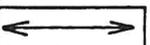
## 3. Maß der Baulichen Nutzung

3.1  z.B. GR 100 max. zulässige Grundfläche3.2  zwingend zwei Vollgeschoße3.3  Haustyp A (Pultdach, WH 5,55 m, DNG 12-20°)3.4  Haustyp B (Satteldach, WH 5,85 m, DNG 18-30°)3.5  Haustyp C (Zelt Dach, WH 5,85 m, DNG 18-30°)3.6  Festgelegte Höhenkote über Normalnull

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze4.2  nur Einzelhäuser zulässig4.3  nur Doppelhäuser zulässig4.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

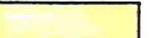
## 5. Baugestalt

 Vorgeschriebene Firstrichtung

## 6. Garagen; Nebengebäude

6.1  Fläche für Garagen6.2  Fläche für Stellplätze6.3  Fläche für Nebengebäude6.4  Flächen für Garagen, Carports und Nebengebäude

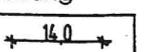
## 7. öffentliche Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie7.2  Straßenverkehrsfläche7.3  Fussweg, Feldweg

## 8. Grünordnung

8.1  öffentliche Grünfläche8.2  Bäume für die Bepflanzung des Wendekreises (Pflanzliste 11.1.1)8.3  Bäume 2. Ordnung (Pflanzliste 11.1.2), auf Dauer zu erhalten

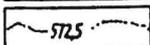
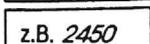
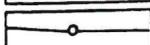
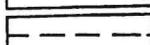
## 9. Vermaßung

 Maßangabe in Metern

## 10. Flächen für Versorgungsanlagen

 Fläche für Trafostation

**C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

	Grenze verfüllter Bereich zu gewachsenem Bereich
	2°- Gas- Pegel
	Höhenlinien (Höhenmeterangabe)
	Flummer
	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	geplantes Gebäudeschema
	Grundstücknummer
	Bäume auf Privatgrundstücken (Pflanzliste)
	Sträucher (Pflanzliste)

**HINWEISE DURCH TEXT:****1. Bepflanzung auf Privatgrundstücken**

Besonders für die Grundstücke auf der Westseite wird eine durchgehende, 2-reihige Bepflanzung zur Abschirmung gegen das ehemalige Deponiegelände empfohlen. die angegebenen Pflanzarten sind Empfehlungen.

**1.1 Randpflanzungen zur freien Landschaft****1.1.1 Bäume**

Baumarten 2. Ordnung, wie unter 11.1 aufgeführt, sowie Baumarten 3. Ordnung folgender Arten:

Zieräpfel, Zierpflaumen und Zierkirschen sowie alle Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm.

Empfohlene Pflanzgrößen

mindesten: Heister 2,50 - 3,00 m hoch bzw. für Hoch- und Halbstamm StU 10-12

**1.1.2 Sträucher****Wildsträucher:**

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdom
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn

Pflanzgröße und Pflanzabstand:

2 x verpfl., 80 - 120 im Abstand von 1,5 x 1,5

**Ziersträucher**

<i>Syringa vulgaris</i> u.S.	Flieder in Sorten
<i>chinensis</i> i.S.	Pfeifenstrauch
<i>Philadelphus</i> i. A. u.S.	Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Haselnuß
<i>Corylus avellana</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus mas</i>	
<i>Crataegus monogyna</i> , <i>laevigata</i>	Weißdom
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Pflanzgröße und Pflanzabstand:

2 x verpfl., 80 - 100 im Abstand von 1,5 x 1,5.

## 1.2 Fassadenbegrünung:

An geeigneten Gebäudeteilen sind Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Lonicera i.A. u.S.	Geißblatt i.A. u.S.
Clematis i.A. u.S.	Waldrebe i.A. u.S.
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernnrebe
Hedera Helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Kletterrosen	

## 2. Angaben zur Erschließung

## 2.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Isar-Amperwerke.

## 2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Utting.

## 2.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Utting.

## 2.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

## 2.5 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Landsberg am Lech.

## 2.6 Fernmeldewesen

Das Fernmeldewesen wird zentral über Telekom geregelt.

## 2.7 Straßenraum

Straßenquerschnitt der Erschließungsstraßen, innerhalb des Baugebietes Straßenbreite max. 6,00 m, beidseitig verläuft ein Mehrzweckstreifen in Schotterrasen, mind. 1,50 m und mind. 0,50 m breit, einseitig mit Großbäumen gegliedert.

Straßenquerschnitt Im Bereich der Straßenraumverengungen Straßenbreite 4,20 einseitig verläuft ein 0,50 m breiter Mehrzweckstreifen in Schotterrasen.

## 3. Umweltschutz/Immissionsschutz

Falls kontaminierte Böden anfallen müssen diese gemäß den Lagerrichtlinien für belastete Böden behandelt werden.

Aushubmassen aus aufgefüllten Altdeponiebereichen sind hinsichtlich ihrer Bodenbelastung vor dem Hintergrund von Verwertungs-/ Entsorgungsmaßnahmen, unter Anwendung der jeweils einschlägigen Regelwerken, zu bewerten.

Während der Arbeiten an der Erschließungsstraße, die im verfüllten Bereich liegt, muß die Tiefbaufirma Explosionsschutzmaßnahmen anwenden.

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auf ortsüblich betriebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind hinzunehmen.

## 4. Gründung

Bei der Gründung ist durch Wasserandrang mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen.

## 5. Doppelhausbebauung

Um sowohl die Gestaltung und Bauwerkssicherung abzustimmen als auch Planungs- und Baukosten zu minimieren, wird angeregt, daß zusammengehörende Doppelhaushälften gemeinsam geplant und errichtet werden.

Utting, den 21. Jan. 1998

.....  
1. Bürgermeister



Utting, den 11. Feb. 1998

.....  
Architektin

**D. VERFAHRENSHINWEISE:****1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 13.06.1996 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 20.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 20.05.1997 bis zum 20.06.1997 durch Ausstellung des Entwurfes in der Fassung vom 28.04.1997 statt; zusätzlich gab es am 28.05.1997 eine Bürgerversammlung.

**3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 01.08.1997 hat in der Zeit vom 19.08.1997 bis 22.09.1997 stattgefunden.

**4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 01.08.1997 hat in der Zeit vom 19.08.1997 bis 22.09.1997 stattgefunden.

**5. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)**

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 24.10.1997 hat in der Zeit vom 10.11.1997 bis 10.12.1997 stattgefunden.

**6. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.1997 als Satzung beschlossen.

**7. Genehmigung (§ 10 BauGB)**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.1997 wurde mit Schreiben vom 20.01.1998, AZ: 610-40 des Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt.

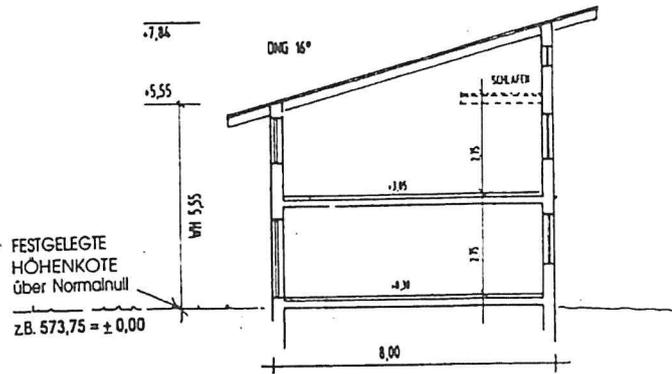
**8. Inkrafttreten (§ 10 BauGB)**

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 21.01.1998. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.1997 in Kraft.

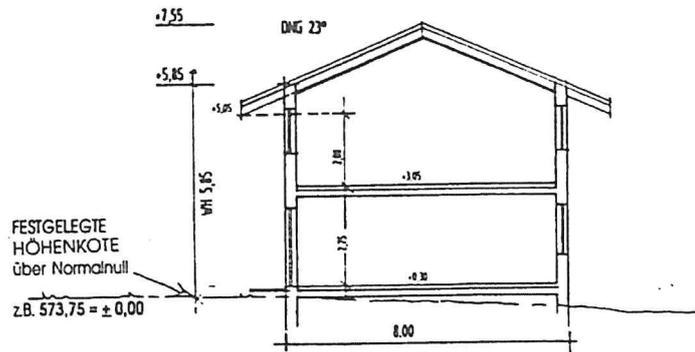
Utting am Ammersee, den 13. Feb. 1998



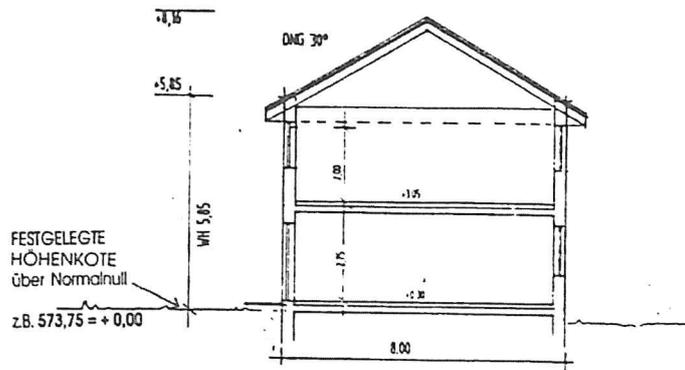
  
.....  
(Klingl)  
1. Bürgermeister



**Haustyp A** Pultdach WH 5,55 m DNG 12°-20°



**Haustyp B** Satteldach WH 5,85 m DNG 18°-30°



**Haustyp C** Zeltdach WH 5,85 m DNG 18°-30°

---

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

\* AM SULZFELD \*

DER GEMEINDE UTTING  
LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

aufgestellt: 25.10.1995  
geändert: 28.04.1997  
• 24.07.1997  
• 24.10.1997

VERA WINZINGER - WAGNER  
ARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)  
HOLZHAUSER STRASSE 19  
86919 UTTING AM AMMERSEE  
MITARBEIT: FRANK REIMANN  
ARCHITEKT DIPL.-ING.

Grünordnung:  
WALTER BLENDERMANN  
LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING.  
MOOSWEG 1  
82547 EURASBURG-BERG

---

1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit den Flur Nrn. 2349, 2351/8, 2353, 2420 und den Teilfläche Fl.Nr. 2297/28, 2338, 2350, 2351/1, 2354/1, 2420/1, 2424 und 2427 bildet den neuen südlichen Ortsrand von Utting und wird im Süden von dem Landschaftsschutzgebiet begrenzt.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung des "MITTLEREN WEGES". Im Westen grenzt es an die ehem. Kiesgrube und im Osten an die landwirtschaftliche Fläche Fl. Nr. 2356.

## 1.2 Aussagen des Regionalplanes

Das Planungsgebiet liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München. Die Gemeinde Utting a. Ammersee bildet mit Schondorf a. Ammersee ein kleinzentrales Doppelort. Das Gemeindegebiet gehört dem Erholungsgebiet "Fünf-Seeengebiet und Forste südlich München" an (Regionalplan München Karte 2 b Siedlung und Versorgung Erholungsgebiete M: 1/500 000). Im Westen tangiert das geplante Wohngebiet das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Moränenlandschaft am westlichen Ammerseeufer" (Regionalplan München Karte 3 Landschaft und Erholung M:1/100 000).

## 1.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes

In dem am 29.6.1971 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting ist das gesamte Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft festgelegt. Momentan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting a. Ammersee überarbeitet, der Auftrag wurde an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum vergeben.

Aufgrund des § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG wird dieser Bebauungsplan, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes für die einheimische Bevölkerung, aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Fläche wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Überplanung des westlichen, anschließenden Gebietes ist nicht ausgeschlossen, steht aber momentan wegen der Abgrabung und Verfüllung noch nicht an. Bei einer Ausweisung dieses angrenzenden Gebietes (Fl.-Nrn. 2338, 24,27,2424 und 2420/1) ist die Einbindung des Bebauungsplangebietes "Am Sulzfeld" zu einer harmonische Abrundung des Ortes gegeben.

## 1.4 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die neue Erschließungsstraße, über die ehem. Deponie und bindet das Gebiet im Westen über die Hofstattstraße an.

## 1.5 Beschaffenheit und Größe des Baugebietes

Das Gelände steigt von West nach Ost an, es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und enthält keinerlei schützenswerten Grünbestand. Die Größe beläuft sich auch ca. 26200qm.

2. Ziel und Zweck der Planung

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Utting nicht entgegen.

Das gesamte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

Die Gemeinde möchte hier durch die Schaffung eines WA den dringenden Wohnbedarf decken und somit den Einheimischen die Möglichkeit geben am Ort zu bleiben.

Der Gemeinde liegen derzeit 170 Bewerbungen von Einheimischen vor. Die Deckung dieses Bedarf soll unter Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs durchgeführt werden.

Die Festsetzung von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht hier der bestehenden Struktur. Da Utting eine Fremdenverkehrsgemeinde ist, soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten eine Schaffung von Ferienwohnungen verhindert werden.

Die Schaffung von Doppelhäusern entspricht der zukünftigen Entwicklung, bezüglich Landbereitstellung und Wärmetechnik. Hier wird das Wirtschaftlichkeitsprinzip angewendet: soviel Fläche wie möglich für Wohnraum bereit zu stellen und durch Doppelhäuser die finanzielle Belastung für die Familien im Rahmen zu halten.

Grundsätzlich sind die Grundflächen der Gebäude nicht zu groß bemessen, um hier :

1. die Kosten im Rahmen zu halten
2. genügend Raum für eine Familie bereit zu stellen
3. das Wohnen im Grünen zu ermöglichen

Die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern im des Bebauungsplanes entspricht hier der Entwicklung Utting. Hier sollen Wohnungen für kleinere Familien, sowie für alleinstehende Einheimische bereit gestellt werden, um die Entwicklung der sich wandelnden Familienstruktur aufzufangen.

Alle Gebäude im Planungsgebiet sind als zweigeschoßige Häuser vorgesehen mit flachgeneigten Dächern, um die komplette Ausnutzung des umbauten Raumes zu ermöglichen.

Die Südorientierung der Gebäude ermöglicht hier falls gewünscht die passive Nutzung der Sonnenenergie, beim Pultdachhaus wird durch die mögliche Öffnung der Südfassade über 2 volle Geschosse und eine geringe Befensterung im Norden die Energiebilanz im Rahmen der Wärmeschutzverordnung positiv beeinflusst.

Durch die Wahl des Daches, Pult- oder Satteldach wird es möglich auch die Sonnenenergie aktiv, durch zum Beispiel Sonnenkollektoren zu nutzen.

### 3. Umweltschutz

An das Baubebiet "Am Sulzfeld" grenzt im Westen eine rückverfüllte Kiesgrube an. Der direkt angrenzenden Bereich der Kiesgrube wurde im Zeitraum zwischen 1973 und 1980 verfüllt. Nach relativ gesicherten Angaben wurde hier etwa 80 % Erdreich, 10 % Bauschutt und 10 % Grünabfälle rückverfüllt.

### 4. Grünordnung

Das geplante Baugebiet ist nur im Norden an bestehende Bebauung angebunden. Nach Westen, Süden und Osten liegt es frei zur Landschaft, weswegen auf eine sorgfältige Ortsrandeingrünung in diesen Bereichen besonderer Wert zu legen ist.

Nach Westen zur ehem. Deponie, die sehr nahe an das Baugebiet angrenzt, ist eine durchgehende ca. 5,00 m breite Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern geplant, die die Deponie klar abgrenzt und darüber hinaus auch Abschirmung gegen die Westwinde bilden soll.

Nach Süden ist ebenfalls eine durchgehende Abpflanzung zur Einpassung in das Landschaftsbild vorzusehen. Diese Pflanzung ist 3,00 m breit zu halten, aus freiem Wechsel von Bäumen und Sträuchern aufzubauen. Diese Pflanzung grenzt unmittelbar an die Randlagenbebauung an und ist daher in Anlage und Unterhalt von den Grundstückserwerbern kostenmäßig zu tragen.

Die Bebauung nach Osten sticht nicht so unmittelbar aus der Landschaft heraus, weil sich weiter zum See herunter Baubereiche kulissenartig abwechselnd aus dem Ort heraus entwickelt haben. Zur Überschneidung der Bauten sind hier jedoch auch Baumpflanzungen verbindlich von den Bauwerbern anzulegen und zu unterhalten.

Insgesamt ist auf den öffentlichen und privaten Grünflächen eine der ländlichen Situation angemessene Grüngestaltung anzustreben.

Das heißt, daß Koniferen bis auf Kiefern und Eiben auszuschließen sind und vorrangig naturnahe Gehölzpflanzungen bzw. auch die Pflanzung von Obstgehölzen anzustreben ist.

### 5. Art und Maß der Nutzung

- 3.1 Das Gebiet wird als WA ( Allgemeines Wohngebiet ) ausgewiesen.
- 3.2 Im WA wird die Festlegung der zu überbauenden Grundfläche durch die max. Festsetzung der GR , Grundfläche festgelegt, die Angabe der max. Wandhöhe, komplettiert hier die Aussage über das Maß der Nutzung im WA.
- 3.3 Geplante bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	ca. 26.200 qm
Verkehrsflächen	ca. 4.150 qm
Öffentliches Grün / Wege	ca. 2.650 qm
Nettowohnbauflächen	ca. 19.400 qm
zulässige Grundfläche	ca. 3.580 qm

Utting, den

21. Jan. 1998

.....  
1. Bürgermeister



Utting, den

11. Feb. 1998

.....  
Architektin

