

Gemeinde	<b>Utting</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	<b>3. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportgelände“ - Bike Park“</b>
Planung	<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
Bearbeitung	Briceño, Herbert, Salazar                      QS: Martin
Aktenzeichen	UTT 2-84
Plandatum	29.02.2024 (Vorentwurf)

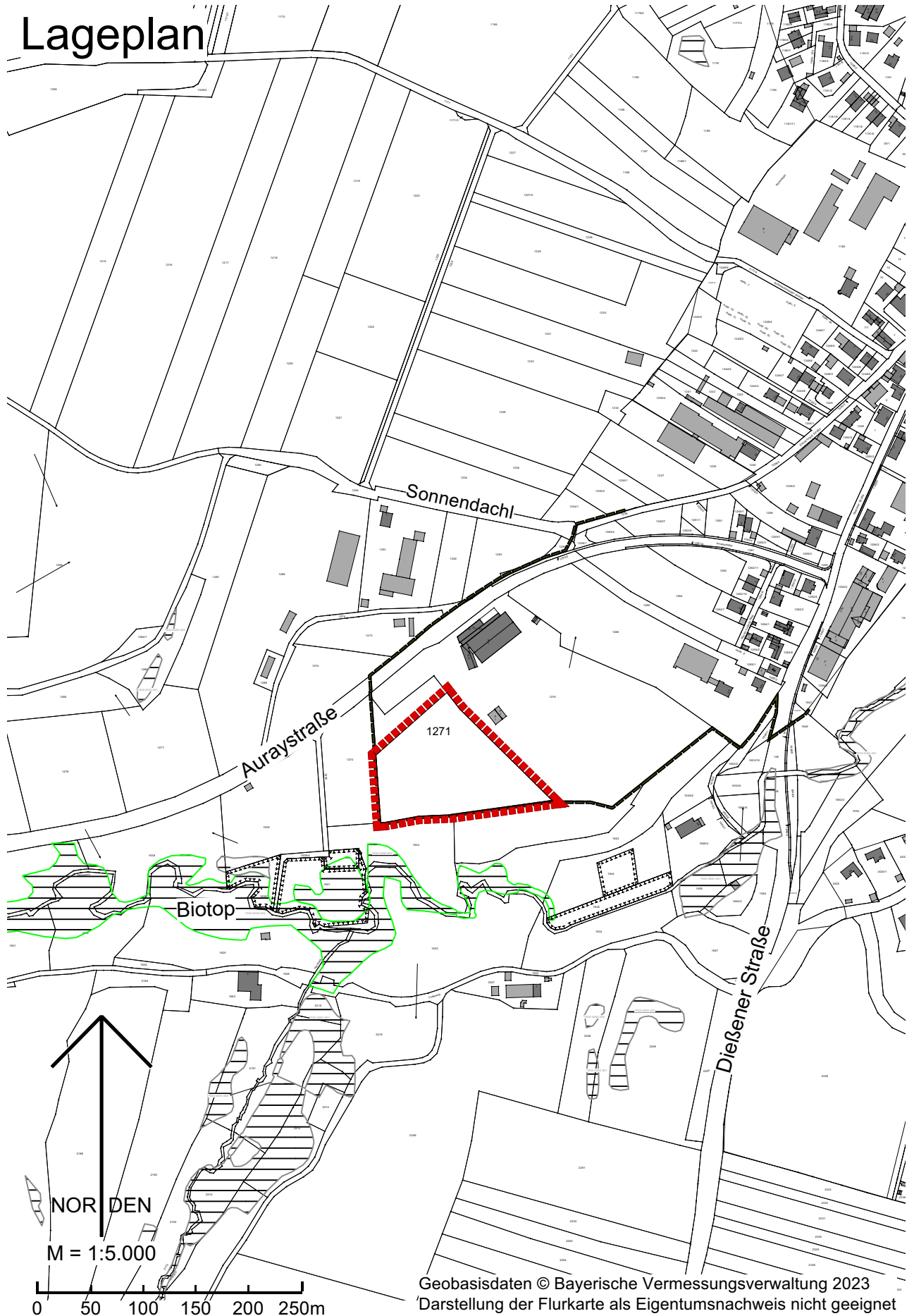
Hinweise zum Text:

Grün: Angaben derzeit in bearbeitung (z.B.  
Schalltechnische Untersuchung)

## Satzung

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

# Lageplan



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Utting „Sportgelände“ i.d.F. vom 26.02.1998, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:



Bike Park (Pumptrack)




Sportanlage

- 2.2 Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die zum Betrieb von Sportanlagen oder eines Bike Parks (Pumptrack) erforderlich sind.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 480** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 480 qm

- 3.2  **573,00** Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN); z. B. 573,00 m ü. NHN  
**Höhenvermessung noch in Bearbeitung**

- 3.3 Der Oberboden des Bikeparks darf in seinem höchsten Punkt (höchste Rampe) max. 1,50 m über dem am nächsten gelegenen Bezugspunkt nach A.3.2 liegen. Bei Lage zwischen zwei Bezugspunkten ist zu mitteln. Als Oberboden gilt die Ebene des Bikeparks auf der die Asphaltversiegelung aufgesetzt wird.

- 3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig.


## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1  Baugrenze

## 5 Verkehrsflächen

- 5.1  Private Verkehrsfläche

## 6 Flächen für Versorgungsanlagen


- 6.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:



Digitalfunkmast BOS

## 7 Grünordnung

- 7.2 Die Flächen des Sportgeländes sind, soweit nicht andere Funktionszuweisungen bestehen, naturnah zu gestalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

- 7.2  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

- 7.3 Je vollendeter 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

Bestehende, vitale Gehölze, die den Anforderungen der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.

- 7.4 Mindestpflanzqualitäten:

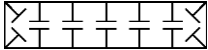
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.

- 7.5 Für alle Pflanzungen sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in der festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

7.6 Düngen sowie Mulchen ist auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

7.7 Stützmauern, Einfriedungen und Mauersockel sind unzulässig.

## 8 Natur- und Artenschutz

8.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


(Benjeshecke / Totholzhecke, mesophile Hecke, Sonderstrukturen; Einzelbäume)

8.2 Für die Mahd der Ausgleichsfläche ist ausschließlich insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, mit Entfernung des Mähguts, zulässig.

8.3 Die Verwendung einer künstlichen Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist nicht zulässig.

## 9 Immissionsschutz

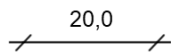
(Gutachten noch in bearbeitung)

9.1  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

9.2  Maßnahme 1

9.3  Maßnahme 2

## 10 Bemaßung





Maßzahl in Metern, z.B. 20 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

1  Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Ammersee-West“

2  Bayerische Biotopkartierung (Flachland), z. B. Biotop ID 7932-0255

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1271 Flurstücksnummer, z.B. 1271
- 3  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

### 4 Grünordnung

- 4.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 4.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 4.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

#### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

#### Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

5 Artenschutz

5.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

6 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2023. 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.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Utting, den .....

.....  
 Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
5. Zu dem Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Utting am Ammersee hat mit Beschluss des vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
 Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

### 7. Ausgefertigt

Utting am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
 Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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)

.....  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister