

Die Gemeinde Utting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die bisher geltenden Festsetzungen durch Planzeichnung und Text im Bebauungsplan „Am Waldaweg“ in der Fassung vom 08.03.2001, zuletzt geändert am 25.10.2018.

A Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1
Das Baugebiet wird als „Sondergebiet Jugend und Kultur“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung diverse kulturelle, gemeindliche Nutzungen für alle Generationen, festgesetzt.

Zulässig sind Einrichtungen für Jugendbetreuung und Veranstaltungen aller Generationen, Ausstellungen und anderen kulturellen Veranstaltungen, Lagerflächen, Herstellung und Ausgabe von Speisen und Getränken in Verbindung mit der Nutzung, Sanitäranlagen, Anlagen zur Energiegewinnung alternativer Energien in Verbindung mit dem Gebäude und dessen Nutzung.

Ausdrücklich nicht zugelassen sind Räume zu Wohnzwecken.

1.2
Untergeordnete Nebenanlagen, Nebengebäude und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch, soweit nicht anders festgesetzt, für Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1
Für das Sondergebiet Jugend und Kultur ist die maximal zulässige Grundfläche (GR) für das Hauptgebäude im Bauraum ausgewiesen.

Maximal zulässige Grundfläche: 600 m²

2.2
Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet Jugend und Kultur durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO inklusive Platz- und Straßenflächen bis zu einem Höchstwert von 80 % überschritten werden.

2.3
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Sondergebiet Jugendhaus und Kultur im Bauraum ausgewiesen.

Die Gebäudehöhen werden von der Bezugshöhe 545,00 über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, gemessen.

Traufseitige Wandhöhe maximal: 8,50 m
Firsthöhe maximal: 10,50 m

2.4
Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung sind zugelassen, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen.

2.5
Abgrabungen und Lichthöfe unterhalb der Geländeoberfläche zur natürlichen Belichtung und Belüftung und/oder Zugang zu Untergeschossen, sind ausdrücklich zugelassen. Die Grundfläche von Abgrabungen und Lichthöfen ist auf die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes anzurechnen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachausbildung

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 45 zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zugelassen. Negative Dacheinschnitte als Dachterrassen sind unzulässig. Dachgauben sind in Summe je Dachseite bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

3.2 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dach- und Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten

4.1
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den Bestimmungen der GaStellV (Anlage Ziff. 8.5) sowie der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften. Die Stellplätze für das Sondergebiet Jugend und Kultur können auf der Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ nachgewiesen werden.

4.2
Zusätzliche auch überdachte Abstellflächen für Fahrräder, Lastenfahräder oder andere alternative Verkehrsmittel sind nach Maßgabe der BayBO auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünordnung

5.1
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ sind mindesten 10% der Gesamtfläche mit unversiegelter, begrünter Fläche auszuführen.

6. Immissionsschutz, Lärmschutz

Auf Grund der Nähe zur Bahnlinie Mering-Weilheim sind entsprechend der DIN 4109 (in der Fassung vom Januar 2018) Gebäude im Plangebiet die Mindestanforderungen von 30 dB für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm- Maß R_w, ges umzusetzen.

C Hinweise durch Text

Grundwasser, Dränagen

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich vom Bauherrn zu überprüfen. Aufgrund der Lage ist mit stauasssem Untergrund, Schichtwasseranfall und schwankenden, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. 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 eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teich o.ä.).

Bodenschutz und Altlasten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines ehemaligen Bahnbetriebsgeländes.

Die Grundstücke wurden früher als Teil von Bahnanlagen genutzt. Nutzungsbedingte, bahntypische Bodenkontaminationen, durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle, und/oder nutzungsbedingte Kontaminationen der Bausubstanz können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer Altlastenverdachtsflächenerfassung im Auftrag der DB AG wurden im relevanten Bereich drei Altlastenverdachtsflächen erfasst. Diese Flächen sind per Planzeichen im Bebauungsplan erfasst.

Zur Prüfung, ob die Altlastensituation eine baubegleitende Bewältigung zulässt, sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde altlastenfachtechnische Untersuchungen vorzunehmen.

Soweit eine baubegleitende Bewältigung plausibel erscheint, sind zur Verhinderung von unkontrollierten Schadstofftransfers durch Rückbau- und Aushubmaßnahmen nachfolgend genannte Anforderungen zu beachten:

1. Rückbau- und Aushubüberwachung mit Beweissicherung

1.1 Vor Rückbau von verbliebenen baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/ BayLfU 09/2019 (AH), orientiert.

1.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horizontalbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung vorhandener Erkundungsergebnisse durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen durchführen zu lassen. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 mitzutellen.

1.3 Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen Anforderungen gem. LfU Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ jew. neuester Stand, z.Zt. 11/2017 und den TR LAGA M 20, die Probenahme nach den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu erfolgen. Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2 mm zu untersuchen. Einstufungen von Aushubmaterialien Kategorie Z 0 zur Verfüllung von Gruben sind aufgrund der Vermutung grundsätzlich nicht zulässig. Die Überwachungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich Änderungen des Untersuchungsumfanges gegenüber den Bestimmungen der LAGA 32 PN 98, sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Gleisschotter ist gemäß den Anforderungen des LfU-Merkblattes Nr. 3.4/2 jew. neuester Stand, z. Zt. 02/2020 zu untersuchen.

Atlasphalt ist gemäß den Anforderungen des LfU-Merkblattes Nr. 3.4/1 jew. neuester Stand, z. Zt. 03/2019 zu untersuchen.

1.4 Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

1.5 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen

1.6 Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind textlich und fotografisch zu dokumentieren.

1.7 Die Dokumentation der Aushubüberwachung ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, nach Abschluss der Aushubmaßnahme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

1.8 Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, abzustimmen.

1.9 Sämtliche Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen sind zu dokumentieren. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung – NachwV i. d. aktuellen Fassung).

1.10 Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 vorab abzustimmen.

1.11 Die Dokumentation der Entsorgungsmaßnahmen ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, nach Abschluss der gesamten Aushubarbeiten in einfacher Ausfertigung vorzulegen.

1.12 Die Abtragsflächen und Aushubniveaus (Aushubsohle u. -böschungen) im Abtragungsbereich sind unter Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BBodSchV, Merkblätter Nrn. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5, 3.8/6 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft) durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen einer Beweissicherungsuntersuchung zu unterziehen. Das Beweissicherungskonzept ist mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.13 Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr. 1.12 sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

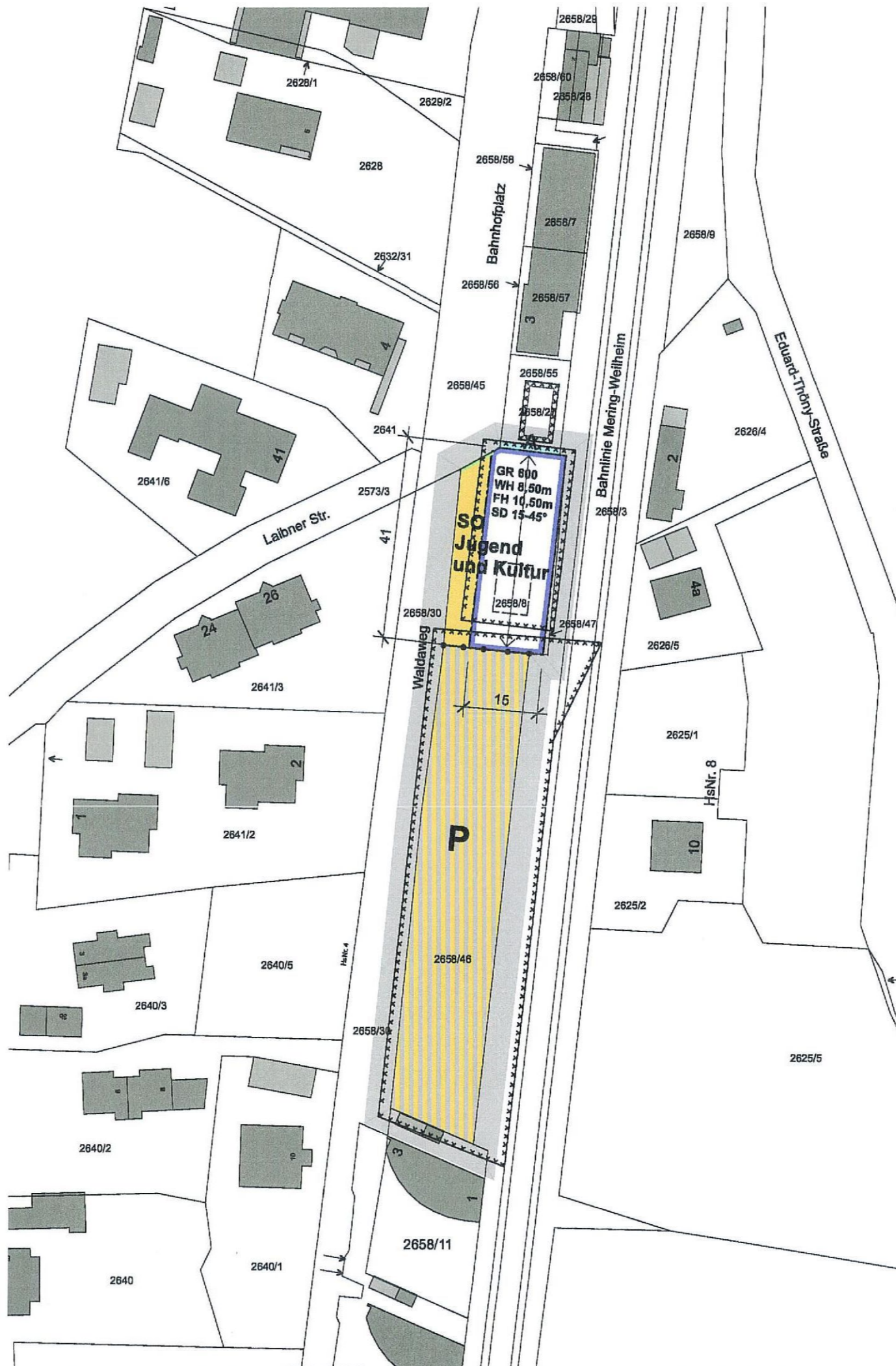
2. Sanierungsvorbehalt
Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung festgestellte Bodenkontaminationen sind im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, und den Fachstellen abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

3. Bodenluft
Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (insbesondere LHKW, BTEX, Deponiegasauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen.

4. Auflagenvorbehalt
Weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sowie zur Qualitätssicherung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Hinweis:
Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128/DGUV Regel 101/004 „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.“



Kartengrundlage

Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes. Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

D Hinweise durch Planzeichen

- Hauptgebäude Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Nebengebäude Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Hauptgebäude Bestand ausserhalb Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung
- Nebengebäude Bestand ausserhalb Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2658/46 Bestehende Flurnummer

B Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- SO** Sondergebiet Jugend und Kultur gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung diverse kulturelle, gemeindliche Nutzungen für alle Generationen
- GR 150** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- SD** nur Satteldach zulässig
- vorgeschriebene Firstrichtung
- Baugrenze 1 für Gebäude über Gelände
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken von Fahrzeugen"
- An den gekennzeichneten Baugrenzen inklusive der unter 3m Abstand zu diesen Baugrenzen stehenden Gebäudeteilen werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen dürfen als sie nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO liegen müssten. Die Abstandsflächen bestimmen sich aus der festgesetzten Baugrenze und der Höhenfestsetzungen (FS 2.3) Dachüberstände dürfen über die so gekennzeichneten Baugrenzen um maximal 1,70m über die Baugrenze hinausragen

Flächen mit Verdacht auf Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe (Altlastenverdachtsfläche) Altlastenverdachtsflächenerfassung im Auftrag der DB AG Bericht Plasa AG P3002Uti v., 10/1998

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2022 die 8. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Der Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2022 (Entwurf genehmigt mit Beschluss vom 28.07.2022) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2022 bis 10.10.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2022 (Entwurf genehmigt mit Beschluss vom 28.07.2022) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2022 bis 10.10.2022 beteiligt.
4. Der Satzungsbeschluss zur 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.12.2022 wurde vom Gemeinderat Utting am Ammersee am 22.12.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
5. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 8. Bebauungsplanänderung wurde am 05.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 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. Die Bebauungsplanänderung 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 04.01.2023



Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

Gemeinde	UTTING AM AMMERSEE Gemeinde Utting, Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM WALDAWEG"
Flur Nr.	2658/46 und 2658/8
Gemarkung	Utting am Ammersee
Planfertiger	vonMeierMohr Architekten PartG mbB An der Point 1 86938 Schondorf am Ammersee Tel. 08192 93399330 Email: helgovonmeier@vonmeiermohr.de
Plandatum	22.12.2022

