

Gemeinde **Utting a. Ammersee**  
Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung Für die Grundstücke Fl.-Nr. 105/1, 105/3 und 105/4

Planung **PV** 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

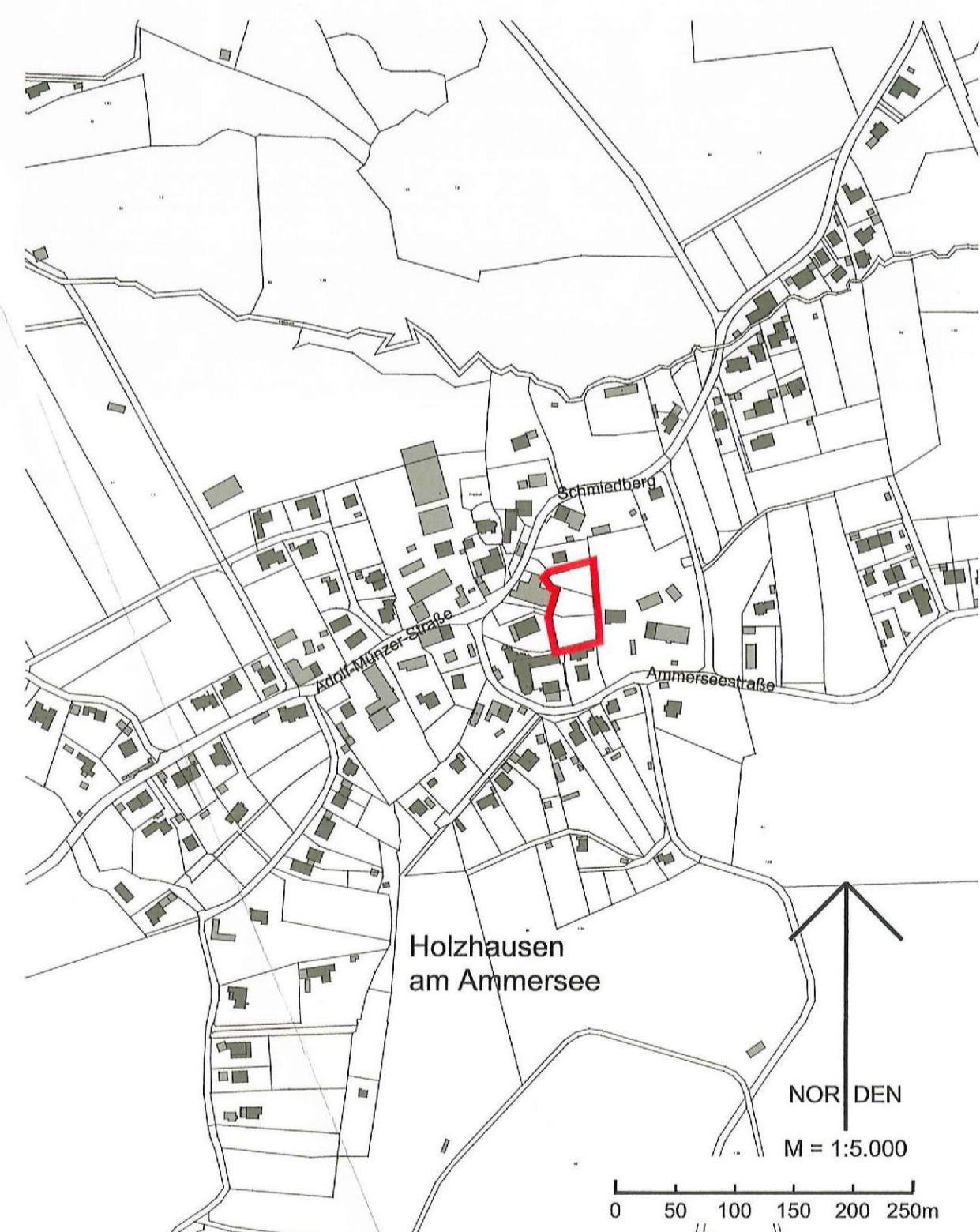
Bearbeitung Kieweg QS: Martin

Aktenzeichen UTT 2-90

Plandatum 25.07.2024  
23.05.2024 (Entwurf)

### Satzung

Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Einbeziehungssatzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.



### Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Einzeldenkmal Nr. D-1-81-144-26, Ehem. Zehntstadel, stattlicher Steilsatteldachbau, im Kern Ende des 18. Jh.

### Hinweise

- a. bestehende Grundstücksgrenze
- b. Flurstückennummer, z. B. 105/1
- c. bestehende Bebauung
- d. Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Utting a. Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über örtliche Bauvorschriften
- Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächen 0,8 H

- e. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d.h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal der Ammerseerwerke gKU geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen: Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter darf 1l/s je 100m<sup>2</sup> angeschlossener (bebauter oder befestigter) Fläche nicht übersteigen. Die Dimensionierung der Rückhalteräume ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A117 zu ermitteln. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen.

- f. Grünordnung  
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 BauGB getroffenen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung zu bepflanzen.

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.

Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Bäume:</b>                     | <b>Sträucher:</b>                       |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Crataegus monogyna (einger. Weißdorn)   |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)     | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)          | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |

- § 1  
Der Lageplan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Die Flächen innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.  
Für diese Flächen gelten gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen:
- 2 zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 10 m abweichen.
- 3 Bäume sind als Standortgerechte Laubbäume, mindestens II. Wuchsklasse, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume regionaltypischer Sorte als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zulässig.
- 4 Je Grundstück sind zusätzlich 3 zertifiziert gebietsheimische Laubgehölze (Sträucher) in der Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, 60-100 cm hoch zu pflanzen.
- 5 Vorhandene Gehölze, die den Anforderungen entsprechen, sind anzurechnen. Hinsichtlich der Pflanzabstände zu den Grundstücksgrenzen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben dieser Satzung gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 6 Maßzahl in Metern, z.B. 18 m

- g. Artenschutz  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §§ 39 und 44 BNatSchG dürfen Hecken, Gebüsche oder Gehölze nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogel-brutzeit) auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Vor der Entfernung von Bäumen sind diese – auch in der gesetzlich zulässigen Zeit aufgrund potentieller Fledermaus-Quartiere – von einem qualifizierten Sachverständigen auf Brutstätten und Höhlen zu überprüfen. Das Ergebnis der Prüfung ist der unteren Naturschutzbehörde vor der Fällung vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällarbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

- h. Baudenkmäler  
Die besonderen Schutzbestimmungen zu Baudenkmälern nach Art. 4-6 BayDSchG sind zu beachten.

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

- j. Brandschutz  
Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsfelder sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.  
Die Löschwasser- und Aushubarbeitung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen.  
Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.

- k. Alllasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alllastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast 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.

- l. DIN-Normen  
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Utting a. Ammersee, Eduard-Thöny-Straße 1, 86919 Utting am Ammersee

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. 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 09.08.2024  
*F. Hoffmann*  
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Utting a. Ammersee, den 09. AUG. 2024  
*F. Hoffmann*  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2024 bis 08.07.2024 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2024 bis 08.07.2024 beteiligt.

4. Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2024 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting a. Ammersee, den 09. AUG. 2024  
*F. Hoffmann*  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Utting a. Ammersee, den 09. AUG. 2024  
*F. Hoffmann*  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 02. AUG. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungssatzung 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 a. Ammersee, den 10. AUG. 2024  
*F. Hoffmann*  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister