

Gemeinde **Utting**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Erholungsgelände**
10. Änderung

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-62 Bearb.: Schaser

Grünordnung/Ausgleich **Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten**
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim

Plandatum **09.06.2016**
27.10.2016
16.03.2017


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

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Erholungsgelände“, rechtsverbindlich in der Fassung vom 15.09.1983.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sämtliche Inhalte des in der Fassung vom 15.09.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Erholungsgelände“ werden durch diese 10. Teiländerung innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt


2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Die max. zulässige Grundfläche beträgt 200 qm. Diese Grundfläche darf durch die Fläche von Terrassen und Unterbauten/Keller um bis zu 100 qm und durch die Fläche von Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen um weitere 80 qm überschritten werden.
- 3.2. Je Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 3.3. Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche


- 4.1. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 4.2.  Baugrenze; Eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von max. 9m und mit einer Tiefe von max. 5 m durch eine Terrasse sowie durch darunter befindliche unterirdische bauliche Anlagen ist zulässig. Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3. Die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

5 Höhe der Hauptgebäude und bauliche Gestaltung

- 5.1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf höchstens auf der Höhe 536,85 m ü. NN liegen.
- 5.2. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Sie beträgt 5,30 m.
- 5.3. Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-

Fertigfußboden und dem höchsten Punkt des Hauptgebäudes. Sie beträgt 8,40m.


- 5.4. Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.
- 5.5.  Firstrichtung
- 5.6. Der Dachüberstand ist auf maximal 0,5 m zu begrenzen.
- 5.7. Als Dachdeckungsmaterial sind nur zulässig
- ziegelrote bis rotbraune und anthrazitfarbige nicht reflektierende Ziegel bzw. Dachpfannen,
- nicht reflektierend und nicht lackiertes Blech
- Holz
- 5.8. Als Materialien für Fassaden sind nur zulässig
- Stein
- Beton
- Putz
- Holz
- Glas

Für untergeordnete Zwischen- und Konstruktionselemente ist auch Stahl und Eisen zulässig.

Ab einem Verglasungsanteil von 40 % sind Beschattungselemente aus Holz vorzusehen. Hierdurch ist sicherzustellen, dass maximal 40 % einer Fassade verglast und gleichzeitig unbeschattet ist.

Glasflächen dürfen nicht verspiegelt ausgeführt werden.




6 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

- 6.1.  Fläche für Nebenanlagen
- 6.2. Nebenanlagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.
- 6.3. Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.



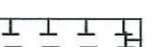
7 Einfriedungen und Geländemodellierungen

- 7.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig. Sockel über einer Höhe von 5cm dürfen nicht ausgeführt werden. Zum Ammersee hin sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 7.2. Im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebiets sind kleinräumige Anpassungen des Geländes unmittelbar an den zu errichtenden Gebäuden zulässig, sofern damit die Hochwassergefahr für Dritte nicht gesteigert wird.





8 Verkehr

- 8.1.  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 8.2.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9 Grünordnung

- 9.1.  Baumbestand zu erhalten
- 9.2. Vorhandener zu erhaltender Baumbestand im Einzugsbereich künftiger Eingriffe ist gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- 9.3. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall von zu erhaltendem Baumbestand ist Ersatz durch Neupflanzungen entsprechend der Auswahllisten in den Hinweisen zu schaffen.
- 9.4. Befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.
- 9.5.  Private Grünfläche Innerhalb der privaten Grünflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 5 % Wege mit wassergebundener Decke zulässig.
- 9.6.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Entlang des Mühlbaches ist ein naturnaher Uferandstreifen mit standortgerechten Gehölzen zu sichern bzw. zu entwickeln.



B Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 3  im Zuge der Umsetzung abzubrechende Gebäude
- 4 357 Bestehende Flurnummer, z.B. Fl. Nr. 357
- 5  Höhe des bestehenden Geländes über Normalnull, z.B. 535,10 m ü NN
- 6 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 7 Niederschlagswasser Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Stattdessen ist nach Möglichkeit unverschlusstes Niederschlagswasser gem. NWFreiV mit den zugehörigen technischen Regeln zu versickern. Die zu entwässernden Flächen dürfen nur dann in ein Oberflächengewässer (nach der TRENÖG) eingeleitet werden, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Wird Niederschlagswasser, das von Dächern mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² stammt, eingeleitet, so bedürfen die Anlagen zur Vorreinigung von Niederschlagswasser einer Bauartzulassung (NWFreiV). Auf Grund der Nähe zum Ammersee gelten folgende Grundsätze:
• Möglichst keine Direktleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen
• Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m))
• Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
• Vorschaufen eines Absetzschachtes oder -beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 m² befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 m² wird ein Absetzschacht empfohlen.
- 8 In dem Bereich liegen keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ammersee, wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand mit dem Seespiegel korrespondiert. Der Bauherr hat in eigener Verantwortung ggfs. notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser zu treffen.
- 9 Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umlenkung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- 10 Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Keilergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

- 11 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus im Bauamt eingesehen werden.
- 12 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 13 Auswahlliste für Bäume 1. Wuchsordnung
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- 14 Auswahlliste für Bäume 2. Wuchsordnung
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- 15 Auswahlliste für Strauchpflanzungen
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Salix spec. (Weide div. Arten)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

16 Maßangaben  Maßangabe in Metern, z. B. 13,4 m


C Nachrichtliche Übernahmen


- 1  Hochwasserbereich HQ-100; innerhalb des markierten Bereichs ist eine Bebauung nur im Einvernehmen mit der für Wasserwirtschaft zuständigen Behörden (z.Zt.: Wasserwirtschaftsamt Weilheim) zulässig
- 2  60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Ammersee; für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim

3 

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 11.4.2017

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)


Gemeinde: Utting, den 12. APR. 2017

(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 04.02.2016 gefasst und am 30.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).


Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat mit dem vom Gemeinderat am 09.06.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.06.2016 in der Zeit vom 03.08.2016 bis 05.09.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit dem vom Gemeinderat am 09.06.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.06.2016 in der Zeit vom 30.07.2016 bis 05.09.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 27.10.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.10.2016 hat in der Zeit vom 25.01.2017 bis 28.02.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.2017 wurde vom Gemeinderat am 16.03.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Utting, den 12. APR. 2017

(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 12.04.2017; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Utting, den 12. APR. 2017

(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

