

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

Bebauungsplan **Gewerbegebiet Nord**  
**7. Änderung**

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 Mohseni QS: Martin

Aktenzeichen UTT 2-91

Plandatum 31.10.2024  
29.08.2024 (Entwurf)

### Satzung

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



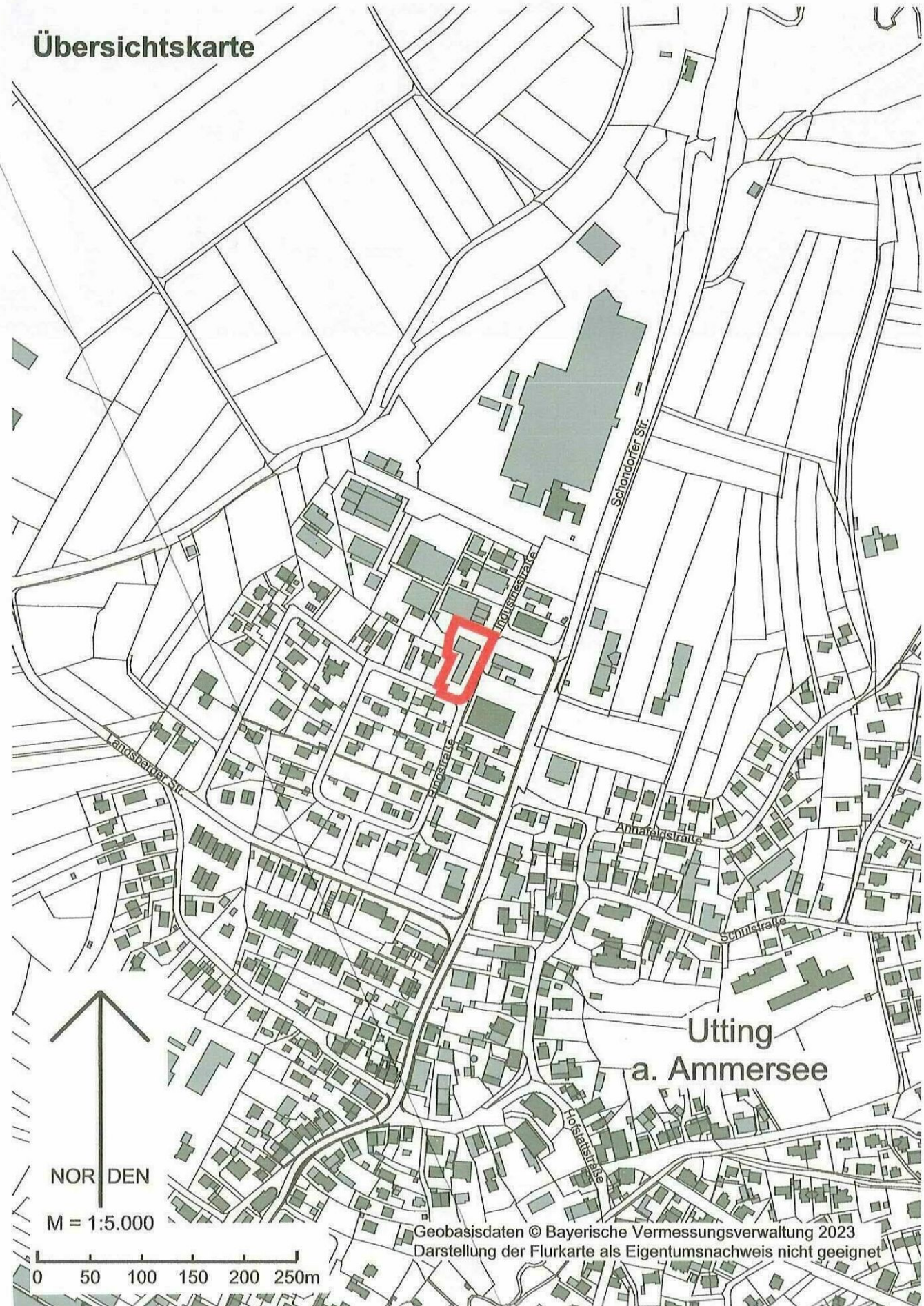
- 3.4 **FH 9,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 3.2 bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung und der Rückhaltung von Regenwasser.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Baugrenze
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.
- 5.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch, soweit nicht anders festgesetzt, für Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.3 Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Verspiegelte Glasfassaden sind nicht zulässig.
- 6.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie Werbeanlagen, welche die Baukörperkonturen überragen. Nicht zulässig sind Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegendes Rollbill oder Scheinwerfer.
- 7 **Verkehrsflächen**
- 7.1 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 private Grünfläche

- 11 **Bemaßung**
- 11.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B **Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer, z.B. 491/1
- 3 bestehende Bebauung
- 4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NNH, z.B. 495,5 m ü. NNH
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzung der Utting a. Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Abstandsfächensatzung
  - Satzung über örtliche Bauvorschriften
- 6 **Grünordnung**
- 6.1 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.
- 6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 6.3 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 Hartfrießel)    |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigel, Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyrastrer (Wild-Birne)      | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
| + heimische Obstbaumsorten        | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |

- 9 **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.
- 10 **Wasserwirtschaft**
- 10.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hangwasser sowie gegen aufsteigendes Grundwasser zu schützen (wasserundurchlässige Keller). Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (als Sockel für den Hochwasserschutz) und die baulichen Vorkehrungen (wie wasserdichte Gebäudeöffnungen, erhöhte Lichtschächte und Eingangsbereiche etc.) dienen dazu, ein Eindringen des Wassers in das Gebäude zu verhindern.
- 10.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 10.3 Das Planungsgebiet samt Straßen-, Hof- und Dachflächen wird im Trennsystem entwässert.
- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungs-Anlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. den ATV-DVWK Merkblättern M 153 und A 177 zu beachten. Einleitungen in den Untergrund und den Moosgraben unterliegen der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.
- 10.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsvorsorgung (VVAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen VVAwSF zu beachten.
- 11 **Energieversorgung**
- Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) wird empfohlen.
- Im Bereich des 20-kV-Kabels ist beim Pflanzen von Bäumen ein Schutzabstand von 2,5 m rechts und links zur Kabelachse einzuhalten. Der Schutzstreifen dieser Leitungen für Bauvorhaben beträgt rechts und links 0,5 m.
- 12 **Boden**
- Der Mutterboden ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.08.2024 die 7. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2024 bis 14.10.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.08.2024 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2024 bis 14.10.2024 eingeholt.
  - Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.10.2024 die 7. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Utting a. Ammersee, den 06.11.2024
- Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister
- Utting a. Ammersee, den 06.11.2024
- Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister
- Utting a. Ammersee, den 11.11.2024
- Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord, westlich der St 2055 und Umgehungsstraße - Überarbeitung – i.d.F. vom 25.09.2003.

- A **Festsetzungen**
- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNutzungsverordnung sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 genannten Nutzungsarten (Tankstellen und Vergnügungsläden) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.
- 2.1.2 Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 675** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 675 qm
- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.1.2 Die Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 3.2 **563,37** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe, z.B. 563,37 m ü. NNH
- 3.3 **WH 7,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt nach Festsetzung 3.2 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 8.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.3 Es sind 3 Laubbäume zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- 8.4 **Mindestpflanzqualitäten:**  
Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden.  
Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- 8.5 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9 **Natur- und Artenschutz**
- 9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.
- 10 **Immissionsschutz**
- 10.1 An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
- 10.2 Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 zugrunde zu legen – diese resultieren aus dem vorherstehenden maßgeblichen Außenlärmpegel. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- 10.3 Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) sind mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu lauten, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.
- 10.4 Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

- 7 **Artenschutz**
- 7.1 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.
- 7.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen  
Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen.
- 8 **Immissionsschutz**
- Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärm-Immissionen der St 2056 sowie der geplanten Umgehungsstraße ausgesetzt.
- Die unter A 10.1 und 10.2 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten, schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, einzuhalten.

- 13 **Alltasten**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alltastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht 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.
- 14 **Baueingaben**
- Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen (Fahrflächen, Lagerflächen), Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen Gestaltungsplan nachzuweisen und bis spätestens in einem Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Mit den Eingabeplänen sind genaue Höhenpläne vorzulegen, aus denen die Höhenfestlegung der Gebäude hervorgeht.
- 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 06.11.2024  
 PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Utting a. Ammersee, den 06.11.2024  
 Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister