

Gemeinde	Utting Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Holzhausen-West 13. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-9c Bearb.: Schaser
Plandatum	22.01.2016 (Endfertigung)

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

Satzung.

Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die vorliegende 13. Teiländerung beschränkt sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auf die Anpassung der zulässigen Dachform sowie die Änderung einer Baugrenze (jeweils unter I b Festsetzung durch Planzeichen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan). Im Übrigen gilt der Bebauungsplan „Holzhausen-West“ weiter.

A Festsetzungen

I b Festsetzungen durch Planzeichen

1. Baugrenze

Die Baugrenze wird neu definiert.

Die bisherige Baugrenze wird deswegen durch eine zusätzlich aufgenommene Festsetzung in einem Teilbereich außer Kraft gesetzt.



Baugrenze



außer Kraft gesetzte Baugrenze

2. Dachform

Die bisherige Festsetzung

„Bebauung mit Erd- und ausbaufähigem Dachgeschoß als Höchstgrenze nach BauNuVo §17/4 [1977], Dachgeschoß darf jedoch kein Vollgeschoß sein, Dachneigung max. 48°, Satteldach, die Firsthöhe darf höchstens 8,50 m betragen“

wird um folgenden Passus ergänzt:

„Zulässig sind auch Walmdächer. Eingeschoßige, dem Hauptbaukörper nach Grundfläche untergeordnete Anbauten an den Hauptbaukörper sind auch als Pultdach (sog. angepulteter Anbau) zulässig“

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 6.7.2016

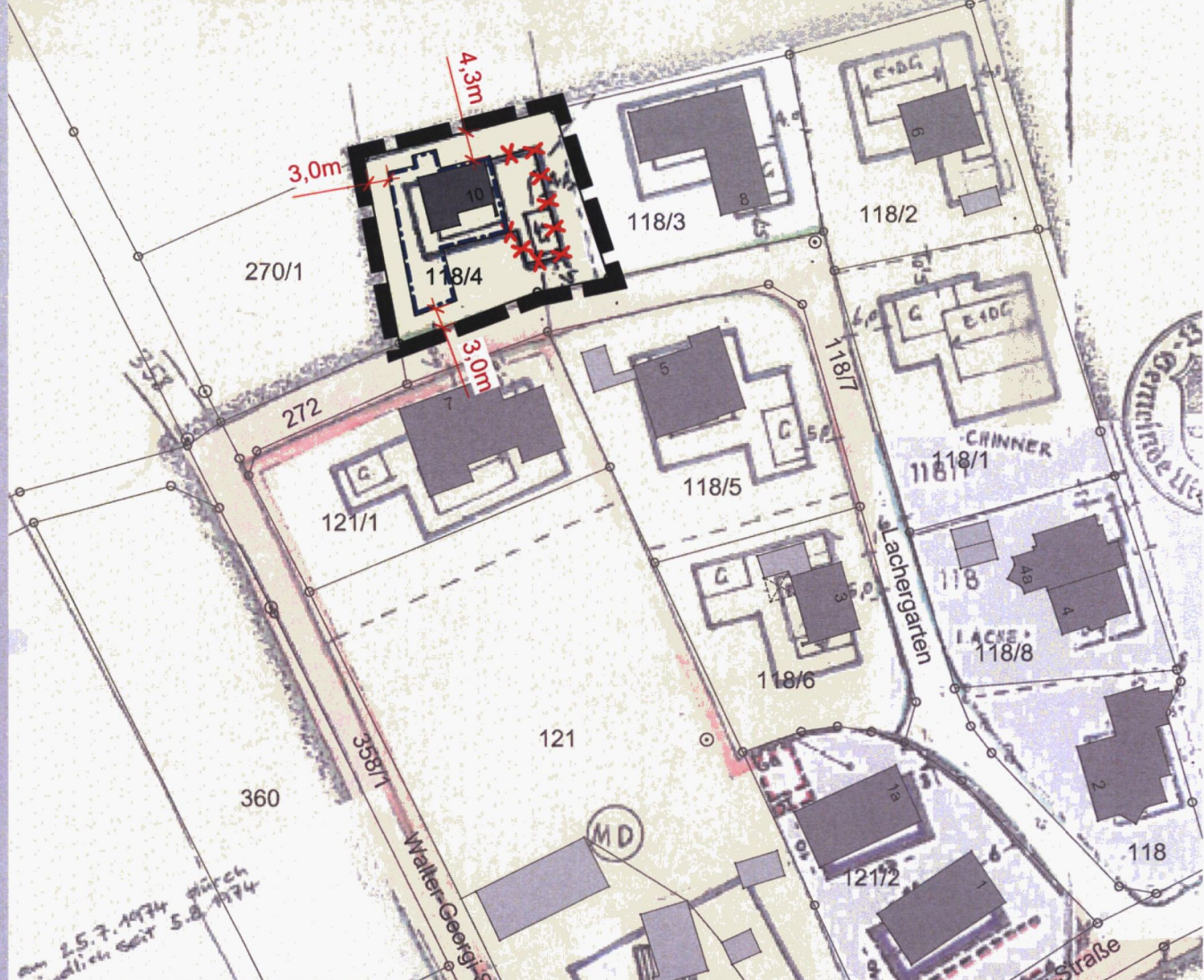
(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

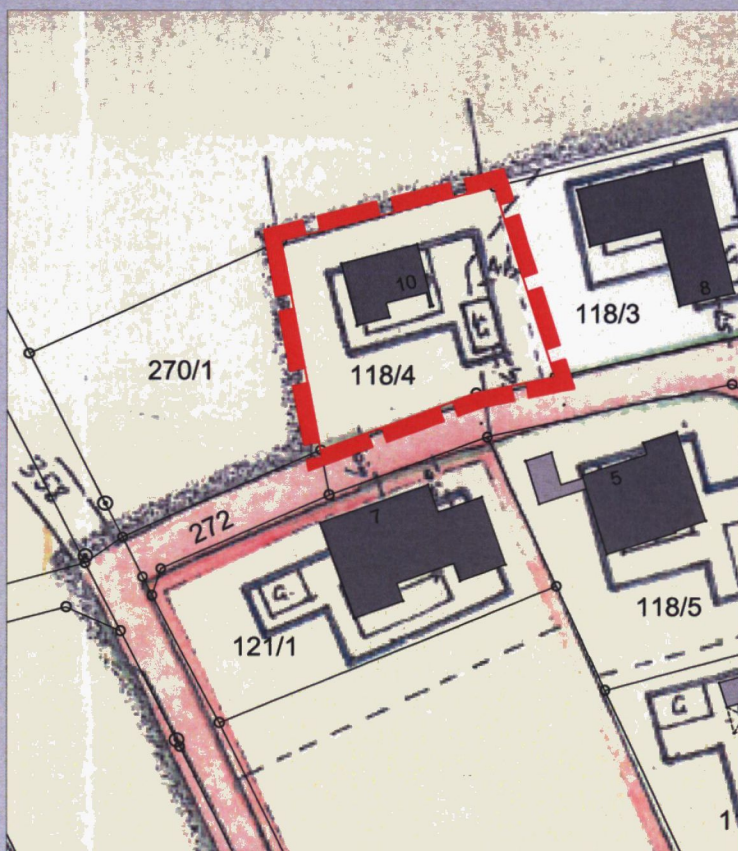
Utting, den 1. JULI 2016

(Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Inhalt der Änderung



Stand vor der Änderung



BP "Holzhausen-West" (Fsg v. 18.09.1981)

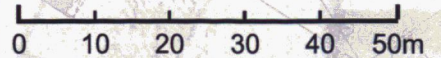
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-9c

22.01.2016



M = 1:1000



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am 04.02.2016 gefasst.

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 04.02.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.01.2016 hat in der Zeit vom 30.03.2016 bis 12.05.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.01.2016 wurde vom Gemeinderat am 09.06.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Utting, den 21. JULI 2016

(Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.07.16; 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 22.01.16 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Utting, den 21. JULI 2016

(Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Holzhausen West“
13. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Schaser
Tel. +49 (0)89 53 98 02-40
Az.: 610-41/2-9c

Plandatum

22.01.2016 (Endfertigung)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Geltungsbereich sowie Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
4.	Planinhalte	3
4.1	Stand vor der Änderung.....	3
4.2	Inhalt der Änderung	4
5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	4
6	Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz	4
7	Technische Versorgung	4
8.	Alternativen	5

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Fl.-Nr. 118/4 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzhausen-West“ (Erstfassung 1969; 4. Änderung von 1981 ist die letzte für das Plangebiet relevante Bebauungsplanung). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes steht den Grundstückseigentümern weiteres Baurecht zur Verfügung. Ein Anbau in östlicher Richtung wäre planungsrechtlich möglich. Die Eigentümer wollen jedoch den hier mittlerweile befindlichen Baumbestand schützen und ihr Gebäude in westlicher Richtung erweitern. Hierfür ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Die Gemeinde verfolgt die Ziele Wohnraum zu schaffen, bestehende Grundstücke nachzuverdichten und die natürlichen Ressourcen zu schonen. Das Vorhaben entspricht diesen Zielen, weswegen es auf dem Wege dieser Bebauungsplan-Änderung ermöglicht werden soll.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die partielle Änderung der Baugrenzen sowie eine Ergänzung der Vorgaben zu den zulässigen Dachformen. Hiermit sind die Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) gegeben.

3. Geltungsbereich sowie Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst nur das Grundstück mit der Fl.-Nr. 118/4. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Lachergarten“ am nördlichen Ortsrand von Holzhausen im Übergang zur freien Landschaft.

Über die Haltestelle „Sonnenhof“ in etwa 400m Entfernung ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden.

4. Planinhalte

Die Bebauungsplan-Änderung hat nur einige wenige Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Gegenstand. In allen anderen Belangen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Holzhausen West“ (4. Änderung vom 18.09.1981) unverändert weiter.

4.1 Stand vor der Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein L-förmiges Baufenster fest, das die Erweiterung des Hauptbaukörpers in östliche Richtung ermöglicht.

Weiterhin ist festgesetzt, dass nur Satteldächer mit einer max. Neigung von 48° zulässig sind.

4.2 Inhalt der Änderung

Das Baufenster wird dahingehend geändert, dass eine Erweiterung des Hauptbaukörpers in westliche Richtung möglich ist. Dadurch kann im Zuge der Erweiterung der Baumbestand auf dem Grundstück geschützt werden. Nennenswerte städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht gegeben, zumal die Größe des Baufensters und der festgesetzten GFZ unverändert bleibt.

Die festgesetzte Dachform wird dahingehend modifiziert, dass auch Walmdächer sowie unter engen Voraussetzungen Pultdächer zulässig sind. Vor dem Hintergrund, dass auch bereits im Bestand sehr flache Satteldächer zulässig sind, die in ihrer Erscheinung ähnlich wirken wie Pult- oder Walmdächer, sind durch die Festsetzung keine nennenswerten städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr hat der Bauherr plausibel dargelegt, dass ein Anbau an das zu erhaltende Hauptgebäude sinnvollerweise als Walm- und Pultdach umgesetzt werden sollte.

5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die gegenständliche größengleiche Verschiebung des Baufensters sind gleichwohl keine Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten.

6 Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz

Umweltprüfung: Durch das Bebauungsplan-Verfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur sehr geringfügig geändert. Es wird daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriff, Ausgleich: Da kein neues Baurecht geschaffen wird, entsteht keine Bedarf nach einer Eingriffs-/Ausgleichsarbeit.

Grünordnung: Grünordnerische Inhalte sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Diesbezüglich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan fort.

7 Technische Versorgung

Da es sich um ein komplett erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, sind hinsichtlich der Versorgung keine Änderungen erforderlich.

8. Alternativen

Alternativen zur Planung wurden nicht geprüft, da das Planungserfordernis nur an diesem Standort aufgetreten ist.

Planfertiger:

München, den 06.07.2016.....

A. C. G.

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Utting, den 1. JULI 2016.....

J. L.

.....
(Erster Bürgermeister, Josef Lutzenberger)