

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

Bebauungsplan **Holzhausen-West**
16. 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 2-93**

Plandatum **27.03.2025**
31.10.2024 (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.



- 3.5 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** nur Satteldach zulässig
- 6.1.1 festgesetzte Hauptfriesrichtung
- 6.1.2 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 30°.
- 6.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.
- 7 **Verkehrsflächen**
- 7.1 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.3 Mindestpflanzqualitäten:

- 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:

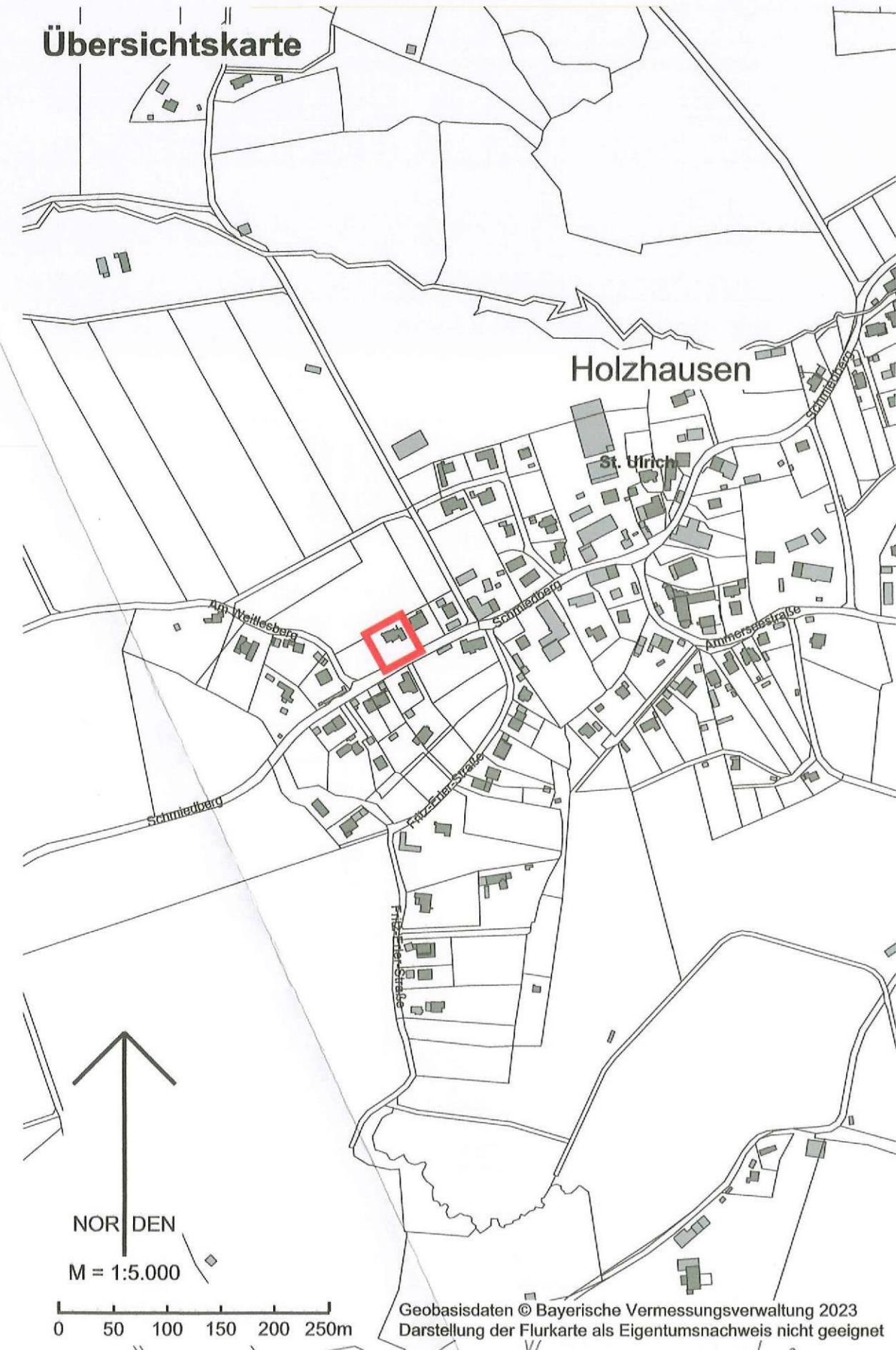
Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigk. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
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)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 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 Natriumdampfampfen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCC). 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. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 8 **Denkmalschutz**

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 24.03.2025
[Signature]
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Utting a. Ammersee, den 02. APR. 2025
[Signature]
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Holzhausen-West, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 10.05.1968, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 240** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 240 qm
- 3.1.1 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 70 % überschritten werden.
- 3.2 **560,7** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 560,7 m ü. NHN
- 3.3 **WH 5,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 5,2 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.4 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.5 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 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als sockellose Holzzäune mit einem Bodenabstand von 10 cm und senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Sockellose Drahtzäune als seitliche Einfriedung sind zulässig, sofern sie hinterpflanz sind.
- 10 **Bemaßung**
- 10.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B **Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Flurstücksnummer, z.B. 361/2
- 3 bestehende Bebauung
- 4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Utting a. Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
 - Satzung über örtliche Bauvorschriften
 - Satzung über Abweichende Maße der Abstandsflächenentiefe

- 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.
- 9 **Wasserwirtschaft**
- 9.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hangwasser sowie gegen aufsteigendes Grundwasser zu schützen (wasserundurchlässige Keller).
- 9.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 9.3 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.
- 9.4 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.
- 10 **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.
- 11 **Boden**
- Der Mutterboden ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen.
- 12 **Alltlasten**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alltlastverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittteilungspflicht 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.10.2024 die 16. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2024 bis 16.12.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2024 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2024 bis 16.12.2024 eingeholt.
4. Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.03.2025 die 16. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Utting a. Ammersee, den 02. APR. 2025
[Signature]
(Siegel) Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Utting a. Ammersee, den 02. APR. 2025
[Signature]
(Siegel) Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 03. APR. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 16. Änderung des Bebauungsplans 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 16. Änderung des Bebauungsplans 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 03. APR. 2025
[Signature]
(Siegel) Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister