

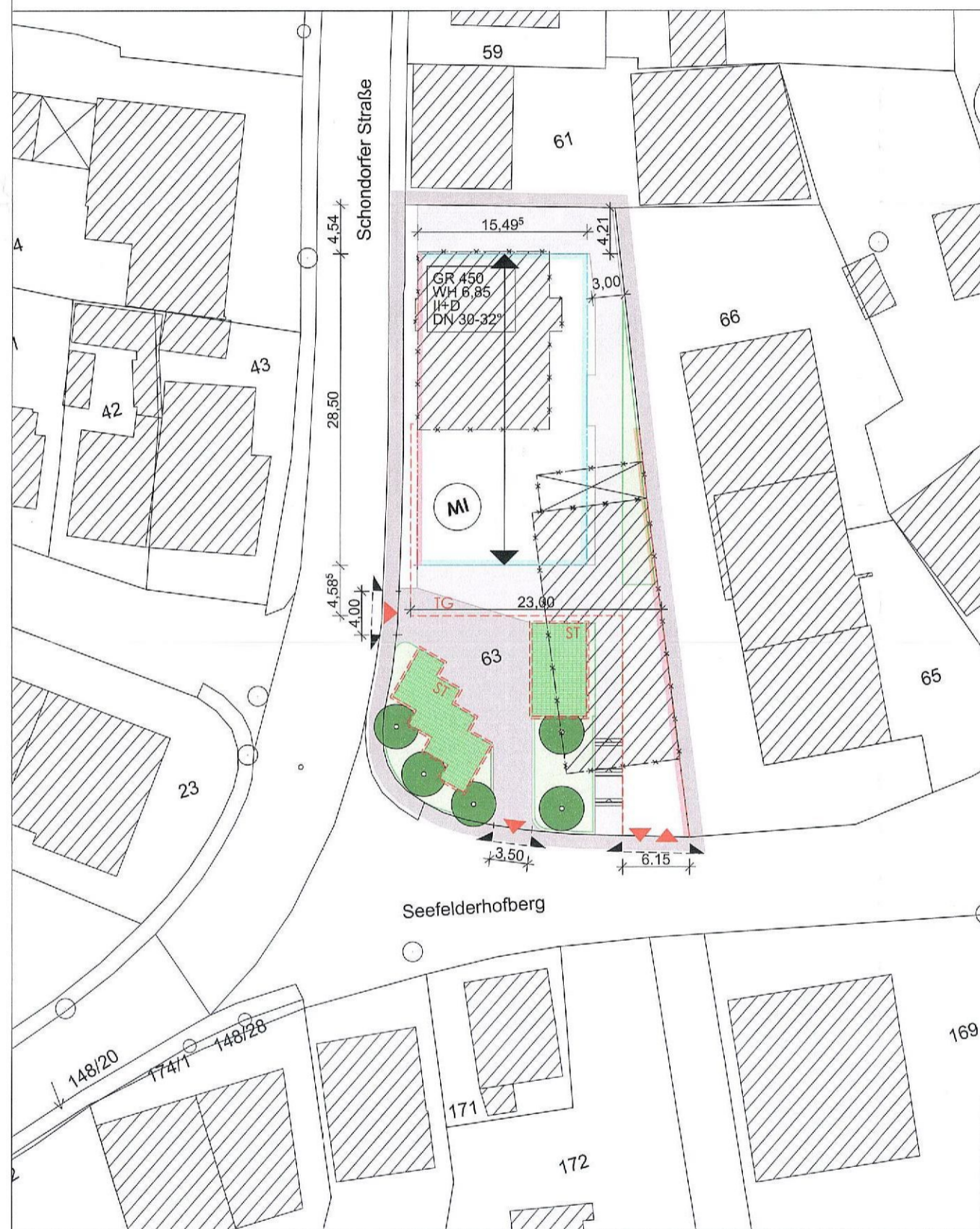


1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 63, Gemarkung Utting am Ammersee, Schondorfer Straße 2

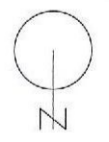
Die Gemeinde Utting erläßt aufgrund der §§ 2, 8, 11, 12 und 13a des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (bayBO) diesen Bebauungsplan als



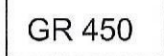
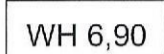
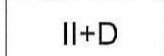


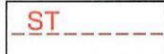
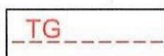

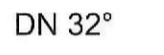

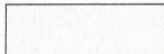



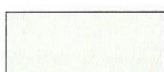

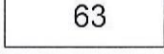
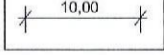
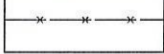

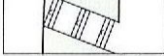

SATZUNG

2. PLAN



M 1:500



- 1. Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 2.1  Mischgebiet MI
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 3.1  maximal zulässige Grundfläche, z. B. 450 m²
 3.2  maximale Wandhöhe der Anlagen z.B. 6,90 m Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertig Fußboden (564,45 üNN) bis OK Dachhaut
 3.3  maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 4.1  Baugrenze (blau)
 4.2  Baulinie (rot)
 4.3  Umgrenzung für offene Stellplätze ST (rot)
 4.4  Umgrenzung für Tiefgaragen-Stellplätze TG (rot)
 4.5  Firstrichtung
 4.6  Dachneigung, z.B. 32 °
- 5. Private Verkehrsflächen**
 5.1  private Verkehrsflächen, Asphalt
 5.2  private Verkehrsflächen, sickerfähiger Belag
 5.3  Einfahrtbereich
 5.4  Fahrtrichtung, vorgeschrieben
- 6. Stellplätze**
 Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag
- 7. Grünflächen**
 private Grünflächen
- 8. Planungsrechtliche Hinweise**
 8.1  bestehende Grundstücksgrenzen
 8.2  Flurstücksnummer, z.B. 481/9
 8.3  Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m
 8.4  abzubrechende Gebäude
 8.5  vorhandene Gebäude
 8.6  Fussgängertreppe (aus Plan)
- 9. Grünordnung**
 9.1  Baum zu pflanzen (Pflanzgebot)

C. Festsetzung durch Text

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 63, Gemarkung Utting

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Mischgebiet nach §6 BauNVO. Zulässig sind nur Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. §9 Abs. 2 BauGB)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb der Baulinien/Baugrenzen festgeschrieben mit max. 450 m² überbaubarer Grundfläche.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**
 Die max. überbaubare Grundfläche kann durch Zufahrten, Stellplätze und Tiefgarage maximal bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden. (§19 (4) BauNVO)
- 4. Bauweise**
 Es gilt die offene Bauweise.
- 5. Gestaltung der Gebäude**
 Das Gebäude wird nach den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplans errichtet.
- 6. Stellplätze, Zufahrten**
 6.1 Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich gemäß Art 47 Abs. 2 BayBO nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, über den Schlüssel der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der Gültigkeit zum 02.01.2008, sowie gemäß der Stellplatzverordnung der Gemeinde Utting.
 6.2 Offene Stellplätze auf dem Baugrundstück sind innerhalb der Stellplatzumgrenzungen herzustellen.
 6.3 Stellplätze sind entsprechend den planerischen Festsetzungen mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster herzustellen, das einen Vegetationsanteil von mind. 20% aufweist.
 6.4 Zufahrten und Ausfahrten sind nur in den festgelegten Einfahrtbereichen zulässig. Die Aus- und Einfahrtrichtung ist zwingend festgesetzt und sind durch geeignete amtliche Beschilderung nach StVO zu regeln
- 7. Nebenanlagen**
 Außer einer offenen, begrünten Pergola sind keine weiteren Nebenanlagen zugelassen.
- 8. Werbeanlagen:**
 Werbeanlagen entsprechend §57 BayBO, Art. 12a, selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen des Vorhabenträgers, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
- 9. Geländeverlauf**
 Die Stützmauern zum östlichen Nachbarn Fl.Nr. 66 dürfen an keiner Stelle die maximalhöhe von 2,00 m überschreiten, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 66.
- 10. Versorgungsleitungen**
 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet sind unterirdisch zu verlegen

D. Grünordnung

- 1. Die Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist. Entsprechend dieses Planes ist die vorgeschriebene Begrünung fachgerecht auszuführen und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den im Bebauungsplan beschriebenen Güteanforderungen zu entsprechen.
- 2. Der Standort zu pflanzender Bäume kann geringfügig vom Planeintrag abweichen. Die Anzahl ist jedoch bindend. Es gilt folgende Pflanzenauswahl:
 Echter Rotdorn, Crataegus laevigata
 Feld-Ahorn, Acer campestre
 Mindestpflanzgröße Bäume 1./ 2. Ordnung
 Hochstamm 3 x v, StU 18-20
- 3. Die Ausführungen der Pflanzarbeiten auf den privaten Verkehrsflächen haben in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der privaten Verkehrsflächen oder in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- 4. Einfriedungen richten sich nach §9 der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Utting in der Fassung vom 14.08.2007

E. Lärmschutz

- 1. Immissionsschutz
 Für die der Staatsstraße 2055 zugewandten Aussenwände sind Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 gegen den Verkehrslärm vorzusehen. Dazu wurde ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Accon aus Greifenberg erstellt, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags ist. (Bericht Nr. ACB-0417-7874/02)
- 1.2. Emissionsschutz
 Für die gewerbliche Nutzung sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von Tags (6:00 - 22:00 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) 45 dB(A) in der Nachbarschaft nicht überschritten werden.

F. Hinweise durch Text

- 1. **Bodenschutz / Altlasten**
 Sollten gefahrenverdächtige Flächen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahme oder der Nutzung bekannt werden, sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden entsprechend § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/ AbfG und Art. Satz 1 und 2 BayBodSchG mit der unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abgestimmt.
- 2. **Bodendenkmalfunde**
 Treten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler oder archäologische Bodenfunde zu Tage, sind diese meldepflichtig und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
- 3. **Sparten**
 Bestehende Leitungen sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Die genaue Lage ist bei den örtlichen Versorgungsunternehmen zu erfahren. Diese Leitungen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden.
- 4. **Niederschlagswasser**
 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit entsprechend der NWFreiV (Verordnung über die Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die "Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)" beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENKW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Sollte Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser mit vorgeschaltetem Rückhaltebecken in den öffentlichen RW-Kanal im Seefelder Hofberg eingeleitet werden. Es gilt die Entwässerungsplanung der Ammerseerwerke gKU in der jeweils gültigen Fassung
- 5. **Abwasser**
 Das Planungsgebiet liegt im Wirkungsbereich der Ammerseerwerke gKU. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem, Schutz- und Oberflächenwasser können in die bestehende Entwässerungseinrichtung abgeleitet werden. Sollte das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in ein Gewässer abgegeben oder versickert werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- 6. **Erschließung**
 Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße 2055 (Zufahrt) und über den Seefelder Hofberg (Ausfahrt). Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage über den Seefelder Hofberg
- 7. **Artenschutz**
 Im Rahmen der Umsetzung baulicher Maßnahmen, z.B. Beseitigung von gehölzen und artenschutzrechtlichen Lebensräumen sind die einschlägigen Regelungen zum Artenschutzrecht zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan "Schondorfer Straße 2" wurde vom Gemeinderat am **04. FEB. 2016** gefasst und am **3.0. MRZ. 2016** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom **16.02.2016** bis **16.03.2016** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der von diesem Bebauungsplan berührten Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf Grundlage des gebilligten Entwurfes der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **1.9. APR. 2017** in der Zeit vom **2.6. MAI. 2017** bis **2.7. JUNI. 2017**. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 und § 4 Abs. 2 bzw. 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **12. JULI 2017** wurde vom Gemeinderat am **2.0. JULI. 2017** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Utting am Ammersee, den **07. AUG. 2017**
 Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **08.08.17**; dabei wurde auf die Rechtsfolge der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom **12. JULI 2017** in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

(Siegel) Utting am Ammersee, den **07. AUG. 2017**
 Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister

PMG ARCHITEKTEN	Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Schondorfer Str. 2	UT16VR	PMG	101	12.07.2017
	Gemeinde Utting am Ammersee Eduard Thöny Straße 1 86919 Utting am Ammersee	Projektname	PMG	Plannummer	Datum
Architekt PMG-ARCHITEKTEN Seestraße 47 86938 Schondorf T: 081921539, E: p.m.gradl@pmg-architekten.de					
Architekt Vernehmlassung Degle-Degle Architekten Alpenstraße 17a 86343 Königsdorn T: 08231-60140, E: buero1@degle-degle.de					