

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

Bebauungsplan **Selzam-Wiesen**
4. Änderung

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-57 Bearb.: Ang/Schaser

Plandatum **20.05.2014**
18.09.2014
18.06.2015

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

Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Selzam-Wiesen in der Fassung vom 10.02.2000 der Gemarkung Utting.

Gemeinde Utting a. Ammersee

BP Selzam-Wiesen
4. Änderung



- A Festsetzungen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 2 **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Plangebiet ist gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.
 - 2.2 Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
 - 3 **Maß der Nutzung**
 - 3.1 GR 160 maximal zulässige Grundfläche (GR) in qm, z. B. 160
 - 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 80 % überschritten werden.
 - 3.3 GR e 410 maximal zulässige GR für Stellplätze und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht jeweils auf Flur Nr. 2652/2.
 - 3.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 3.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Reinen Wohngebiets zulässig. Die Grundfläche von Gartenhäuschen darf 25 qm nicht überschreiten.
 - 4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
 - 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
 - 5 **Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung**
 - 5.1 WH 6,5 maximal zulässige Wandhöhe z.B. 6,50 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - 5.2 Der Kniestock darf maximal 0,40 m betragen.
 - 5.3 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 37° zulässig. Bei quadratischen Dächern sind Zeltedächer mit einer Dachneigung von 20° - 37° zulässig.
 - 5.4 Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
 - 5.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 5.6 Dachgauben sind bis zu einer lichten Fensteröffnung (Rohbaumaß) von 1,50 m zu-

- lässig. Je Dachseite ist maximal eine Gaube zulässig.
- 5.7 Balkone dürfen sich nur über 1/3 der Gebäudesite erstrecken.
- 5.8 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in heller Farbtönen und / oder naturbelassenes, in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig. Zierputze sind unzulässig.
- 5.9 Als Dacheindeckung sind Dachsteine in naturroten Farbtönen zulässig.
- 6 **Verkehrsfläche**
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 Fläche mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten Flur Nr. 2657
- 7 **Stellplätze und Garagen**
 - 7.1 Flächen für Garagen und Carports
 - 7.2 Fläche für Stellplätze
 - 7.3 Garagen und Carports dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports angeordnet werden. Stellplätze dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports und in den Flächen für Stellplätze angeordnet werden
 - 7.4 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, je Einliegerwohnung ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
 - 7.5 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Wege sind in wasserdurchlässigen Belägen (weittufig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine...) auszuführen.
 - 7.6 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätze entlang der Straße Bei den Selzam Weiden dürfen nicht eingezäunt werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen an der Eduard-Thöny-Straße darf bis auf eine Tiefe von 5 m zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 8 **Grünordnung**
 - 8.1 private Grünfläche
 - 8.2 Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten.

- 8.3 Bestehender Baum. Der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen zu schützen.
- 8.4 bestehender Gehölzbestand
- 8.5 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Gehölze in Anlehnung an die natürliche potentielle Vegetation zu verwenden.
- 8.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu belassen.
- B Hinweise**
 - 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 3 2657 Flurstücksnummer, z.B. 2657
 - 4 Hauptgebäude im Bestand
 - 5 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
 - 6 Das anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Mischsystem einzuleiten. Die Regenrückhaltung ist im Bereich des einzelnen Hausanschlusses zu leisten.
 - 7 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler die zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und selbiger Behörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

- C nachrichtliche Übernahme**
 - 1 amtlich kartiertes Biotop

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 18.06.2015
J. A. C. S.
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Utting am Ammersee, den 18.06.2015
Josef Lutzenberger
(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 16.01.2014 und am 16.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.05.2014 in der Zeit vom 17.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
Den Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.05.2014 in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 15.07.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
2. Nach einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs folgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Der von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.06.2015 in der Zeit vom 26.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).
Den Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.06.2015 in der Zeit vom 14.07.2015 bis einschließlich 28.07.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.06.2015 wurde vom Gemeinderat am 30.07.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Utting am Ammersee, den 18.06.2015
Margit Gottschalk
(Margit Gottschalk, Zweite Bürgermeisterin)
Josef Lutzenberger
(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 18.06.2015; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.06.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Utting am Ammersee, den 18.06.2015
Margit Gottschalk
(Margit Gottschalk, Zweite Bürgermeisterin)
Josef Lutzenberger
(Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister)



Übersicht M 1 : 5000