

Gemeinde

# Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

## Seestraße

Entwurf

Architekturbüro Wissnet

Beiselestraße 19, 82327 Tutzing / +49 8158 907644

Architekturbüro Annette von Czettritz

Schloßbergstraße 1, 82319 Starnberg / +49 8151 9715922

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

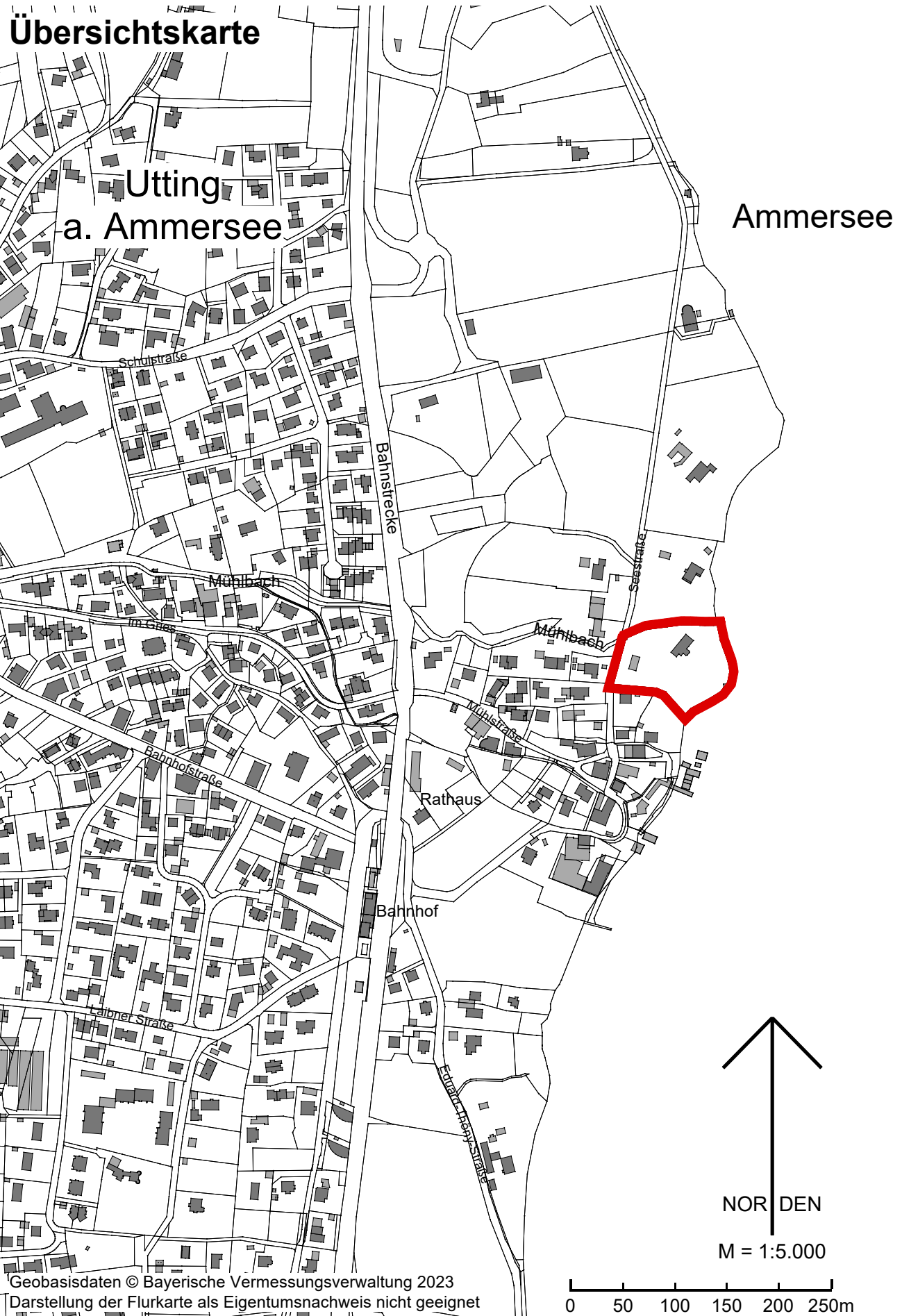
UTT 2-92

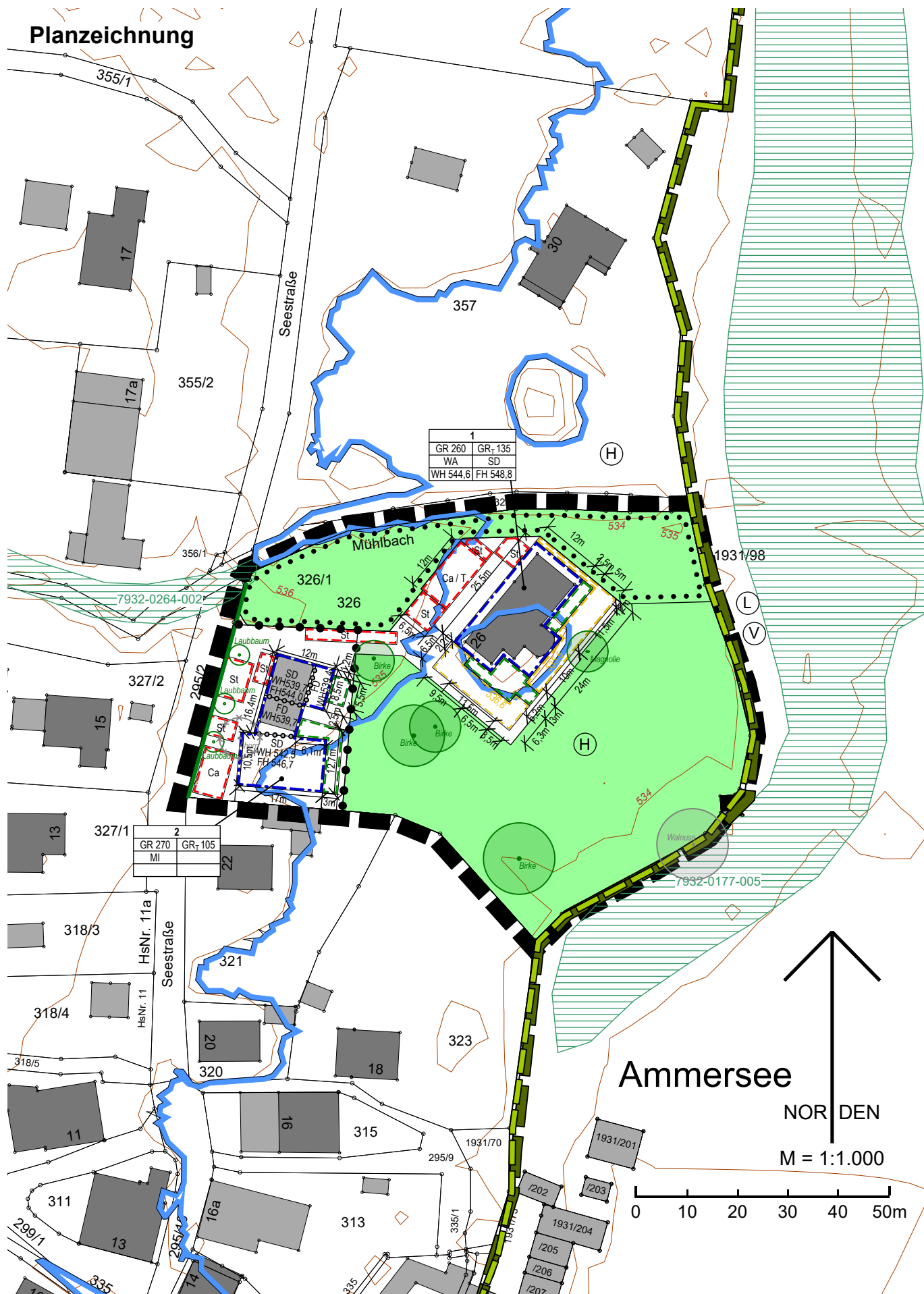
Plandatum

31.07.2025 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Utting a. Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

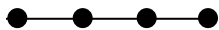
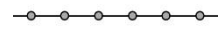




Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.01.2025 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche)
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Maß der baulichen Nutzung (Wand- und Firsthöhe sowie Dachform)

### 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 allgemein zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- 2.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 2.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 genannten Nutzungsarten (Tankstellen und Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.
- 2.3 Zulässige Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 260** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 260 qm

- 3.1.1 **GR<sub>T</sub> 135** zulässige zusätzliche Grundfläche für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen in Quadratmeter, z.B. 135 qm
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 900 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 3.2 **WH 544,6** Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 544,6 m ü. NHN.  
Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.3 **FH 548,8** Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 548,8 m ü. NHN.  
Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.4  Fläche für Aufschüttungen  
Aufschüttungen sind bis zu dieser Höhe (Angabe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 536,6 m ü. NHN) zulässig.  
  
Aufschüttungen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb Baugrenze für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zulässig.
- 3.5 Aufschüttungen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baugrenze für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen  
  
Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

- 5.1  Fläche für Carports

Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2  St

Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3  Ca / T

Fläche für Carports und Technik

Carports und überdachte technische Anlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.4 Die zulässige Wandhöhe für Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.1.1 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

6.1.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.1.3 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. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

6.2 **FD** nur Flachdach zulässig

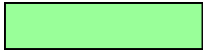
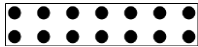
6.2.1 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, als extensive Gründächer auszubilden.

## 7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche; innerhalb der Grünfläche sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gartenhäuser bis zu einer Fläche von je 20 m<sup>2</sup> sowie Fußwege und Sitzplätze, sofern sie mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden. Die unter Ziffer A 3.1.2 festgesetzte Gesamt-Grundfläche darf nicht überschritten werden.
- 8.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.3  zu erhaltender Baum, z.B. Birke
- 8.4  zu pflanzender, standortgerechter, autochthoner Laubbaum, mindestens 2. Wuchsklasse  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.
- 8.5 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
- 8.6 Mindestpflanzqualität: standortgerechter, autochthoner Laubbaum, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
- 8.7 Ausgefallene Bäume sind in der unter Ziffer A 8.6 festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

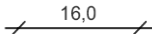
## 9 Natur- und Artenschutz

- 9.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

## 10 Wasserwirtschaft

- 10.1 Eine hochwasserangepasste Bauweise ist inkl. Freibord auf 535,30 m NHN vorzusehen.

## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ (ID: LSG-00509.01)
- 2  Vogelschutzgebiet (ID-Code EU: DE7932471.02)
- 2.1  Biotopsfläche Flachland  
Biotopeilflächen Nr., z.B. 7932-0177-005.
- 3  Hochwassergefahrenflächen HQ 100

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

### 5 Nutzungsschablone

| 1        |                     |
|----------|---------------------|
| GR 260   | GR <sub>T</sub> 135 |
| WA       | SD                  |
| WH 544,6 | FH 548,8            |

| Bauraum Nr.                    |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Grundfläche in qm              | Grundfläche für Außentrep-<br>pen, Vordächer,<br>Balkone und Terrassen<br>in qm |
| Art der baulichen Nut-<br>zung | Dachform                                                                        |
| Wandhöhe                       | Firsthöhe                                                                       |

- 6 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Utting a. Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung über örtliche Bauvorschriften

### 7 Grünordnung

- 7.1  zu fällender Baum, z.B. Ahorn.

- 7.2  zu erhaltender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, z.B. Birke.

- 7.3 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.

- 7.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 8 Artenschutz

- 8.1 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.

### 8.2 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 Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse 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 Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

## 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 Wasser

- 10.1 Bauliche Eingriffe ins Grundwasser (Bauwasserhaltung, Pfahlgründungen etc.) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Rechtsbehörde.

## 11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht 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.

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 .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Utting a. Ammersee, den .....

.....  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat/ Marktgemeinderat/ Stadtrat/ Bauausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... durch Veröffentlichung im Internet/ eine öffentliche Auslegung/ in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am ..... entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis ..... zum Vorentwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... eingeholt.
6. Die Gemeinde Musterdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates/ Marktgemeinderates/ Stadtrates/ Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan/ die x. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting a. Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Musterstadt hat den Bebauungsplan/ die Bebauungsplanänderung mit Bescheid vom ....., Az. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Musterstadt, den .....

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Utting a. Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der x. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan/ zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan/ Die x. 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. Der Bebauungsplan/ Die x. 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 .....

(Siegel)

.....  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister