

Gemeinde
Utting am Ammersee
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan
Utting Süd
24. Änderung
Gesamtüberarbeitung

Planung
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)99 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)99 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung
Kulosa QS: Martin

Aktenzeichen
UTT 2-83

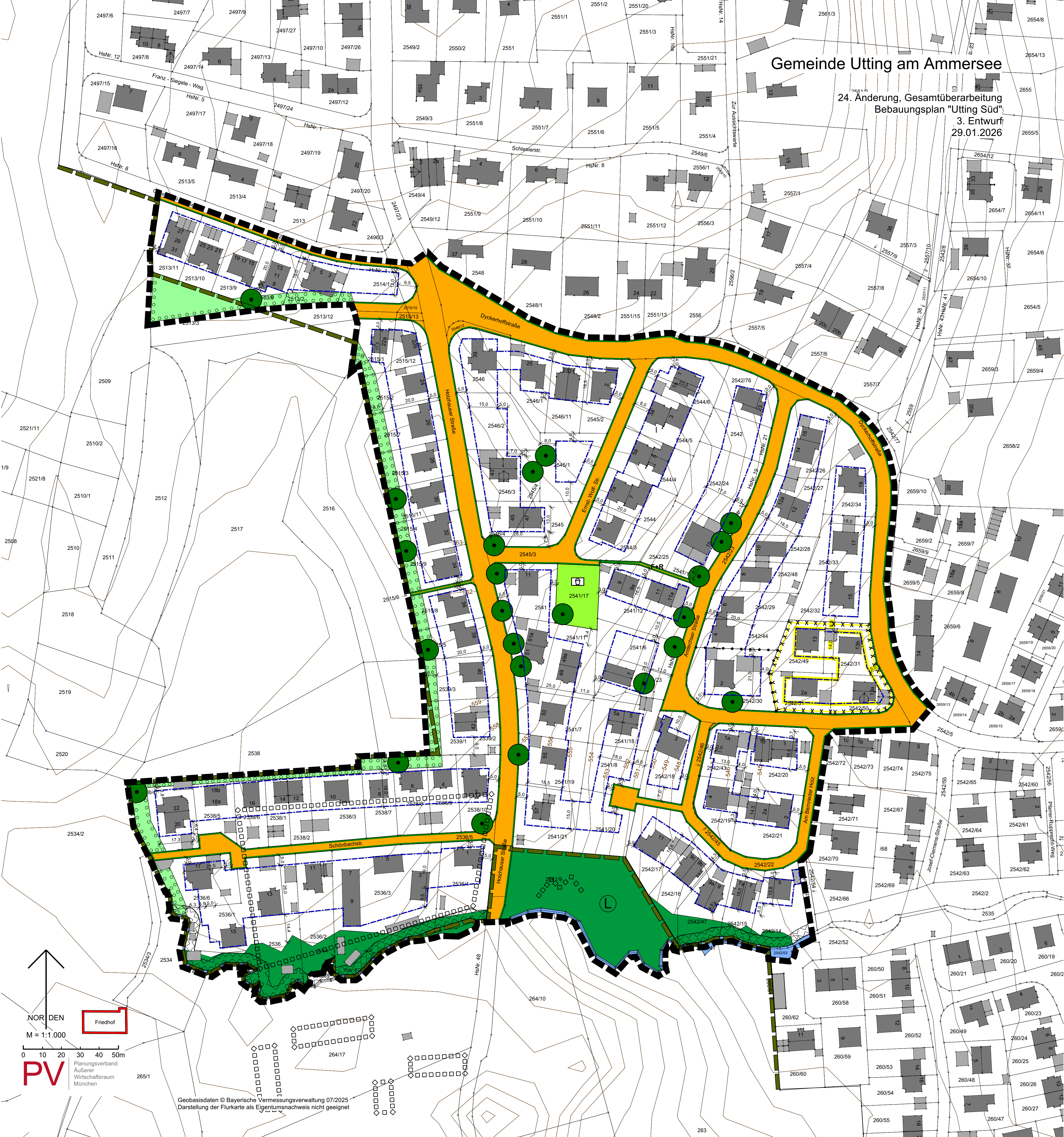
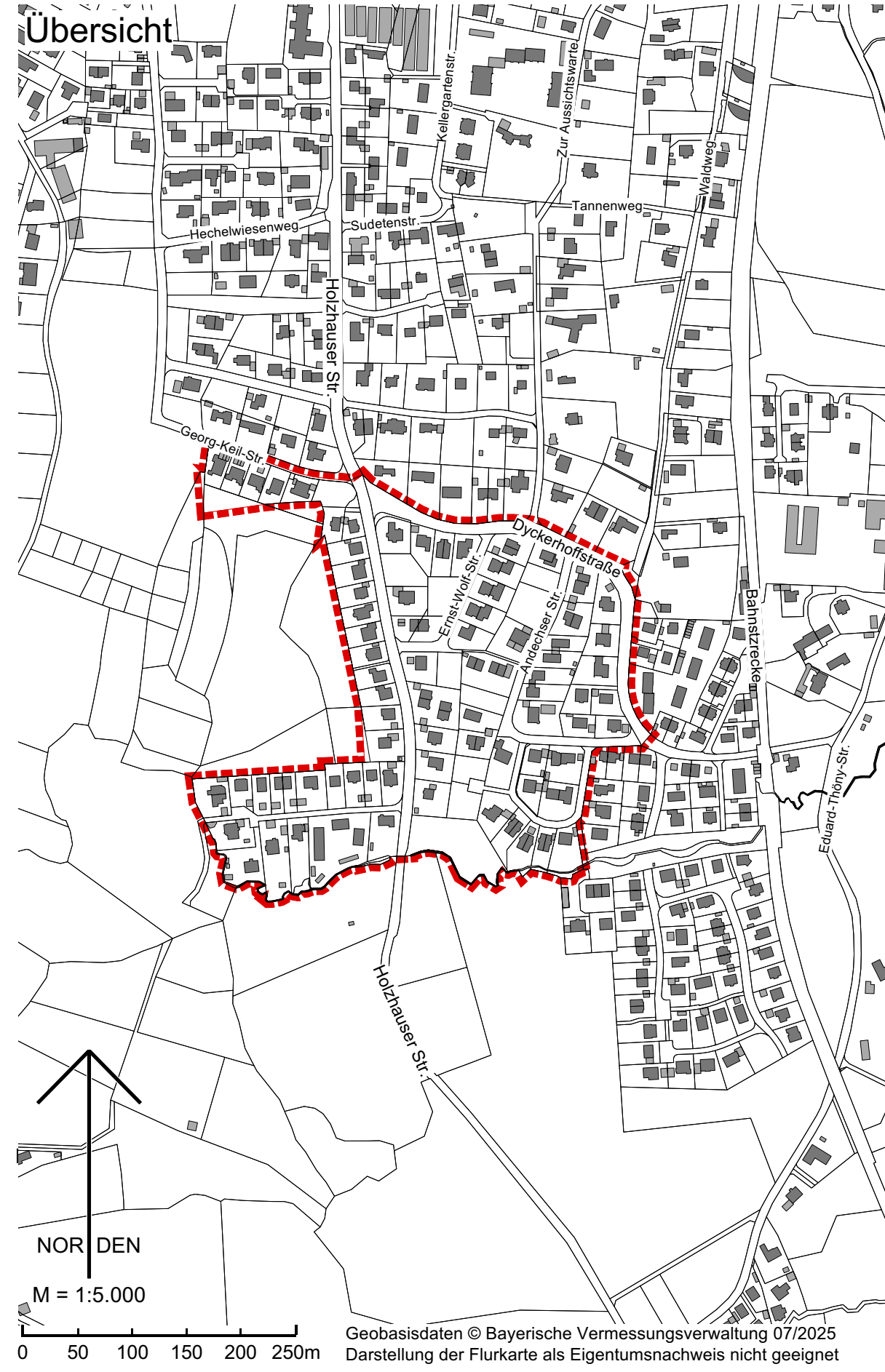
Plandatum
29.01.2026 (3. Entwurf)
23.05.2024 (2. Entwurf)
31.08.2023 (1. Entwurf)

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf **gelb** markiert

Satzung

Die Gemeinde Utting am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 4a, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)



Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Utting Süd i. d. F. vom 01.06.1983 einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen und genehmigten Betriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2542/30 können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

- 3.1.1 Für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² festgesetzt.

3.1.2 Für die Grundstücke innerhalb der gemäß C-1 gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche gelten die bisherigen Festsetzungen vor dieser 24. Änderung fort.

- 3.1.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden.

- 3.2 Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 4/22

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baugrenze

- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Die Baukörper sind auf rechteckigem Grundriss zu entwickeln. Der First ist parallel zur langen Seite des Grundrisses zu führen.

- 5.2 Bei Dächern zwischen 25° und 30° sind mindestens 50 cm Dachüberstand einzuhalten.

- 5.3 Für die Dacheindeckung sind nur naturrote bis rot-braune Farben zulässig.

- 5.4 Die Dächer von Garagen sind in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen bzw. diesem in Material und Neigung anzugleichen.

- 5.5 Dachanschnitte sind unzulässig. Die Größe von Dachgauben muss in einem harmonischen Verhältnis zum Hauptdach stehen. Die Summe der Gauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Dachgauben sind als Schlepp- oder Giebelgauben auszuführen; sie dürfen nicht am First ansetzen und sollen als Schleppgauben dasselbe Eindeckmaterial wie das Hauptdach haben.

- 5.6 Außenwände sind zu verputzen, gemauerte Putzarten sind nicht zulässig. Betonstützen sind nur an Gebäudesockeln gestattet. Die sichtbare Sockelhöhe darf 30 cm nicht überschreiten. Im geneigten Gelände hat der Sockel dem Geländeverlauf zu folgen.

Die Verwendung stark aus der Umgebung hervorstechender Farben ist unzulässig. Mit Ausnahme von Verkleidungen aus Holz (oder in ihrem Erscheinungsbild holzähnlichen, witterungs- und farbestabilen Materialien) sind Hausverkleidungen unzulässig. Unzulässig sind insbesondere Asbestzement-, Mosaik-, Keramik- und Klinkerverkleidungen sowie die Verwendung von Natursteinplatten und Glasbausteinen. Ausnahme: Feuerpolizeiche Gründe.

- 5.7 Balkone müssen in Proportionen zur Gesamtfassade stehen, Balkonbrüstungen und Balkonnenwände sind aus Holz oder im Erscheinungsbild holzähnlichen, witterungs- und farbestabilen Materialien auszuführen. Balkonbrüstungen aus Kunststoffen oder Glas sind unzulässig. Bei betonierten Balkonplatten ist die Holzbrüstung über die Platte zu führen, um diese so der Sicht zu entziehen.

- 5.8 Fenster sollen stehendes Format erhalten; sie sind zu gliedern. Die Verwendung von hell eloxierten, gold- oder silberfarbenen Metallrahmen ist unzulässig. Fensterläden sind in Holz auszuführen und im Kontrast zur Fassade zu streichen.

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 5/22

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

- 5.9 Als Hauseingänge sind Ganzgläser, Metall- und Plastiküren nicht zulässig. Wetterschutz, Vordächer und Wetterschutz-Vorbauten aus Asbestzement, Kunststoff oder ähnlichen Werkstoffen sind unzulässig.

6 Verkehrsmittel

- 6.1 Straßenbegrenzungslinie

- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche

- 6.3 Fuß- und Radweg

7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Garagen, Carports, offene Stellplätze sowie Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern durch ihre Errichtung kein als zu erhalten festgesetzter Baum in seinem Bestand gefährdet wird oder Wald- oder Wasserflächen betroffen sind.

- 7.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 15 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

8 Grünordnung

- 8.1 öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

- Spielplatz

- 8.2 private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

- Ortsrandeigrünung

- 8.2.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 8.3 zu erhaltender Baum

- 8.4 Unbebaute Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

- 8.5 Je angefangene 200 m² nicht überbauter Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

- 8.6 Mindestpflanzqualitäten:

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 6/22

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

8 Grünordnung

- 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)
 - Prunus pyrasier (Wild-Birne)
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Tilia intermedia (Holländische Linde)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

- Bestehende Bäume und Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

- 8.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

- + heimische Obstbaumsorten

9 Natur- und Artenschutz

- 9.1 Holzgrabeneareal zwischen geschütztem Wandrand und Holzgraben:

In 5 m Breite ist entlang des Grabens der Uferwuchs zu erhalten. Freier Zugang zu Wald und Gewässer. Zaune sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- 9.2 Flächen, die von der Bebauung und Befestigungen freizuhalten sind. Höhermaßige Geländeänderungen sowie die Lagerung von Materialien aller Art sind unzulässig.

10 Flächen für Wald

- Waldfläche

11 Wasserflächen

- Wasserfläche

12 Bemäufung

- Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 7/22

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Landschaftsschutzgebiet

- 2 Einzeldenkmal Nr. D-1-81-144-30

- 3 Bodendenkmal

C Kennzeichnungen

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein könnten (Altlastenverdacht)

D Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze

- 2 Flurstücksnummer, z. B. 454

- 3 bestehende Bebauung

- 4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z. B. 495,5 m ü. NHN

- 5 Böschung

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

- Satzung über örtliche Bauvorschriften
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentfernen
- Stellplatzsatzung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 9/22

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

7 Grünordnung

- 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)
 - Prunus pyrasier (Wild-Birne)
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Tilia intermedia (Holländische Linde)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

- + heimische Obstbaumsorten

8 Artenschutz

- 8.1 Holzgrabeneareal zwischen geschütztem Wandrand und Holzgraben:

In 5 m Breite ist entlang des Grabens der Uferwuchs zu erhalten. Freier Zugang zu Wald und Gewässer. Zaune sind in diesem Bereich nicht zulässig.

9 Landschaftsschutzgebiet

Die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee West“ ist zu beachten. Dies gilt für die alle Bereiche, die zugleich im Landschaftsschutzgebiet und im Bodenschutzgebiet liegen. Pflanzmaßnahmen und Veränderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10 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.

11 Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken Nr. 2542/31, 49, 50 und 51 die Altlastenverdachtsfläche Nr. 18101202. Vor jeglichen Arbeiten im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren.

Sollten bei Aushubarbeiten organologische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt zu benachrichtigen.

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 9/22

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

10. Ausgefertigt

- Utting am Ammersee, den

- (Siegel) Florian Hoffmann Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 24. 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 24. 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.

- Niederschlagswasser

- Die Errichtung von Zisternen **zum Auffangen** von Niederschlagswasser wird empfohlen.

- Immissionen

- Beim Einbau von Wärmepumpen sind deren Immissionen und die einzuhaltenden Werte zu beachten.

- (Siegel) Florian Hoffmann Erster Bürgermeister

- Kartengrundlage

- Geobasisdaten © Bayer, Vermessungsverwaltung 07/2025. 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 am Ammersee, den

- Florian Hoffmann Erster Bürgermeister

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 10/22

Utting am Ammersee
Bebauungsplan Utting Süd, 24. Änderung
29.01.2026 (3. Entwurf)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2022 die Gesamtüberarbeitung im Rahmen der 24. 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 der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2023 bis 12.10.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2023 bis 12.10.2023 beteiligt.

5. Der geänderte und ergänzte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2024 bis 28.06.2024 erneut im Internet veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.05.2024 wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2024 bis 28.06.2024 erneut eingeholt.

7. Der geänderte und ergänzte 3. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Zu dem geänderten und ergänzten 3. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis er-
neut eingeholt.

9. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 24. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Utting am Ammersee, den

- (Siegel) Florian Hoffmann Erster Bürgermeister

- PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München UTT 2-83 Seite 11/22