

Planbezeichnung: Gemeinde Utting
 Bebauungsplan
 Wittelsbacher Hofberg

Planfertiger:
 Dipl.-Ingenieur Architekten
 Wolf Eckart Müps
 Robert Hintermeier
 Prinz Ludwig Str. 5
 8913 Dissen/Al

Datum:
 gefertigt am 13.2.1980
 GEÄNDERT AM: 7.10.1980
 18.10.1980
 10.1.1982
 3.11.1982

Die Gemeinde **UTTING**
 erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BauV - , Art. 107 der Bayerischen Verfassung - BauV - und Art. 23 der Gemeindeordnung für die Bundesrepublik - BayVO - diesen Bebauungsplan als

Satzung

UTTING a. Ammersee

STADTPLAN M. 1:5000



8) FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1. Das gesamte Baugelände ist nach § 9 BauV in Verbindung mit § 4 BauV als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - 2.2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauV sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1. Gebäude allgemein
 Für jedes Gebäude sind nicht mehr als zwei Vollgeschosse zulässig.
 o Zulässig ist ein Vollgeschos mit ausgebautem Dachgeschoss. Zwei Vollgeschosse können nur dann zugelassen werden, wenn das ausgebaut Dachgeschoss gem. Art. 2 Abs. 4 BayVO als Vollgeschos definiert ist und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt werden.
 o Die Max. traufseitige Wandhöhe über Gelände beträgt 3,50 m. Die Wandhöhe ist am höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche im Gebäudeumfang zu messen.
 o Höchstzulässige GFZ 0,35.
 o Ausgenommen von dieser Regelung sind bestehende Gebäude, deren Wandhöhe die zulässige überschreitet. Für diese gilt die Festsetzung gem. Ziff. 3.2.
 - 3.2. Gebäude entlang der Bahnhofstraße
 Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse. Die traufseitige Wandhöhe darf 6 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist am niedrigsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche im Gebäudeumfang zu messen.
 Höchstzulässige GFZ 0,35.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - a) für das gesamte Baugelände wird offene Bauweise gem. § 22 BauV festgesetzt.
 - b) zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - c) Baugrenze.
- 5. Abstandsflächenregelung**
 Es gilt die BayVO, sofern im Bebauungsplan nicht Anderweitiges festgesetzt ist.
- 6. Bauliche Gestaltung**
 - 6.1. Allgemeine Festsetzungen
 - a) Dächer
 Flachdächer sind unzulässig - zulässig sind geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel größer/gleich 30°. Als Dacheindeckung sind ziegelrote oder kupferfarbene emaillierte Dachpfannen zu verwenden.
 - b) Außenwände
 Zulässig sind:
 - Wände mit Rauh- oder Glattputz
 - senkrechte Holzverkleidungen
 - c) Balkone
 Balkonstützen sind aus Holz auszuführen. Balkone dürfen die Dachkante nicht überragen.
 - d) Haustüren, Fenster, Garagentore
 Zulässig sind Haustüren und Fenster aus Holz. Die Fenster sind mit symmetrisch angeordneten Sprossen zu gliedern. Ausgenommen sind Fenster unter einer Feuerlichte von 90/90 cm. In verputzten Außenwänden sind Holzene Klappläden zu verwenden. Garagentore sind mit Holz zu heplanen.

- a) Schaufenster
 Schaufenster sollen auf das betrieblichunbedingt notwendige Maß reduziert werden. Sie sind eindeutig in stehende Scheibenformate zu gliedern. Aluminium ist dunkel zu eloxieren.
 - f) Einfriedungen
 Zulässig sind:
 - Hecken/Sträucher und geschichtete Hecken bis zu einer Höhe von 1,10 m einschließlich Sockelhöhe von max. 10 cm.
 - Maschen-Drähtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m. Sie sind mind. 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Der Streifen zwischen befestigter Straßenfläche und Zaun ist so zu bepflanzen, daß dieser optisch abgeschirmt wird.
 - Eingangstore sind mit Holzplanen bzw. Schmiedeeisen auszuführen, gemauerte Torpfeiler wie das Gebäude zu verputzen und zu streichen.
 - Für Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken gilt Ziff. 8 e.
 - g) Mülltonnenstandplatz
 Mülltonnen sind mit Befestigung optisch von der Straßeneinsicht abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren.
 - h) Garagen und Nebenanlagen
 Sämtliche Einzelgaragen und Nebenanlagen sind in der äußeren Gestaltung insbesondere bezüglich Baumaterial und Farbe dem zugeordneten Hauptgebäude anzugleichen. Die Dachneigung darf 20° nicht unterschreiten. Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.
 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen traufhöhenmäßig zusammen zu bauen.
 Max. Firsthöhe 4,0 m.
 max. Traufhöhe 2,20 m.
- 6.2. Firstichtung zuzingend.
- 7. Grünordnung, Außenanlagen**
 - 7.1. Befestigte Oberflächen
 o Garagenvorplätze mit Oberflächen aus Asphalt oder Ortstein sind unzulässig.
 o Die Fußbodenbefestigung vor dem Bahnhof ist mit Kleinfeldplatten zu versehen.
 - 7.2. Bepflanzung
 - a) Bahnhofstraße, Hauptfußweg Ost-West und Hauptfußweg Nord-Süd
 Spitzahorn als Hochstamm
 Bahnhofsvorplatz, Parkplatz
 Spitzahorn
 Kastanie - Sämtlich Hochstamm
- Die in den Ziffern 7.2. a) aufgeführte Bepflanzung ist an den durch Planskizzen festgelegten Standorten zu pflanzen. Gefirngige Abweichungen in der räumlichen Anordnung sind unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig.
 Für die Pflanzgröße der Bäume gilt die Festsetzung gem. 7.2. g.
- c) Das Straßenbegleitgrün ist als Schotterrasen auszuführen.
 - d) Straßenbegleitgrün
 Öffentliche Grünfläche
 - e) im Bestand zu erhaltende Bäume
 Arten siehe h)
 - f) neuzupflanzende Bäume

- g) Hausgärten, privates Grün
 - o Vorgärten (Flächen zwischen Gebäude und Straße)
 Zur Gestaltung der Straßenräume sind in den Vorgärten der einzelnen Bauparzellen mindestens ein Baum als Hochstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen. Bei Prachtbäumen ist je laufender Meter Zaunlänge ein Strauch vorzusehen (s. Ziffer 6.1.f der Festsetzungen.)
 - o Allgemein gilt:
 Jedes Baugrundstück ist mindestens mit soviel Bäumen zu bepflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm Grundstückskfläche ein Baum kommt. Die Bäume sind in Gruppen zu pflanzen. Strauchgehölze sind diesen - im Verhältnis je 300 qm Grundstückskfläche 10 Sträucher - zuzuordnen.
 - o Für Art der Baum- und Strauchbepflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:
 Zulässige Arten:
 Bäume (Hochstämme, Heister) | Sträucher
 Obstbäume | Heckenkirsche
 Bergahorn | Hartriegel
 Spitzahorn | Hasel
 Feldahorn | Weißdorn
 Holunder | Rotkastanie
 Linden | Schlehe
 Birke | Pfaffenhütchen
 Steineiche | Flieder
 Eberesche | Schneebere
 Lärche | Liguster
 Hainbuche | Jasmin
 Heckenrose
 Vogelkirsche
 Fehlgale
 Walnuß | Obststräucher
 - o Pflanzgrößen:
 Sträucher
 Höhe mindestens 100 - 125 cm, 2 mal verpflanzt
 Bäume
 Höchststamm bis vier mal verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 18/20 cm gemessen in 1,00 m Höhe.
 Baumhöhe mindestens 350 - 400 cm.
 - h) Arten der im Bestand zu erhaltenden Bäume:
 1. Birke
 2. Lärche
 3. Fichte
 4. Ulme
 5. Esche
 6. Hainbuche
 7. Rotbuche
 8. Weide
 9. Kastanie
 10. Linde
- 8. Öffentliche Flächen**
 - a) Öffentliche Verkehrsflächen
 - b) Zwingendes Fahrstraßenprofil zwischen Leibnerstraße und Bahnhofstraße
 gem. Rost-E befahrbarer Wohnweg
 Schotter-R-BEPL. BEFESTIGTE FLÄCHE SCHOTTER-RASEN
 - c) Straßenbegrenzungslinie
 - d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Im Raum der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Pflanzung sowie Ablagerungen von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbehaltene Bäume mit einem Stammsatz nicht unter 2,50 m Höhe.
 - e) Gemeinbedarfflächen
 - f) Post und evang. luth. Kirche
 - g) Maßzahl in Metern, z.B. 15 m

9) Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnr. z.B. 2588
- Vorhandenes Gebäude
- Böschung
- Vorhandene Einfriedungsmauer
- Umspannstation
- Mittelspannungskabel

Gemeinde Utting, den 9. MRZ. 1983

 ... (1. Bürgermeister)

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 8. MRZ. 1982 gemäß § 12 Abs. 2 Bundesbaugesetz vom 8. APR. 1982 im Bebauungsplan öffentlich ausgestellt.
 Utting, den 8. MRZ. 1983
 ... (1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Utting hat mit Beschluß vom 11. NOV. 1982 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.
 Utting, den 8. MRZ. 1983
 ... (1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 29. APR. 1983 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit 2. der Verordnung vom 23.10.1964 (DVB1. S. 37c), geändert durch Verordnung vom 4.12.1973 (DVB1. S. 65c) genehmigt.
Landsberg a. Lech, den 01. Juli 1983
 ... (Stitz der Genehmigungsbehörde)

4. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 29. MRZ. 1983 bis 4.5. APR. 1983 gemäß § 12 Satz 1 Bundesbaugesetz öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind an dem ortsüblich durch Post und evang. luth. Kirche bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtskräftig.
 Utting, den 19. APR. 1983
 ... (1. Bürgermeister)