

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)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung **Kulosa** QS: MP, AM

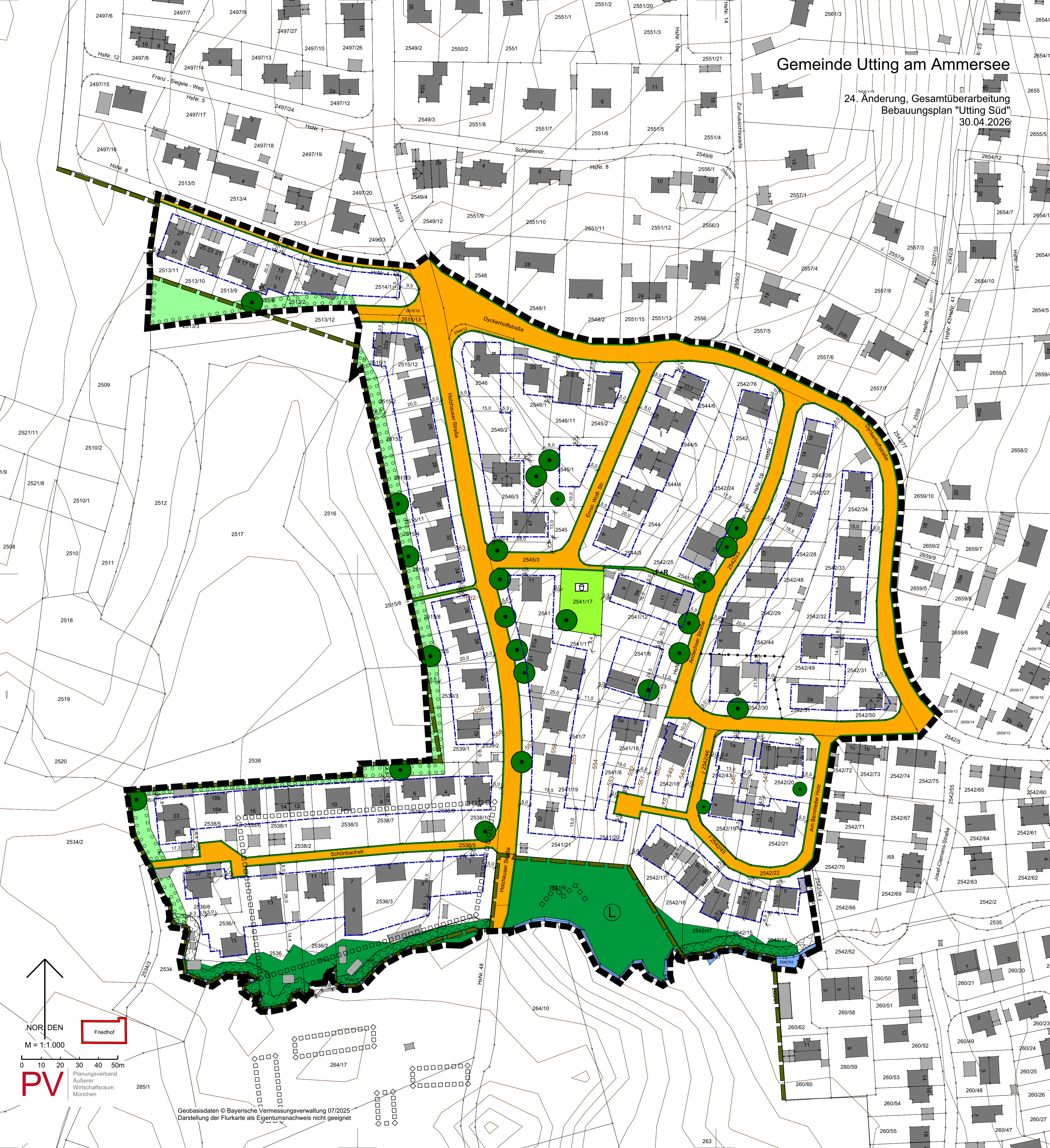
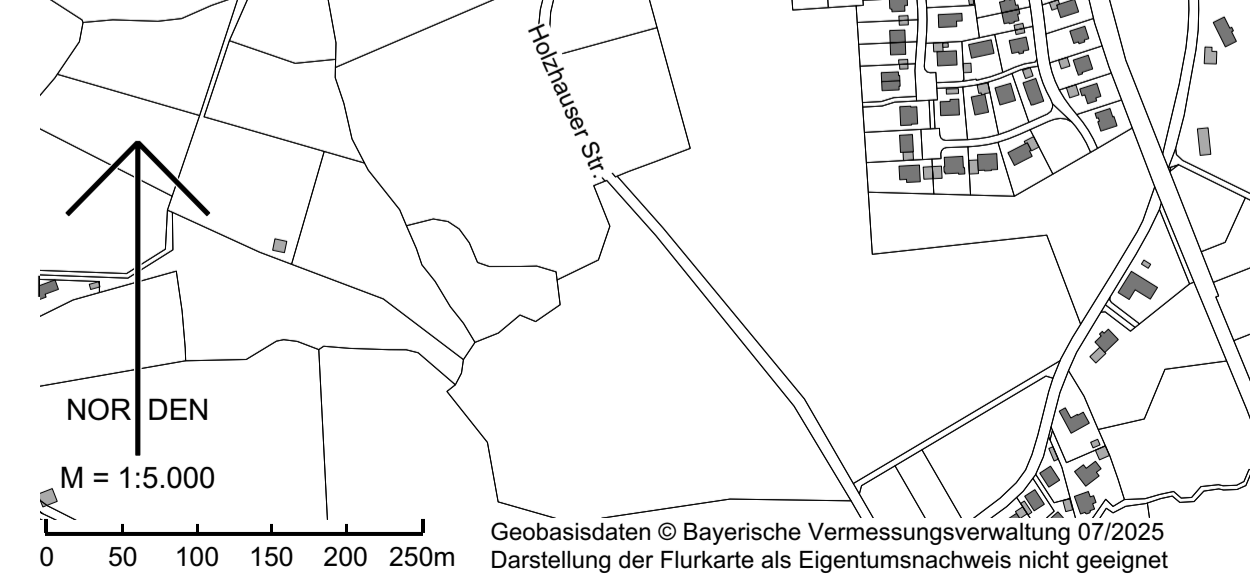
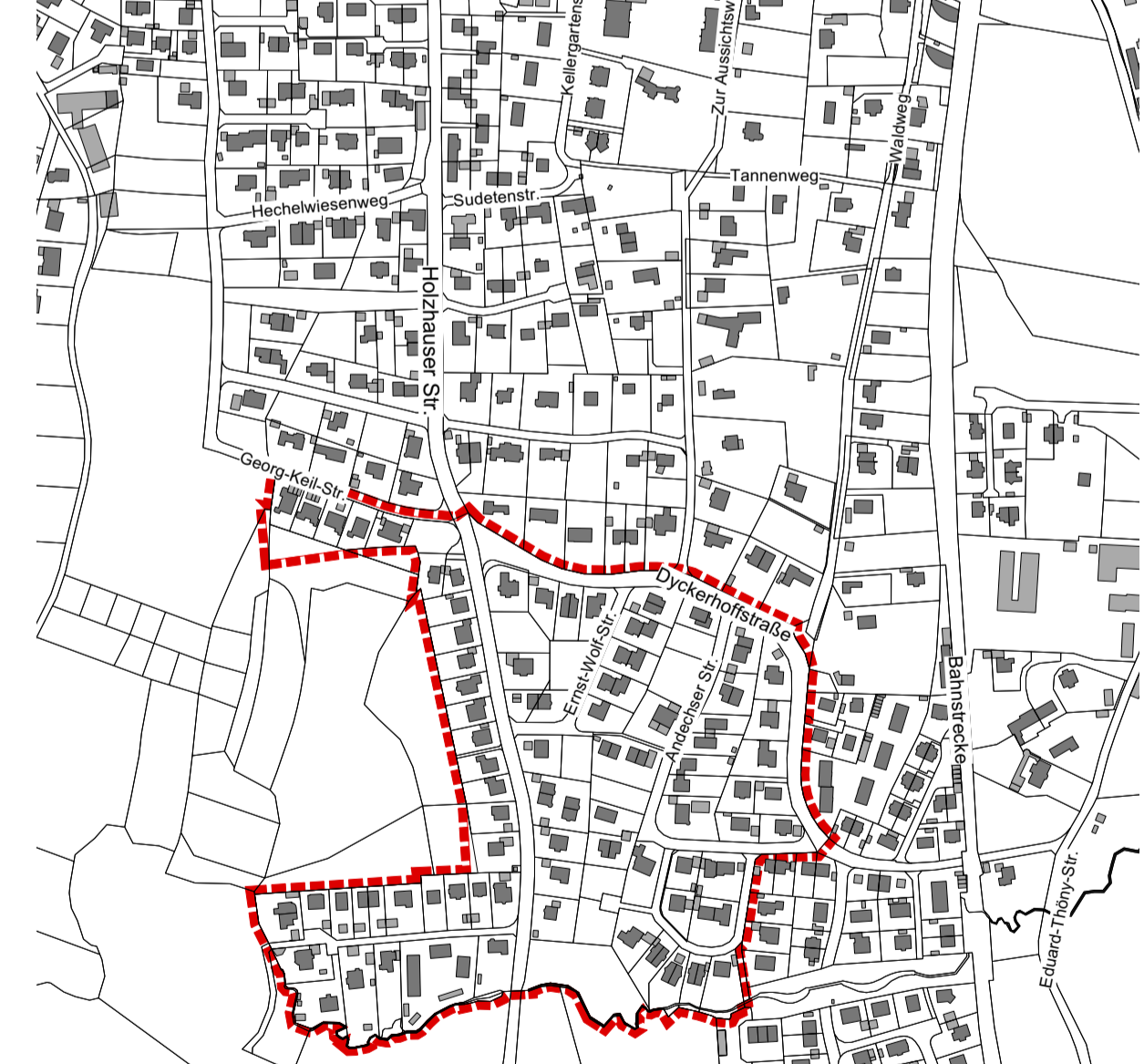
Aktenzeichen **UTT 2-83**

Plandatum **30.04.2026 (Satzungsbeschluss)**
29.01.2026 (3. Entwurf)
23.05.2024 (2. Entwurf)
31.08.2023 (1. Entwurf)

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.

Übersicht



Gemeinde **Utting am Ammersee**
24. Änderung, Gesamtüberarbeitung
Bebauungsplan "Utting Süd"
30.04.2026

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 zulässigen 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 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.
- 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 Schleppe- oder Giebelgauben auszuführen; sie dürfen nicht am First ansetzen und sollen als Schleppegauben 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 farbbeständigen Materialien) sind Hausverkleidungen unzulässig. Unzulässig sind insbesondere Asbestzement-, Mosaik-, Keramik- und Klinkerverkleidungen sowie die Verwendung von Natursteinplatten und Glasbausteinen. Ausnahme: Feuerpolzeilige Gründe.
 - 5.7 Balkone müssen in Proportionen zur Gesamtfassade stehen. Balkonbrüstungen und Balkontrennwände sind aus Holz oder im Erscheinungsbild holzähnlichen, witterungs- und farbbeständigen 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.
 - 5.9 Als Hauseingänge sind Ganzglastüren, Metall- und Plastiküren nicht zulässig. Wetterschutz-Vordächer und Wetterschutz-Vorbauten aus Asbestzement, Kunststoff oder ähnlichen Werkstoffen sind unzulässig.

- 6 Verkehrsflächen**
 - 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:
 - 8.1.1 Spielplatz
 - 8.1.2 private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 - 8.1.2.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 8.1.2.2 zu erhaltender Baum
 - 8.2 private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 - 8.2.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 8.2.2 zu erhaltender Baum
 - 8.3 zu erhaltender Baum
 - 8.4 Unbebaute Flächen bebauter 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:
 - Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Pflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Ortsrande Grünung sind
 - gruppenweise (mind. 3 - 5 Stück) standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Bäume als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
 - 8.7 Bestehende Bäume und Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
 - 8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9 Natur- und Artenschutz**
 - 9.1 Holzgrabenareal zwischen geschütztem Wandrand und Holzgraben: In 5 m Breite ist entlang des Grabens der Uferwuchs zu erhalten. Freier Zugang zu Wald und Gewässer; Zäune sind in diesem Bereich nicht zulässig.
 - 9.2 Flächen, die von der Bebauung und Befestigungen freizuhalten sind. Höhenmäßige Geländeänderungen sowie die Lagerung von Materialien aller Art sind unzulässig.
- 10 Flächen für Wald**
 - 10.1 Waldfläche
- 11 Wasserflächen**
 - 11.1 Wasserfläche
- 12 Bemaßung**
 - 12.1 Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

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

- 3 Hinweise**
 - 1 bestehende Grundstücksgränze
 - 2 Flurstücksnummer, z. B. 454
 - 3 bestehende Bebauung
 - 4 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z. B. 495,5 m ü. NHN
 - 5 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 Abstandsflächentiefen
 - Stellplatzsatzung
 - 6 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), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastris (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)
 - Sträucher:** Cornus alba (Hartriegele), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegele), Corylus avellana (Haselnuss), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Fagus sylvatica (Rot-Euche), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball), Pyrus pyrastris (Wild-Birne), Ligustrum lanata (Woliger Schneeball), Viburnum vulgare (Liguster)
 - + heimische Obstbaumsorten
- 7 Artenschutz
Die Rodung jeglicher Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten.

- Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Vor dem Abbruch bestehender Gebäude sowie vor der Fällung von Gehölzen ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch eine qualifizierte und fachkundige Person durchzuführen. Dabei sind potenziell relevante Strukturen (z. B. Spalten, Risse, Höhlungen, Fassadenbereiche, Dachbereiche) auf das mögliche Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Höhlen- und Gebäudebrüter) zu überprüfen. Werden entsprechende Quereinrichtungen festgestellt, sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG umzusetzen. Gegebenfalls sind bauliche Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung der Lebensstätten am Neubau zu integrieren.
- 8 Landschaftsschutzgebiet
Die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee West“ ist zu beachten. Dies gilt für die alle Bereiche, die zugleich im Landschaftsschutzgebiet und im Bebauungsplan liegen. Pflanzmaßnahmen und Veränderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 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 Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt zu benachrichtigen.
Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb von Auffüllungen oder Schadstoff belasteten Bereichen versickern. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
- 11 Überflutungen
Infolge von Starkereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine angepasste Sockelhöhe über der Fahr- oder oberer-kante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellererlangstüren sollen Wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z. B. vor Kellerlichtschächten, ausgeführt werden.
- 12 Niederschlagswasser
Die Errichtung von Zisternen zum Auffangen von Niederschlagswasser wird empfohlen.
- 13

- Immissionen**
Beim Einbau von Wärmepumpen sind deren Immissionen und die einzuhaltenden Werte zu beachten.
- Kartengrundlage**
Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßnahmen**
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde **Utting am Ammersee**, den **30. APR. 2026**

Florian Hoffmann Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.08.2023 die Gesamtüberarbeitung im Rahmen der 24. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. 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 ausgestellt.
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans/ der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.08.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2023 bis 12.10.2023 beteiligt.
- 4. 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.
- 5. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.05.2024 wurde 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.
- 6. Der geänderte und ergänzte 3. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2026 bis 22.03.2026 erneut im Internet veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 7. Zu dem geänderten und ergänzten 3. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.2026 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 23.02.2026 bis 22.03.2026 erneut eingeholt.
- 8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.04.2026 die 24. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 9. Utting am Ammersee, den **30. APR. 2026**

Florian Hoffmann Erster Bürgermeister
- 9. Utting am Ammersee, den **30. APR. 2026**

Florian Hoffmann Erster Bürgermeister
- 10. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am **30.04.2026** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 24. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit dem 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.
- Utting am Ammersee, den **30. APR. 2026**

Florian Hoffmann Erster Bürgermeister