

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Am Moosgraben

17. Änderung

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, Ritz

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-96

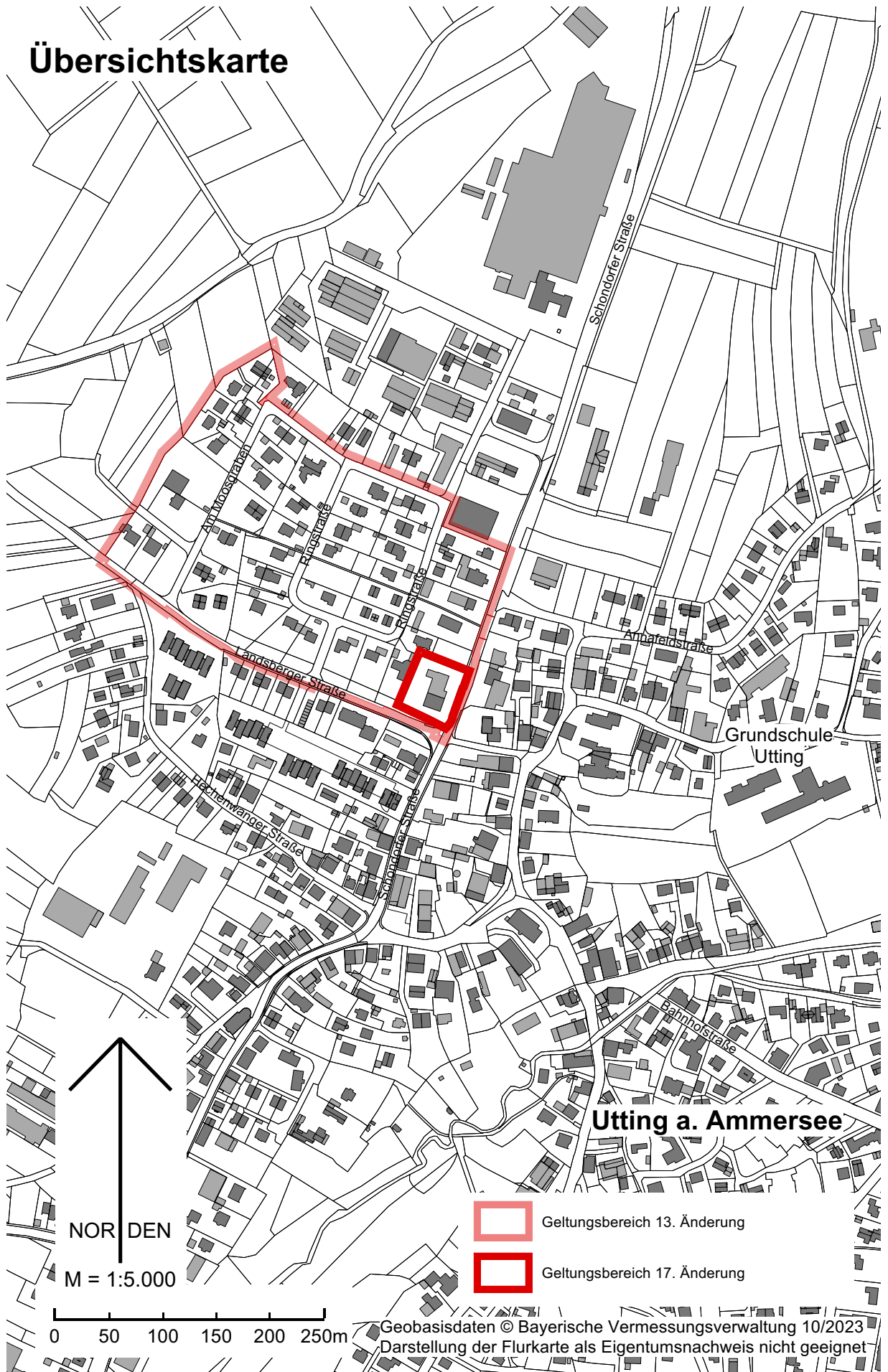
Plandatum

27.08.2026 (Entwurf erneut)
30.10.2025 (Entwurf)

Satzung

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

Übersichtskarte





Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans am Moosgraben, 13. Änderung i.d.F. vom 28.10.2010-Überarbeitung –, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in schwarzer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in **roter Schrift** gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [~~Streichung~~] hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

- 2.1.1 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die max. Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,32.

- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 40 m² festgesetzt.

- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

- 3.2  **563,17** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 563,17m ü. NHN

- 3.3 Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter liegt bei 8,00.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.4 Die maximal zulässige Firsthöhe in Metern liegt bei 13,00.

Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.5 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- 4.1  Baugrenze

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

- 5.2 Für Garagen sind nur begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-20° zulässig.

- 5.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.) auszuführen.

- 5.4 Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

- 6.2 Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben bis insgesamt max. 1/3 der Gesamtlänge des Daches zulässig. Die Gaubenbreite der einzelnen Gaube darf max. 2,00 m betragen und muss mind. 0,8 m unter dem Giebel des Hauptdaches enden. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen.

- 6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.3.1 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 Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

6.3.2 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung von Flachdächern als Terrassen.

6.4 Für die Fassade dürfen keine grellen Farben bzw. verspiegelte Verglasungen verwendet werden.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum

8.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

8.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

8.4 Mindestpflanzqualitäten:

Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden/ dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.6 Bestehende Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Nachpflanzungen haben mit standortgerechten Laubgehölzen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu erfolgen.

9 Natur- und Artenschutz

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

- 9.2 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sind nur LED-Leuchten mit einer insektenfreundlichen Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin zu verwenden. Es sind geschlossene Leuchtgehäuse zu nutzen und der Lichtstrahl nach unten auszurichten.

10 Wasserwirtschaft

10.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers über die bestehende Mischwasserkanalisation.

11 Immissionsschutz

11.1



Passive Schallschutzmaßnahme

Entlang der Staatsstraße St 2347 sind bei allen Neubauten sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer in der Südfassade so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer in der Südfassade notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

11.1.1

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 zugrunde zu legen – diese resultieren aus dem vorherrschenden maßgeblichen Außenlärmpegel.

11.1.2

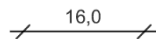
Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegel > 45 dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

11.1.3

~~Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgabe) ist von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 62 dB(A) auszugehen. Für Neu-, Erweiterungs- und Umbauten auf Fl. Nr. 503/2 ist bei einer Wohnnutzung von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 70 dB(A) auszugehen~~

11.1.4

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

12 Bemaßung**12.1**

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise**1**

bestehende Grundstücksgrenze

2

503/2

Flurstücksnummer, z.B. 503/2

3

bestehende Bebauung

4

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

5

freizuhaltende Sichtfelder

Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

6

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

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

7**Grünordnung**

- 7.1  entfallender Baum
- 7.2 Bei ähnlichen 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.
- 7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u> | <u>Sträucher:</u> |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| + heimische Obstbaumsorten | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 7.4 Artenschutz
- 7.5 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 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.
- 9 Wasser
- 9.1 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

- 9.2 Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets wird im Trennsystem, der restliche Teil im Mischsystem entwässert. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungs-Anlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. den ATV-DVWK Merkblättern M 153 und A 177 zu beachten. Einleitungen in den Untergrund und den Moosgraben unterliegen der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.
- 9.3 Niederschlagswasser muss, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht möglich, regelt sich die Abführung von Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung.
- 9.4 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser. Die Einleitung in oberirdische Gewässer ist unter den Voraussetzungen der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) unter den Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.
- 9.5 Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine gewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
- 9.6 Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
- 9.7 Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
- 9.8 Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Flächen o.ä.).
- 9.9 Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- 9.10 Bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken soll sichergestellt sein, dass evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.
- 9.11 Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagenverordnung (VawS) und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVawS) zu beachten.

- 9.12 Alle Bauvorhaben sind gegen Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern. Die Keller sind wasserdicht auszuführen.

10 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 hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf 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.
3. Zu dem Entwurf 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.
4. Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 17. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Utting a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 17. 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 17. 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