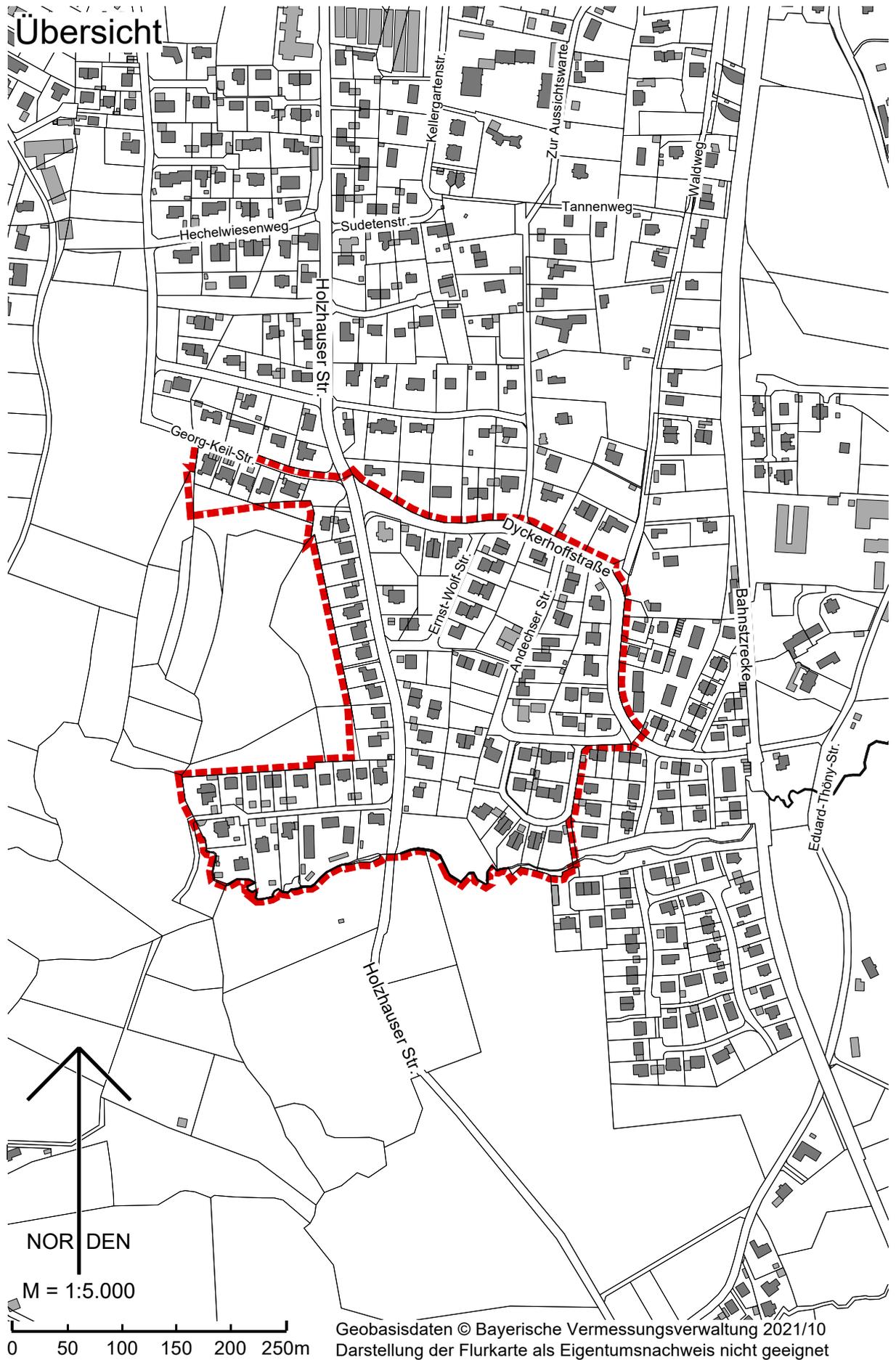


Gemeinde	<b>Utting am Ammersee</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	<b>Utting Süd</b> <b>24. Änderung</b> <b>Gesamtüberarbeitung</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kulosa QS: Martin
Aktenzeichen	UTT 2-83
Plandatum	23.05.2024 (erneuter Entwurf), Änderungen <b>gelb</b> markiert 31.08.2023 (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.

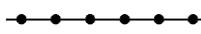


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Utting Süd i. d. F. vom 01.06.1983 einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderungen.

## 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 Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> festgesetzt.

3.1.2 Für die Grundstücke innerhalb der gemäß C 1 gekennzeichnete 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.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

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

## 5 Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  öffentliche Verkehrsfläche

5.3  Fuß- und Radweg

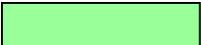
## 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 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.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

## 7 Grünordnung

7.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:  
Spielplatz

7.2  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:  
Ortsrandeingrünung

7.2.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.3  zu erhaltender Baum

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

- 7.5 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 7.6 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern der Ortsrandeingrünung 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.
  - Auf den übrigen Grundstücksflächen sind auch Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm als Baumpflanzung zulässig.
- 7.7 Bestehende Bäume und Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 7.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

## 8 Natur- und Artenschutz

### 8.1 Holzgrabenareal zwischen geschütztem Wandrand und Holzgraben:

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

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

## 9 Flächen für Wald



Waldfläche

## 10 Wasserflächen



Wasserfläche

## 11 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

1  Landschaftsschutzgebiet

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

3  Bodendenkmal

## C Kennzeichnungen

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

## D 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  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 Abstandsflächentiefen 0,8 H

## 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)  
Pyrus pyraeaster (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

### Sträucher:

Cornus alba (Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 8 Artenschutz

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.

## 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

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 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 versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

**11 Überflutungen**

Infolge von Starkregenereignissen 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-bahn-oberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z. B. vor Kellerlichtschächten, ausgeführt werden.

**12 Niederschlagswasser**

Die Errichtung von Zisternen zur Auffangung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

**13 Immissionen**

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

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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

## 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 ..... 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.
6. Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut eingeholt. Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde
7. 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

8. Ausgefertigt

Utting am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Florian Hoffmann Erster Bürgermeister

9. 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.

Utting am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Florian Hoffmann Erster Bürgermeister