

# Satzung

## I. Festsetzungen durch Text

- 1.1. Art der baulichen Nutzung  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2. Maß der Nutzung  
Das Maß der Nutzung wird unter der Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung durch Baufenster und die Eintragung der höchstzulässigen überbaubaren Fläche durch Hauptgebäude festgesetzt. Nebenanlagen wie Schuppen, Kleintierställe u.s.w. werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt.
- 1.3. Überschreitungen dieser Flächen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Wintergärten und dergl. sind nur im Bereich der Baugrenzen und bis insgesamt 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen. Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien nach Art. 23 BauNVO sind unzulässig.
- 1.4. Bei Um- und Ausbauten, die der Erhaltung des Bestandes dienen und zu seiner Eigenart beitragen, können Abweichungen von den Abstandsflächen zugelassen werden, wenn die Bauwerke eingehalten und Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz getroffen werden, die Belüchtungs- und Lüftungssituation sich nicht nachteilig verändert sowie der Wohnfriede gewahrt bleibt. Ansonsten sind bei Um- und Neubauten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen laut BayBO einzuhalten sowie die erforderlichen Zustimmungen von betroffenen Einrichtungen (z.B. Straßenbaumt im Bereich der Baubeschränkungszone oder Immissionsschutzbehörde) einzuholen.
- 1.5. Vollgeschosse, Gebäudehöhe  
Die Anzahl der Vollgeschosse ist im gesamten Geltungsbereich auf 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß beschränkt. Ein Kniestock ist nur bei erdgeschossigen Bauten zugelassen. Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über Gelände Höhe liegen.
- 1.6. Garagen und Garagengestaltung  
Garagen sind im Gebäude zu integrieren oder im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen. Tiefgaragen, Kellergaragen sowie techn. Parkeinrichtungen (Duplex-Garagen, Parkliffe etc.) sind nicht zugelassen. Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach DN 24-36° zu versehen und nur in verputzter oder verschalter Ausführung zugelassen. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.
- 1.7. Stellplätze  
Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Grundfläche der nachzuweisenden Stellplätze darf 50% der Grundfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten. Als Berechnungsgrundlage wird pro Stellplatz eine Grundfläche von 12,5 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das Ablösen der erforderlichen Stellplätze ist nicht möglich. Bei sonstigen Gebäuden gelten die Stellplatzrichtlinien des Innenministeriums.
- 1.8. Garagenzufahrten, Stellplätze  
Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterasen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 1.9. Grundstückszufahrten  
Die Vorgartenzufahrten dürfen nur für max. 4 m unterbrochen werden. Bei Stellplätzen, die direkt von der Straße erschlossen werden kann diese Unterbrechung einschließlich der Grundstückszufahrt bis zu 7,50 m betragen. Der restliche, an der Erschließungsstraße getragene Grundstücksbereich ist als Vorgarten mit Einfriederung auszuführen. Neue direkte Zufahrten zur St 2055 dürfen nicht angelegt werden. Änderungen der bestehenden Zufahrtsverhältnisse dürfen nur nach Genehmigung durch das Straßenbaumt Weilheim vorgenommen werden. Sichtfelder von mindestens 3m/70m sind freizuhalten, wo dies der Bestand erlaubt.
- 1.10. Hausformen  
Hausformen sind über rechteckigem Grundriß zu entwickeln. Der First ist über der Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.
- 1.11. Dachformen  
Für Neubauten wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 36° festgesetzt. Bei Ersatzbauten können Ausnahmen zugelassen werden.
- 1.12. Dachdeckung  
Für die Dachdeckung werden Ton- oder Betondachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten und Zwerchgiebel sind Glas, Blech oder das Material des Hauptdaches zulässig.
- 1.13. Dachaufbauten/Dacheinschnitte  
Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel oder Wiederkehr bei zugelassener Nebenfirstrichtung gestattet. Ihre Breite darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Es sind nur Einzelgebäude mit einer max. Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (gemessen UK Fensterbrüstung - OK First) möglich. Dachflächenfenster können nur in untergeordneten Nebenräumen und bis zu einer Einzelgröße von 0,60 x 0,90 m eingebaut werden. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.14. Fassaden, Materialien, Farben  
Hausfassaden sind bei Mauerwerksbauten als Loch- und glatte Putzfassaden in Weiß oder hellen Erdtönen herzustellen. Holzverkleidungen von Fassade und Giebel sind zulässig. Bei Neu- oder Ersatzbauten sowie bei Renovierungen sind alle Fenster, Türen und Tore in Holz auszuführen. Verblendungen und Verkleidungen mit Klinker, kleinteiligen Fassadenplatten und dergl. sind unzulässig.
- 1.15. Nebenanlagen für Strom, Gas, Wasserversorgung, Telefon und Abwasserbeseitigung sind im hinteren Grundstücksbereich oder unterirdisch zugelassen, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Neue Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sowie fernmelde-technische Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Kabelverteilerkästen dürfen nicht in den Gehweg hineinragen.
- 1.16. Werbeanlagen, Gewerbebetriebe  
Alle selbstleuchtenden, Lauf oder Blinkreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der Obergeschoß-Fenster sind grundsätzlich unzulässig. Für Gewerbebetriebe gelten die Bestimmungen 1.7.; 1.8 und 1.9. Ausnahmen hiervon sind nur nach Vorlage detaillierter Planungsunterlagen in Abstimmung mit dem Gemeinderat möglich, und auch nur dann wenn sie den Planungszielen der vorgenannten Absätze nicht widersprechen.
- 1.17. Einfriedungen  
Die straßenseitigen Resflächen neben den Grundstückszufahrten sind mit einem einfachen, senkrechten Holzzaun h=1,10m einzufrieden. Waagrechte ungesäumte oder breite Bretter sowie geschlossene Mauern und Maschendrahtzäune sind unzulässig. Ebenso geschlossene Hecken über einer Höhe von 1,10 m. Sichtschutzwände aus Strohmatte oder Kunststoff sind unzulässig.
- 1.18. Grünanlagen  
Die grün gekennzeichneten Streuobstwiesen in den hinteren Grundstücksbereichen sind in Ihrem Bestand zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Die Vorgärten sind in ortsüblicher Weise als Bauerngarten zu gestalten. Erhaltungswerte Einzelbäume sind gekennzeichnet.
- 1.19. Gestaltungssatzung  
Eine den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Ortsgestaltungssatzung gilt zusätzlich. Bei Abweichungen gelten die o.g. Festsetzungen.
- 1.20. Immissionsschutz  
Für An-, Ersatz-, und Umbauten an den bestehenden Gebäuden der Staatsstraße 2055 sind sämtliche Aufenthaltsräume direkt zur Straßenseite so zu planen, daß die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, in den straßenzugewandten Seiten

notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen. Alternative Möglichkeiten (z.B. Wandlüftungsgeräte) können ebenso vorgesehen werden.  
 Für An-, Ersatz-, und Umbauten an der Staatsstraße ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 erforderlich. Fenster müssen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" entsprechen.

1.21. Denkmalschutz  
Bei Bauvorhaben im unmittelbaren Bereich von Baudenkmalen ist das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

1.22. Einzelfestsetzungen  
Eine Bebauung zu Wohnzwecken auf dem Grundstück der Fl.Nr.78 ist nur mit einem Mindestabstand von 15 m zur Bebauung auf der Fl.Nr. 56 möglich.

**II. Hinweise durch Text**

2.1. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dach- und Niederschlagswasser ist entsprechend der jeweils geltenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Utting zu behandeln.

2.2. Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter S.W. VI 16-7 / S.W. VI 16-8 / S.W. VI 16-12

2.3. Planzeichen nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für die Maßhaltigkeit besteht nicht.

**III. Festsetzungen durch Planzeichen**

-----	Grenze des Geltungsbereiches
-----	Baugrenze
-----	Baulinie
z.B. 5	verbindliche Maßangaben in Metern
■	privates Grün
○	zu erhaltende Bäume
MD	Dorfgebiet
←	verbindliche First- und Nebenfirstrichtung
□	maximal überbaubare Fläche in qm

**IV. Hinweise durch Planzeichen**

○	bestehende Grundstücksgrenzen
▨	vorhandene Wohngebäude
▩	vorhandene Nebengebäude
z.B. 425/3	Flurstücksnummer
D	Baudenkmal
§	Hinweis auf Einzelfestsetzungen (1.22)

Utting, den 24.04.1997

1. Der Beschluß zur Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Utting am 18.11.1993 gefaßt und am 12.09.1994. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Utting, den 24.04.1997  
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.5.1995 hat in der Zeit vom 29.05.1995 bis 29.06.1996 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Utting, den 24.04.1997  
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.06.1995 hat in der Zeit vom 31.07.95 bis 31.08.1995 stattgefunden. (§ 4 BauGB)

Utting, den 24.04.1997  
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 29.06.1995 hat in der Zeit vom 31.07.95 bis 31.08.95 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Utting, den 24.04.1997  
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Babauungsplan in der Fassung vom 30.01.1997 wurde vom Gemeinderat Utting am 30.01.1997 gefaßt. (§ 10 BauGB)

Utting, den 24.04.1997  
1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.1997 wurde mit Schreiben der Gemeinde Utting vom 10.02.1997 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat mit Schreiben vom 11.04.1997 AZ 610-40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB)

Utting, den 24.04.1997  
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 25.04.1997; Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 u. 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.  
 Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.1997 in Kraft. (§12 BauGB)

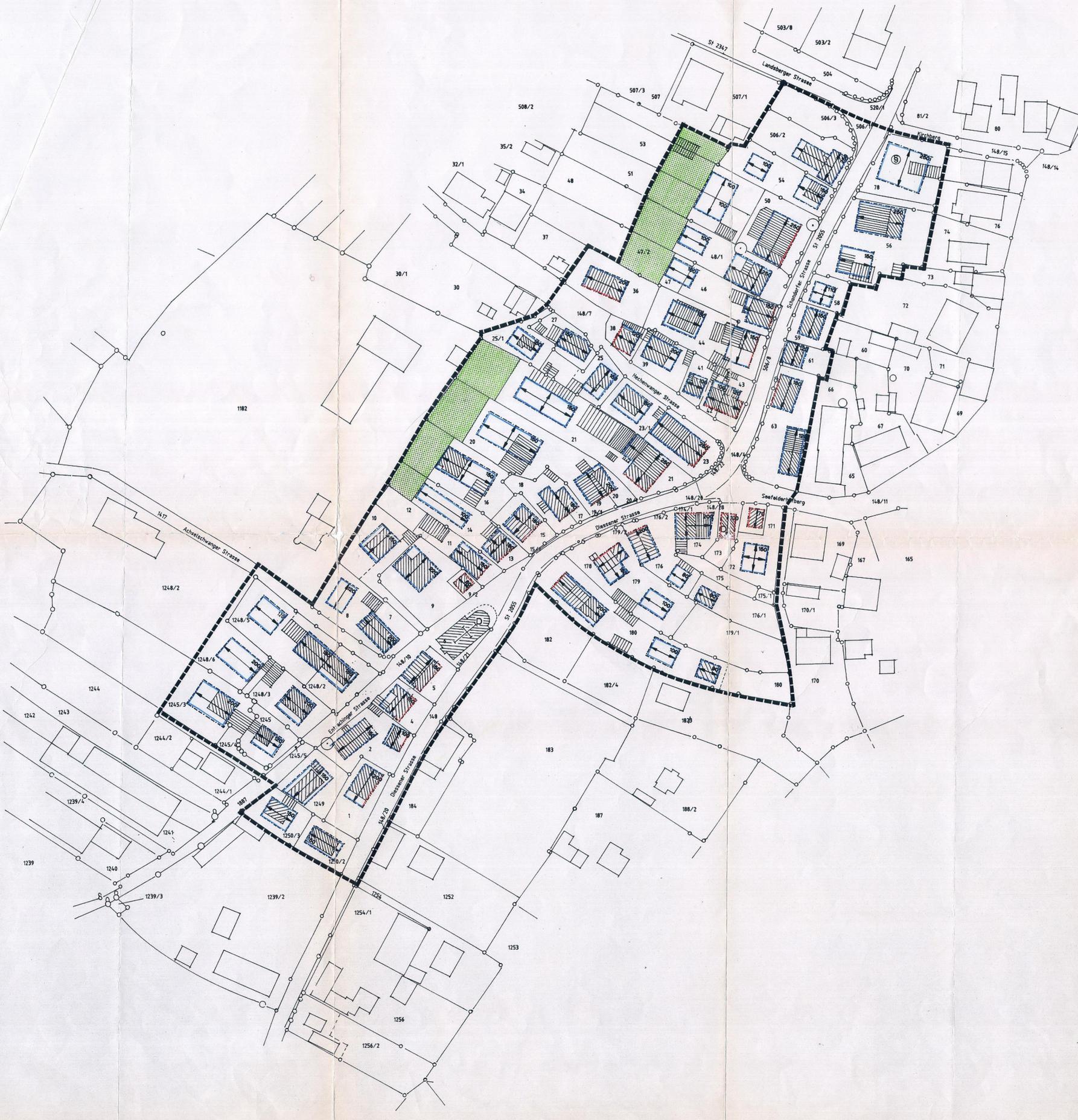
Utting, den 24.04.1997  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE UTTING**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**SCHONDORFER / DIESSENER STRASSE**

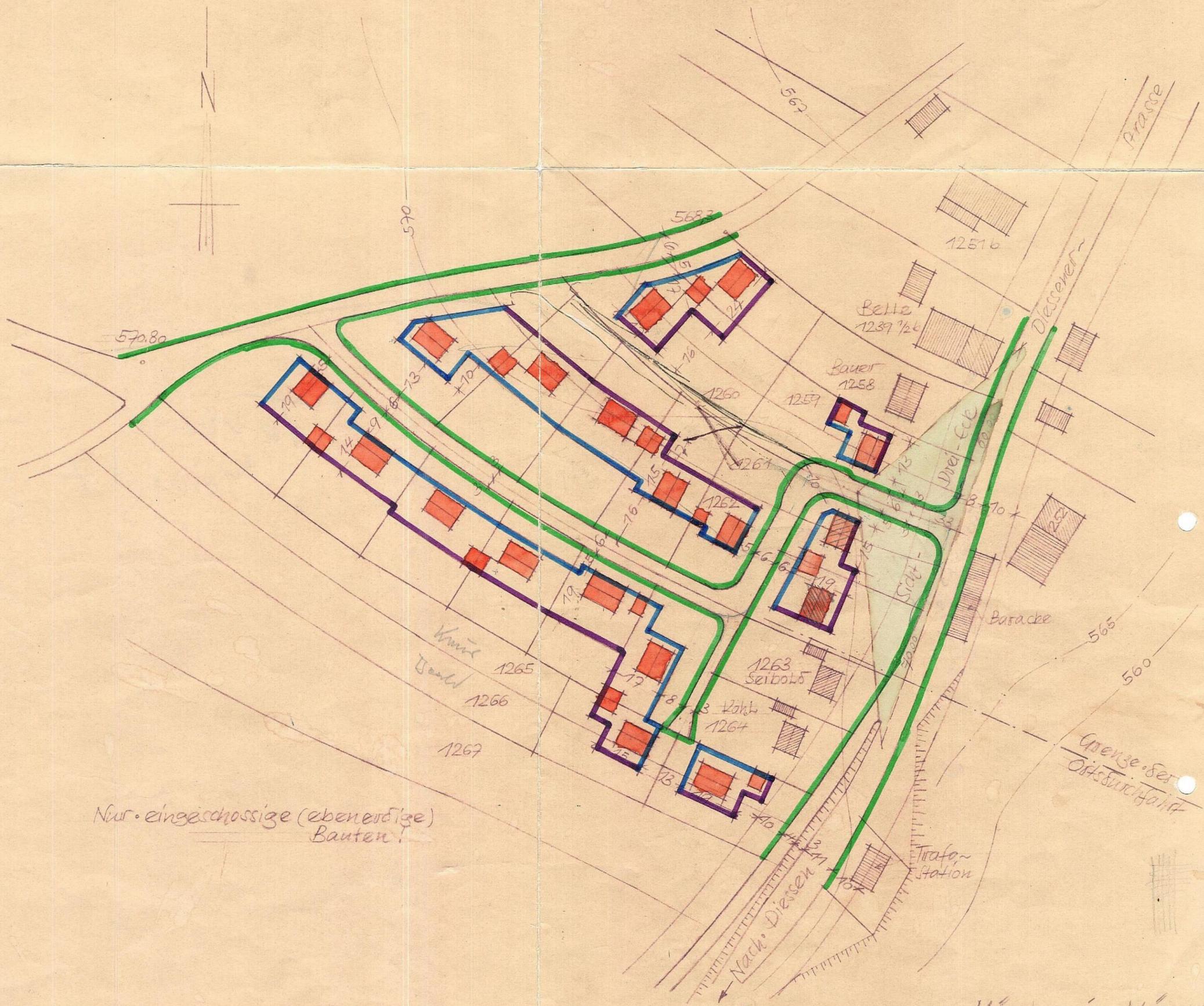
M 1:1000  
 Gz.: 28.05.1995  
 Gz.: 29.06.1995  
 Gz.: 30.01.1997

DIPL. ING. PETER M. GRADL ARCHITEKT BAB  
 86938 SCHONDORF SEESTRASSE 47 TEL.:08192 / 539 FAX: 7929



Baulinienfestsetzung durch Bescheid  
des LRA Landsberg a. Lech

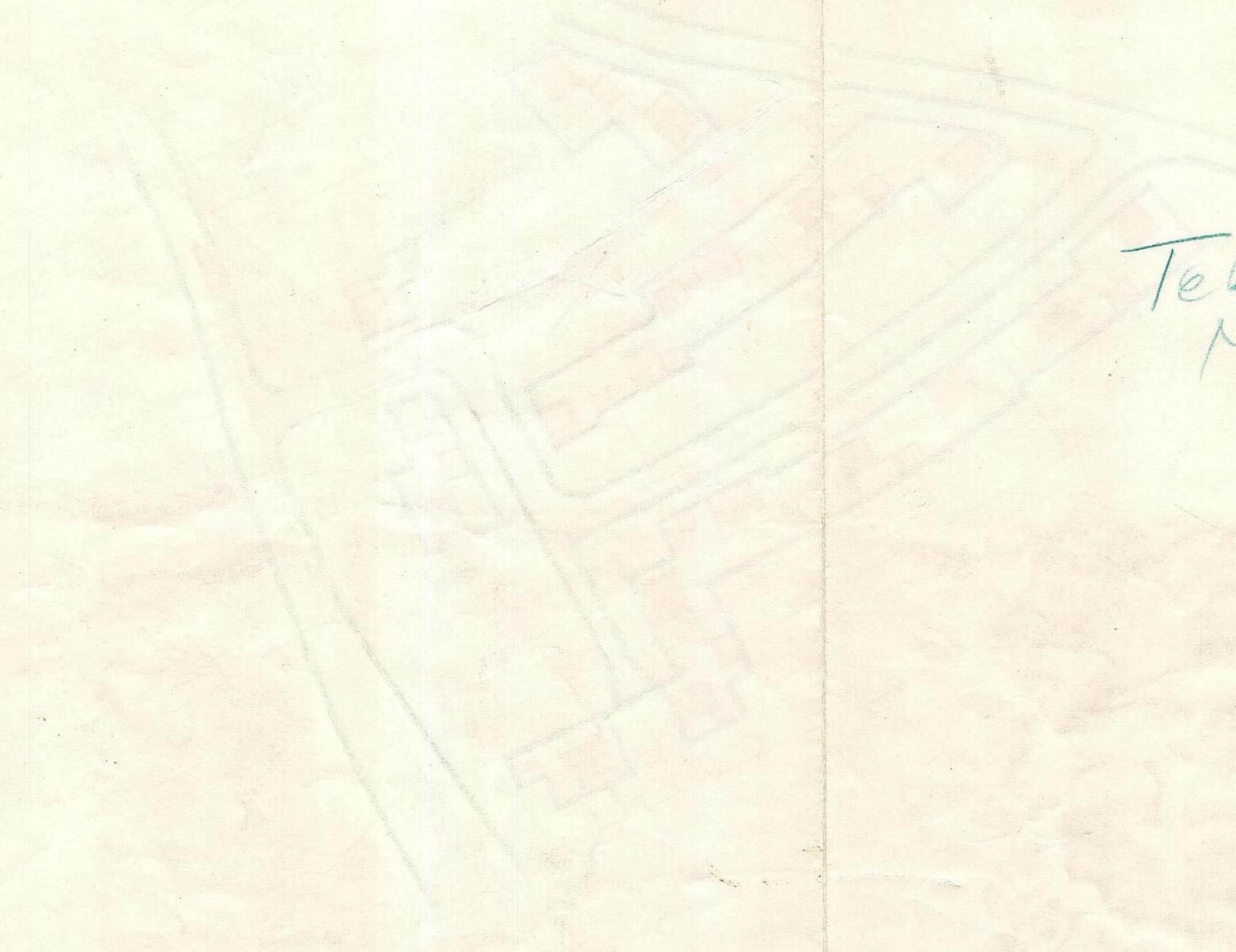
Baulinien- und Bebauungs-Plan in Ötting Ammersee  
an der Driessener Strasse im Masstab 1:1000  
(1. Teatur)



Nur eingeschossige (ebenerdige) Bauten!

Der Antragsteller:

München im März 1957  
Der Planfertiger:  
Eugen Weber



Tekton  
Moire 57