

# Begründung

zur

## „Tutzinger Ortsbausatzung“

Der Schutz der landschaftlichen Vorzüge des Gemeindegebietes, der Erhalt der ortstypischen Bachläufe und Grünzüge sowie die Integration neuer notwendiger Einrichtungen, wie z. B. Tiefgaragen, Satellitenempfangsanlagen, in das harmonisch gewachsene Ortsbild sind Hauptanforderungen an die Tutzinger Bausatzung. Ziel des Bebauungsplanes „Tutzinger Bausatzung“ ist daher, mit planerischen und gestalterischen Regelungen das Ortsbild zu erhalten und zu verbessern.

Um einer ortsuntypischen Kleinparzellierung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubeugen, wurden Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke festgesetzt.

Von dieser Regelung sind ca. 95 % der Baugrundstücke betroffen. Nicht betroffen sind davon vorhandene kleinere Grundstücke, die über eine rechtskräftige Baugenehmigung verfügen (ca. 5 %).

**Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche, städtebauliche und architektonische Situation, unter Berücksichtigung auf regionale Erscheinungsformen einzufügen.**

**Bei der Wahl der Baumaterialien sind traditionelle und nachhaltige Werkstoffe zu bevorzugen. Es dürfen in der Regel nur Materialien verwendet werden, die mit geringem Energieaufwand hergestellt, verarbeitet und eingebaut werden können, sowie Gesundheit und Wohlbefinden nicht beeinträchtigen.**

Das Tutzinger Ortsbild ist gekennzeichnet von Gartenanlagen, die zur Durchgrünung der bebauten Flächen beitragen und auch ökologische Funktionen erfüllen. Zur Schonung der Freiflächen und aus städtebaulichen Gründen wird die Errichtung einer Tiefgarage bei Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen und Geschäftshäusern ab vier Wohnungen gefordert. Ab einer Wohnnutzung von vier Wohnungen wird durch den Bau einer Tiefgarage die versiegelte Fläche auf dem zu bebauenden Grundstück so gering wie möglich gehalten.

Die wirtschaftliche Belastung, verursacht durch die Mehrkosten eines Tiefgaragenbauwerkes, wird im Abwägungsergebnis zwischen öffentlichen und privaten Belangen als zumutbar erachtet.

**Von der Festsetzung, dass Tore in Einfriedungen fünf Meter vom Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen entfernt sein müssen (Stauraumregelung), wird bei funkgesteuerten Toranlagen eine Befreiung in Aussicht gestellt, da durch diese technische Möglichkeit die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.**

Durch die Regelungen für stillgelegte, für landwirtschaftliche Zwecke errichtete Gebäude, soll verhindert werden, daß die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 31. Januar 1995 als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die Dorfgebiete müssen ihren ländlichen Charakter bewahren.

Nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude können z. B. neue Aufgaben für Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe übernehmen, ohne eine mögliche Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen in einem Gebäude ist möglich. Die Vorgabe, daß Gewerbe im Erdgeschoß untergebracht werden soll, ergibt sich aus der in der Landwirtschaft üblichen Nutzung im Erdgeschoß. Außerdem soll die ursprüngliche Gestalt des Gebäudes erhalten bleiben, um den ländlichen Charakter zu bewahren.

Die vorhandenen Verkehrsflächen, wie auch der Ausbaustandard der technischen Infrastruktur, lassen massive Verdichtungen nicht zu und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Hieraus ergibt sich die Wohneinheitenbeschränkung, die den bestehenden Verdichtungstendenzen entgegenwirken soll.

Der Landschaftsplan 1984 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 31. Januar 1995 teilweise integriert. Eine Hauptaufgabe des Landschaftsplanes ist es, anhand der noch verbliebenen Landschaftselemente und der bestehenden Grünflächen für Tutzing ein gegliedertes Grünsystem zu erhalten und zu entwickeln, das die Eigenart der Landschaft betont. Um diesen planerischen Vorgaben Rechnung zu tragen, sind die ausgewiesenen Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Grünflächenausweisungen aus dem Flächennutzungsplan vom 31. Januar 1995 bzw. aus einfachen Bebauungsplänen, soweit sie nicht dem Außenbereich zuzuordnen sind, dürfen trotz der Bebauungsbeschränkung zur Berechnung der möglichen Bebauung herangezogen werden. Damit wird erreicht, daß die innerörtlichen Grünzüge erhalten bleiben, die Bauwerber aber nicht benachteiligt werden. Durch die technischen Möglichkeiten ist der Flächennutzungsplan parzellenscharf erkennbar, somit können die Darstellungen problemlos daraus entnommen werden.

Im begründeten Einzelfällen kann die Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Tutzing Ausnahmen und Befreiungen erteilen.

Tutzing,

Lederer  
Erster Bürgermeister

---

**06.07.2004**