

Tutzing

Lkr. Starnberg



Einfacher Bebauungsplan

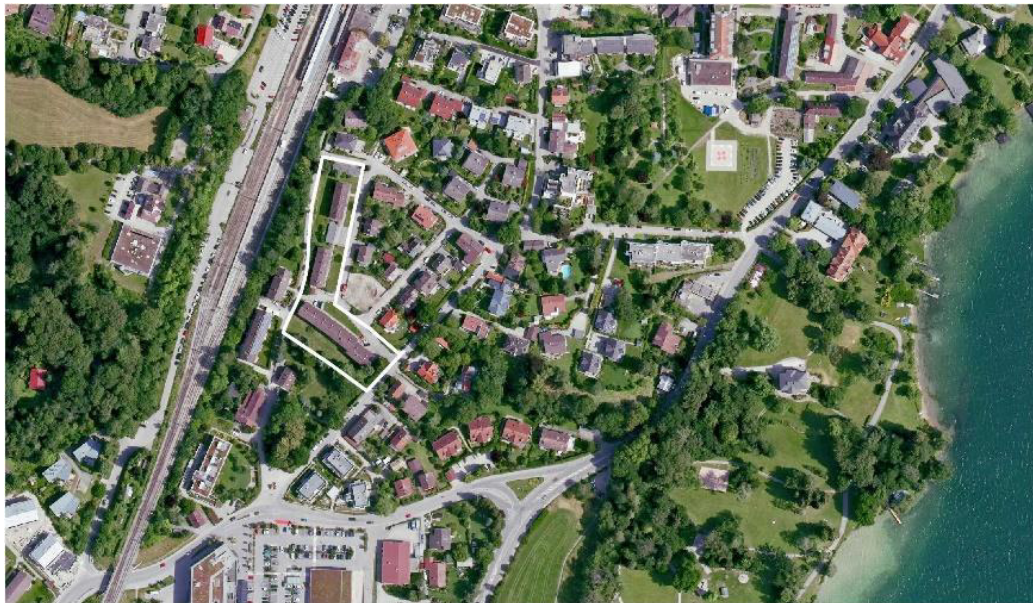
Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“, Gemarkung Tutzing

Entwurf: bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH, Schulstraße 5, 80634 München

Grünordnung: Monika Treiber, Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee

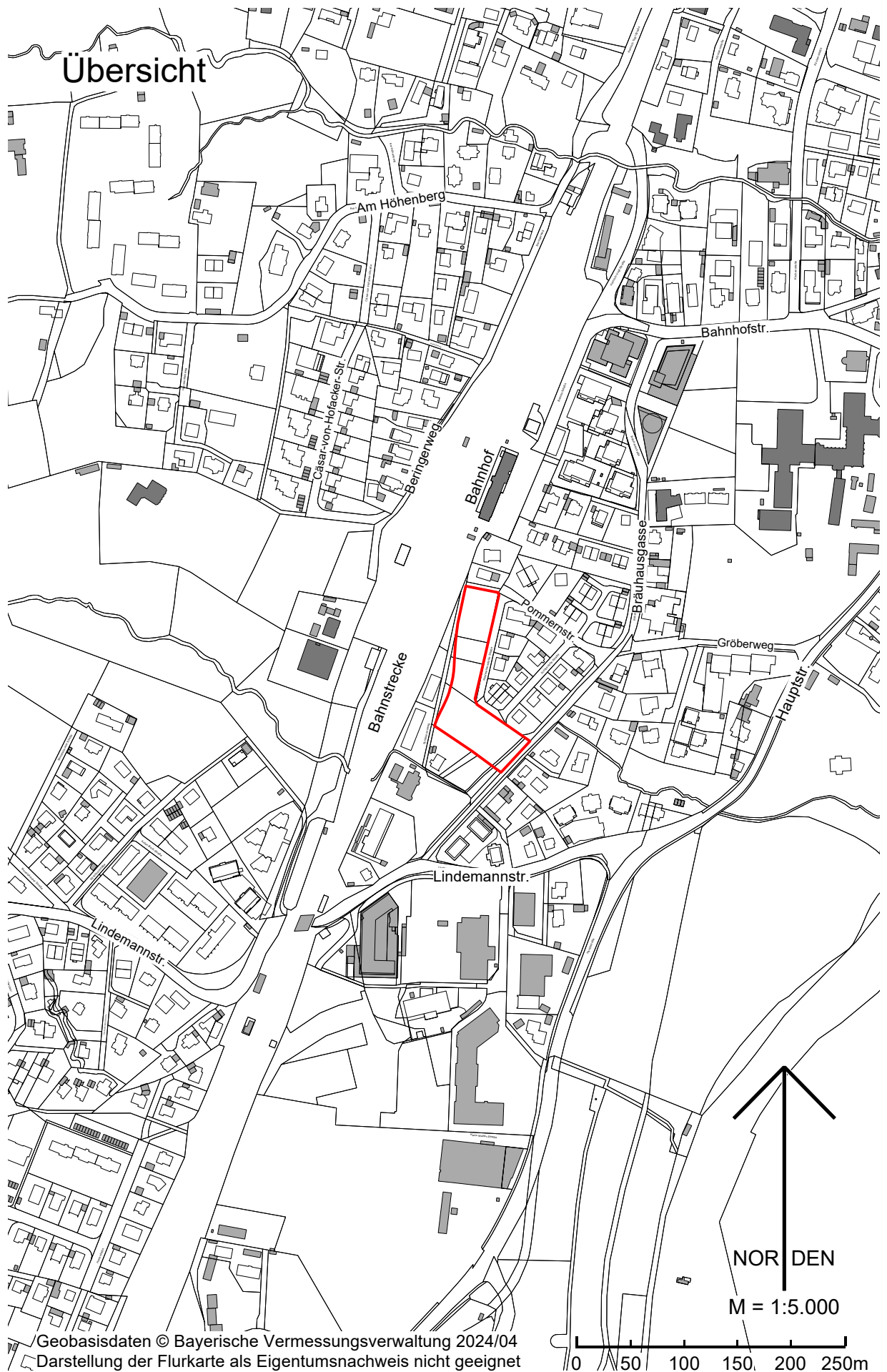
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

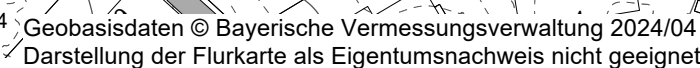
Bearbeitung	Feuerstein	QS: Knö
Aktenzeichen	TUT 2-12	
Plandatum	18.11.2025 (Entwurf)	
	29.04.2025 (erneute Billigung)	
	11.09.2024 (Billigung)	



Satzung

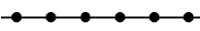
Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher **Nutzungen** **Festsetzungen**, hier: max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 und Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe gemäß 2.7

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 650** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 650 m²
- 2.2 Für Lichtschächte und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 100 m² festgesetzt.
- 2.3 Für Kiesstreifen, welche einseitig stets Kontakt mit dem Hauptgebäude halten, wird eine zusätzliche Grundfläche von insgesamt 150 m² festgesetzt.
- 2.4 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche kann insgesamt durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:
- Für offene oder teilüberdachte Stellplätze um 200 m²
 - Unterirdische Bauteile (z. B. Tiefgaragen) um 1050 m²
 - Nebenanlagen (z. B. Fahrrad- und Müllhäuschen, etc.) um 200 m²
 - Spielgeräte Spielplatz um 200 m²
 - Zuwege und Zufahrten um 700 m²
- 2.5 **WH 9,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z. B. 9,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 2.6 **FH 11,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z. B. 11,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 2.7  **603,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe, z. B. 603,0 m ü. NHN
- 2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Die Geländemodellierung kann in der Höhe oder Tiefe gegenüber der Höhenkote um bis zu 0,50 m abweichen. Zwischen unterschiedlichen Höhenkoten ist die Geländemodellierung entsprechend zu interpolieren. TG-Rampen sind hiervon ausgenommen.

2.9 Stützmauern sind bis zu 1,2 m zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3  Baulinie

3.4  Baugrenze

3.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen **ausnahmsweise ausschließlich** durch **Terrassen** um bis zu 3,0 m in der Tiefe und 8,0 m in der Breite ~~Vordächer um bis zu 1,0 m in der Tiefe und 5,0 m in der Breite~~ überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss jedoch mind. 2 m betragen.

3.6  Baugrenze für Terrassen

3.7 Die Tiefe der Abstandsflächen wird **abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde i. d. F. vom 01. Februar 2021** mit 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m festgesetzt, **soweit sich durch die Festsetzung der Baulinie gemäß A 3.3 keine andere Abstandsfläche ergibt.**

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 ~~Es ist ein Stellplatz (StP) pro freifinanzierter Wohnung zu erstellen und 0,5 Stellplätze bei Nachweis für geförderte Wohnungen.~~

4.2 ~~Als Bedarf an notwendigen PKW-Stellplätzen (StP) kann abweichend vom Stellplatzschlüssel von 1,0 StP / Wohneinheit, ein Schlüsselwert von 0,6 angewendet werden (0,6 StP / Wohneinheit). Dies gilt nur in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept.~~

4.3 Als Bedarf an notwendigen Fahrrad-Stellplätzen (FSt) werden **2 FSt / Wohnung ein-
heit 1 FSt / 30 m² Wohnfläche** festgesetzt.

4.4 Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig.

4.5  Fläche für Stellplätze und Carports

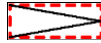
Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig. Carports dürfen bis auf 50 cm an die Straßengrenze gebaut werden.

4.6 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

4.7  Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen dürfen bis auf 50 cm an die Straßengrenze gebaut werden.

4.8



Fläche für Tiefgaragenrampe

Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Rampen-Einhausungen müssen zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche 5,0 m Abstand einhalten.

4.8.1 Notwendige Lüftungsschächte der Tiefgarage sind als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulandes zulässig. Die Gesamtgrundfläche aller Lüftungsschächte darf insgesamt maximal 10 m² betragen. Die Oberkante der Lüftungsschächte darf maximal 0,60 m über dem natürlichen Gelände liegen.

4.9 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgarage), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sind innerhalb des festgesetzten Baulandes sowie innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zulässig. Die festgesetzte max. zulässige Gesamt-Grundfläche ist zu beachten.

4.10 Die zulässige Wandhöhe für Garagen / Carports / Einhausungen für Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.11 Nebenanlagen i. S. d. §14 Abs.1a BauNVO sind unzulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Für Haus 3 ist zusätzlich ein Walmdach zulässig.

5.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 9° – 16°. Bei Walmdächern beträgt die Dachneigung 9° - 16°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit oder als Blechdach auszuführen.

5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Wenn Nebenanlagen, Carports und Einhausungen für Tiefgaragenrampen mit geschlossenen Dächern überdacht werden, dann sind diese mit Flachdächern als extensive oder intensive Gründächer auszubilden. Die Dachneigung darf max. 10° betragen. Alternativ können Tiefgaragenrampen mit einem Satteldach mit Metalleindeckung ausgeführt werden.

5.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

7 Grünordnung

- 7.1  Spielplatz
- 7.2  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- Gemeinschaftliche Grünanlage, zugelassen sind Spielflächen, Wegeerschließung, Entwässerungseinrichtungen und gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche
- 7.3  Baum zu erhalten – Beschreibung im Baumkataster
- 7.4  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 3 m abweichen.
- 7.5  Gehölz **zu erhalten** – **Beschreibung im** Baumkataster
- 7.6 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 7.7 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit **5 - 8** Trieben zu verwenden.
 - Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 7.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.
- 7.9 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen in der darauffolgenden Vegetationsperiode erfolgen.**
- 7.10 Die festgesetzten Gehölze sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu pflanzen.
- 7.11 Innerhalb der Kronenbereiche, der als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind keine Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen zulässig.
- 7.12 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen und Flächen, die der Entwässerung dienen.

- 7.13 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 7.14 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen und deren Rampen.

8 Immissionsschutz

- 8.1  Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

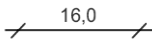
- 8.2 An den gemäß A 8.1 gekennzeichneten Fassaden sind für **schutzbedürftige Aufenthaltsräume Wohn- und Aufenthaltsräume** die Vorgaben der DIN 4109-1:2018 zur ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

- 8.3 Bei Schlaf- und Kinderzimmern, bei denen nachts vor dem Fenster Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) (Kennzeichnung gemäß A 8.1) erreicht werden, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Alternativ kann dies auch durch äquivalente bauliche Maßnahmen durch Pufferräume oder vergleichbare Maßnahmen (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten, schallgedämmte Schiebeläden etc.) erfolgen. In den Vorbauten/ Zwischenräumen bzw. vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes darf dann ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach A 8.2 darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden.

Von der o. g. Anforderung gemäß A 8.3 kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- 8.4 **Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.** Die Decken und Seitenwände der **eingehausten Rampen Einfahrten zu den Tiefgaragen** sind im Ein- und Ausfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen (Absorptionsgrad $\alpha_{\text{Mittelwert}} \geq 0,60$). Garagentore müssen, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation kommt. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Fuß- und Radweg
- 2  Verlauf verrohrter Teilbereich Erlenberggraben

- 3  Verlauf 60 m - Bereich des Erlenberggrabens (Gewässer III. Ordnung)
Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Starnberg einzureichen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird zusammen mit der Baugenehmigung ausgesprochen. Wird die Anlage im baurechtlichen Freistellungsverfahren errichtet, ist die wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. Hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn Pläne gemäß WPBV der Rechtsbehörde vorzulegen.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3  Flurstücksnummer, z. B. 454
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  abzubrechende Bebauung
- 7  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 607,5 m ü NHN
- 8  ~~kartierter~~ Baum – außerhalb des Bauraums
- 9  ~~kartiertes~~ Gehölz – außerhalb des Bauraums

10 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Tutzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen:

- Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung, Rechtskraft: 27.09.2025

- 11 Grünordnung
- 11.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

11.2 Baumkataster

Bestandsaufnahme für Baumfestsetzungen am 19.09.2023, geändert 22.01.2025, 13.02.2025, 05.06.2025,
Monika Treiber Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Nr.	Art	STDU (m)	H (m)	KD (m)	Vitalität
2	Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn	1,00	26	20	Vital, Lage außerhalb des Planumgriffs
3	Juglans nigra – Walnuss	0,45	16	12	Vital, Lage außerhalb des Planumgriffs
4	Gehölz am Bahndamm: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus robur, Ulmus glabra, Robinia pseudoacacia, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Taxus baccata, Hedera helix, Vitus vinifera		10 -26 m	Breite: bis 20 m	Dichter Gehölzbewuchs am Bahndamm, überwiegend vital, Kletterpflanzen an den Gehölzen, Lage außerhalb des Planumgriffs
7	Betula pendula - Birke	0,52	23	10	Vital, leichter Schrägstand
9	Betula pendula - Birke	0,50	20	8	Bewuchs mit Misteln und Efeu, bedingt vital
10	Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn	0,60 / 0,60	24	15	Zweistämmig, vital
13	Abies alba - Weißtanne	0,80	20	12	Efeu am Stamm, vital, sehr gleichmäßig gewachsen
14	Gehölz am Zaun zum südlichen Nachbarn: Acer platanoides, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cotoneaster spec., Ligustrum vulgare		Höhe: 3 – 5 m	Breite: 3-5 m	Gehölz wächst beidseitig des Zaunes, vital
15	Gehölz zur Bräuhausstraße: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Cornus sanguinea, Corylus avellana		Höhe: 3 – 5 m	Breite: 4-6 m	Gehölz steht zum großen Teil auf dem verrohrten Bachlauf, vital

Baumbestandsaufnahme auf Vermessungsgrundlage des Büros Bibl

11.3 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 pyrastra (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia tomentosa (Silber-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Geschnittene Hecken:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Ligustrum vulgare (Liguster)

11.4 Verwendung insektenfreundlicher Pflanzen

11.4.1 Wiesenflächen **sind sollen** als Blumenwiesen angelegt werden, die erst nach der Blüte ab Ende Juni gemäht werden **sollen**.

11.4.2 Bei den Gehölzen sind insektenfreundliche Pflanzen mit einfachen, ungefüllten Blüten und gestaffelten Blühzeiten zu verwenden.

11.5 Dem Bauantrag **ist soll** ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan **beigefügt werden**.

11.6 Artenschutz

11.6.1 Rodungen und Gehölzrückschnitt dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

11.6.2 Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, sind Höhlenbäume oder Bäume mit Rindenspalten vor der Fällung auf geschützte Tierarten zu untersuchen. Unter Umständen können vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so muss eine Ausnahme-genehmigung bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden.

11.6.3 Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Beleuchtung der Gärten folgende Punkte zu beachten:

- Verwendung von LED-Lampen mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit) sollen Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (2 Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte, eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die nicht zu Insektenfallen werden können. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

11.6.4 Vogelschutz

Um Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ stets die Kategorie 1, das entspricht geringem Vogelschlagrisiko, anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierung und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Es ist darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktion, verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden oder durch entsprechend deutliche Markierungen sichtbar zu machen. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.

- Der Leitfaden für „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, herausgegeben durch die Schweizerische Vogelwarte Sempach, ist zu beachten.

12 Denkmalschutz

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Bereich des Grundstücks bekannt. 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.

13 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserversorgung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

14 Schmutzwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten, der öffentlichen Entwässerungsanlage des Abwasserverbandes Starnberger See dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht

an die Kanalisationsanlage des Abwasserverbandes Starnberger See angeschlossen werden.

- 14.1 Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.

15 Niederschlagswasser

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser gilt der Grundsatz, dass das Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert oder zurückgehalten werden soll, sofern dies aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Eine Versickerung mit Passage des Oberbodens ist vorzuziehen (bspw. gegenüber einer Versickerung über Sickerschächte). Eine flächenhafte Versickerung ist gegenüber einer zentralen Versickerung vorzuziehen. Aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung im Planungsgebiet nicht möglich. Aufgrund der vorherrschenden Bodensituation ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Nach Abstimmung mit dem LRA Starnberg, Abteilung Wasserrecht, Hr. Meinerz und dem Abwasserverband Starnberger See, Hr. Knobloch, wird das Niederschlagswasser wie die vorherigen Bestandsgebäude über den öffentlichen Regenwasserkanal des AVZB Starnberger See dem Erlenberggraben zugeführt. Hierbei werden die Vorgaben zur Einleitung in oberirdische Gewässer (Bach/Fluss/See) unter Berücksichtigung des DWA-M 153 zur Vorreinigung und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer TRENOG eingehalten. Die freigegebene Einleitmenge betrifft 3 l/s je Baufeld, also 2 Einleitstellen mit je 3 l/s.

- 15.1 Niederschlags- bzw. Schleppwasser, welches Tiefgaragen zuläuft bzw. anfällt, darf nicht unbehandelt versickert oder dem Niederschlagswasserkanal zugeleitet werden.

16 Schichtwasser

Es ist mit Hang- und Schichtenwasser und mit oberirdischem Abfluss zu rechnen. Deren Einleitung in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

17 Grundwasser

Im Plangebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Es wird empfohlen, vorbeugend Untersuchungen der örtlichen Verhältnisse durchzuführen und bei Untergeschoßen und Tiefgaragen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser zu treffen.

- 17.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser bzw. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

- 18 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
- Infolge von Starkregen 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 Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. **Hebeanlagen oder Rückschlagklappen**. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bei Grundstücken über 800 m² abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.
- Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.
- 19 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Auffüllungen und Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Der belastete Boden ist fachgerecht zu entsorgen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine Wohnnutzung erst nach Durchführung entsprechender Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der Altlasten zulässig und eine Gefährdung ausgeschlossen ist.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Aushubarbeiten dürfen nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros nach § 18 BBodSchV (n.F.) ausgeführt werden. Das Ausmaß der Verunreinigung ist durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

20 Brandschutz

Die Anforderungen der BayBO zum baulichen Brandschutz sind einzuhalten; sofern erforderlich, sind ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück herzustellen.

21 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Tutzing, Kirchenstraße 9, 82327 Tutzing

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
04/2023. 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

Verfahrensvermerke

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Tutzing in der Sitzung am 10.11.2020 gefasst. Der Entwurf wurde vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am 29.04.2025 gebilligt und am 15.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Entwurfes des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 29.04.2025 einschließlich Begründung fand in der Zeit vom 16.05.2025 bis 16.06.2025 statt (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am xx.xx.2025 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 statt (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Tutzing hat mit Beschluss des Bau- und Ortsplanungsausschuss vom xx.xx.2025 Bebauungsplan Nr. 99 „Wohnanlage Schönmoos“ mit Begründung i.d.F. vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB). Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister