

Tutzing

Lkr. Starnberg



Einfacher Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 3.1 „Greinwald-/Hauptstraße bis Hallbergerallee“

Grünordnung

Dipl.- Ing. Monika Treiber Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching a. Ammersee
Tel. +49 (0)8152 3153, Fax +49 (0)8152 40643

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

Bearbeitung Mohseni, Salazar QS: Ike

Aktenzeichen TUT 2-33

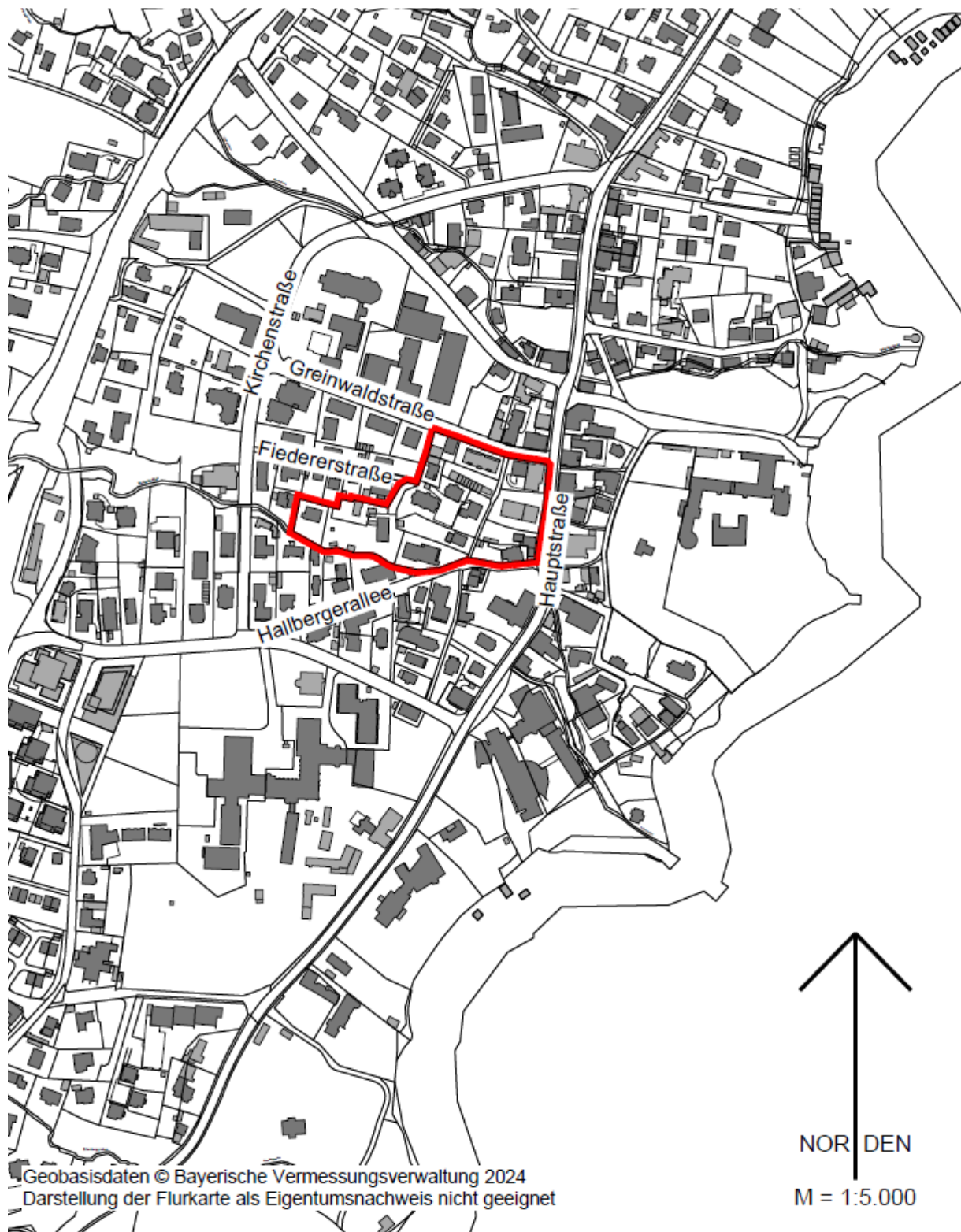
Plandatum 02.12.2025 (2. Entwurf)
 02.07.2013 (1. Entwurf)



Satzung

Die Gemeinde Tutzing 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.

Lageplan

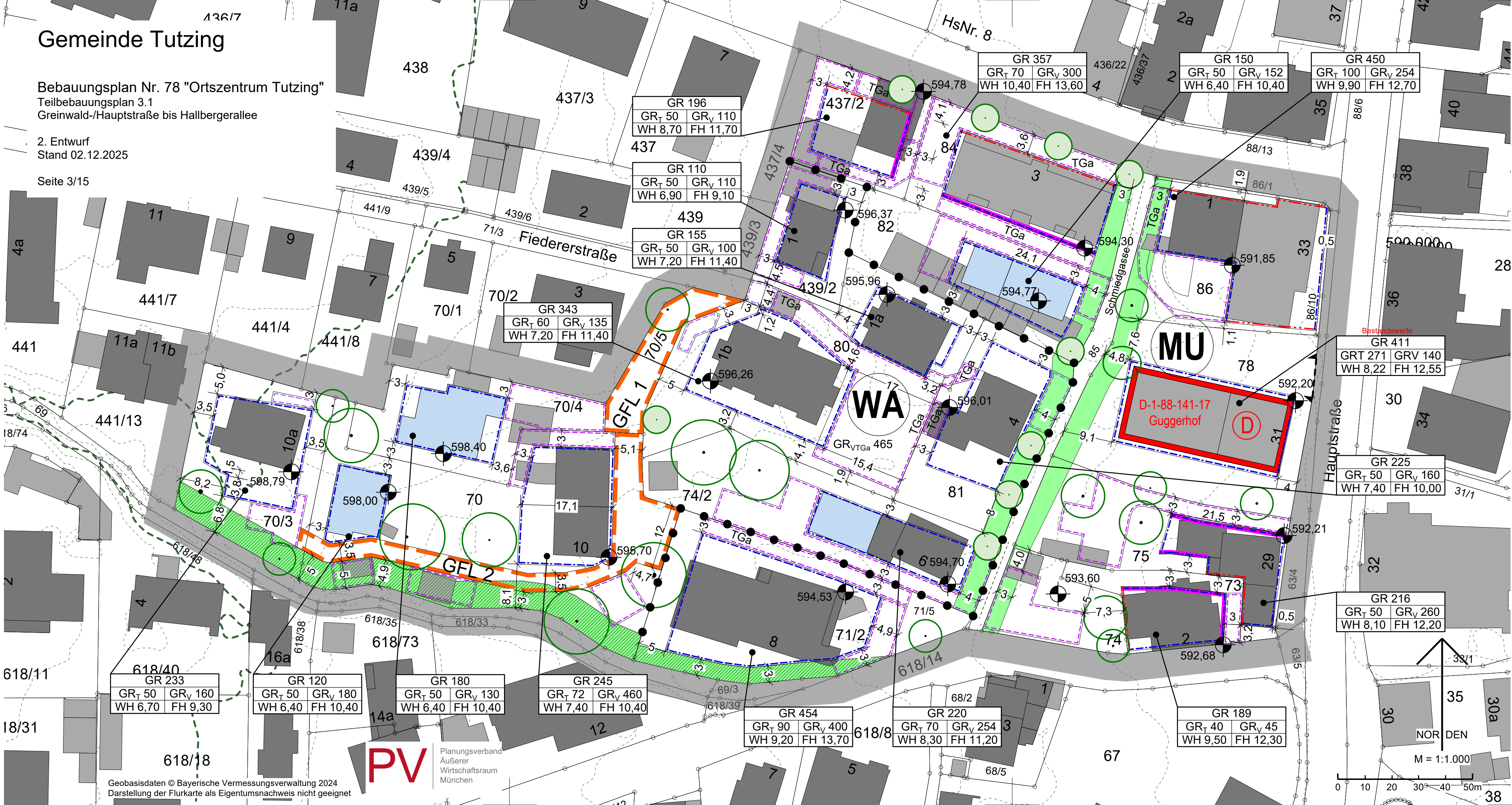


Gemeinde Tutzing

Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing"
Teilbebauungsplan 3.1
Greinwald-/Hauptstraße bis Hallbergerallee

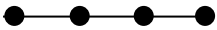
2. Entwurf
Stand 02.12.2025

Seite 3/15



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier WA (A 2.1) und MU (A 2.2)

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
- 2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.2  Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO.
- 2.2.1 Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen
- 2.2.2 In jedem Gebäude an der Haupt- und Greinwaldstraße sind Gewerbeeinheiten anzuordnen, vorrangig im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.

Eine Ausnahme hierzu ist das denkmalgeschütztes Gebäude der Hauptstraße 31.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 115** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 115 m²
- 3.1.1 **GR_T 47** zulässige Grundfläche für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten und Lichtschächte in Quadratmeter, z.B. 47 m²
- 3.1.2 **GR_v 110** zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen in Quadratmetern, z.B. 110 m²

- 3.1.3 **GRvTGa 465** Für das Grundstück Fl. Nr. 80 wird eine zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 (Tiefgarage) BauNVO genannten Anlagen in Quadratmetern von 465 m² festgesetzt. Die GRvTGa ist in diesem Fall nur für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen anzuwenden.
- 3.2  **592,68** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe, z.B. 592,68 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 3.3 **WH 6,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,4 m
Die Wandhöhe wird vom gem. A 3.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern gemessen.
- 3.4 **FH 10,4** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,4 m
Die Firsthöhe wird vom gem. A 3.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.
- 3.5 Geländemodellierungen
- 3.5.1 Abgrabungen sind bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. A 3.2 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Geländemodellierung kann in der Höhe oder Tiefe gegenüber der Höhenbezugspunkt gem. A 3.2 um bis zu 0,30 m abweichen. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses und Lichtgräben zur Belichtung des Untergeschosses sind nicht zulässig.
- 3.5.2 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.5.3 Außerhalb der überbaubaren grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehende Gelände bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.
- 3.5.4 Innerhalb der Traufbereiche, der als zu erhalten festgesetzten Bäume und Baumgruppen sind keine Abgrabungen, Aufschüttungen und Überbauungen zulässig.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Baulinie
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den Grundstücken Fl. Nrn. 71/2, 73, 74/2, 80, 81 und 439/2 für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestanden haben im Rahmen einer Sanierung, Renovierung oder Aufstockung der Hauptgebäude, im folgenden Umfang überschritten werden:
- Fl. Nr. 71/2: 9 m²
 - Fl. Nr. 73: 12 m²
 - Fl. Nr. 74/2: 15 m²

- Fl. Nr. 80: 3 m²
- Fl. Nr. 81: 13 m²
- Fl. Nr. 439/2: 3 m²

Bei Neuerrichtung sowie Anbau der Hauptgebäude sind die festgesetzten Baugrenzen gem. A 4.3 zu beachten

- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Lichtschächte, Erker und Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,5 Meter und bis 4,0 Meter in Summe in der Breite überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen inkl. ihrer transparenten Überdachungen und Wintergärten mit einer Tiefe bis zu 3 Meter und bis 5,0 Meter in Summe in der Breite überschritten werden.

- 4.6 Für die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend vom Bauordnungsrecht 0,4 H festgesetzt.

- 4.7  Abweichende Abstandsflächentiefe
An den gekennzeichneten Gebäudeseiten darf die Tiefe der Abstandsflächen bis auf ein Maß von 0,30 H reduziert werden. Art. 28 BayBO bleibt hiervon unberührt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für offene Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und –einhausungen. Diese sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2  Fläche für Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrten
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.3 Pro Grundstück sind oberirdisch maximal 3 Stellplätze zulässig. Ab 4 nachzuweisenden Stellplätzen sind diese in der Tiefgarage anzuordnen. Die Grundstücke Fl. Nrn. 437/2, 439/2, 70 und 75 sind von dieser Regelung ausgenommen.

Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.

- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche bis zu einem Abstand von 5 m parallel zur Erschließungsstraße.

- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports 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.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 1 m Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.2 Auf Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.
- 6.3 Quer-, Zwerch- und Standgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° wie folgt zulässig:
- Je Gebäudelängsseite mit einer Gesamt-Ansichtsbreite bis zu 1/3 der Ansichtsbreite des Hauptbaukörpers
 - Wand- bzw. Firsthöhe des Widerkehres mindestens 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptbaukörpers
 - Abweichung zu den in A 3.6 maximal zulässige Wandhöhe und A 3.7 maximal zulässige Firsthöhe sind im Bereich der Widerkehre zulässig.
 - Die Außenwand des Widerkehres darf gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers um max. 50 cm vorspringen
- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig
- 6.5 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.
- 6.6 Flachdächer (Garagen und Nebenanlagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 80% der Dachfläche und mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke auszuführen.
- 6.7 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.8 Im Urbanen Gebiet (MU gem. A 2.2) ist an der straßenseitigen Gebäudefassade je Geschäft eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf nur innerhalb einer Höhe von 3 m bis 4 m gemessen ab natürlichem Gelände angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 6.9 Eine Anstrahlung der Werbeanlage ist nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem insektenfreundlichem Licht zulässig. Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Einfahrtbereich

- 7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten folgender Fl. Nrn. zu belastende Flächen:



GFL 1

FL. Nrn. 70/5



GFL 2

FL. Nrn. 70 und 70/3

- 7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
Vorgarten

Private Grünflächen (Vorgärten) sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgärten) ist ein standortgerechter heimischer Baum II. oder III. Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende, vitale Gehölze, die den Anforderungen der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden.

Hiervon abweichend sind in der gemäß A 5.1. zeichnerisch festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.

- 8.2  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
Uferrandstreifen

Private Grünflächen (Uferrandstreifen Martelsgraben) sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Der Einsatz von Düngemittel, Pestiziden und Herbiziden ist unzulässig.

- 8.3  zu erhaltender Baum

- 8.4  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, die Lage kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen.

- 8.5 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.6 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).
- 8.7 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen und Klettergehölze sind standortgerechte heimische Sträucher aus der Artenliste, mindestens einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

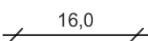
- Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m / 4,5 m Höhe zu pflanzen.
 - Obstbäume sind als Hochstamm (Kronenansatz 1,80 m oder Halbstamm Kronenansatz 1,5 m Höhe) zu pflanzen.
- 8.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.10 Offene Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem vierten Stellplatz zu gliedern.
- 8.11 Entlang der Erschließungsstraßen sind als Heckenpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 8.12 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss im Bereich von Baumpflanzungen mind. 80 cm, bei den restlichen Pflanzflächen mindestens 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.13 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 m² mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.14 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m auszuführen.

9 Immissionsschutz

- 9.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind auf den Nord-, Ost- und Südfassaden der Gebäude entlang der Hauptstraße keine zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die entsprechenden Fenster mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zur Frischluftzuführung vermeidet oder es ist mindestens ein Fenster pro Raum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen.

Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.

10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-1-88-141-17, Guggerhof

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 74/2 Flurstücksnummer, z. B. 74/2
- 3  bestehende Bebauung
- 4  geplante Bebauung
- 5  Bestehende Tiefgarage
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Tutzing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Ortsbausatzung
- 8 Die ergänzenden Hinweise zur Planung, Mitteilungs- und Meldepflichten sowie sonstigen Erfordernisse für nachgeordnete Planungsschritte im Kapitel „Verwirklichung der Planung“ in der Begründung des Bebauungsplans sind zu beachten.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Die ergänzenden Hinweise in der Begründung zu Grünordnung sind zu beachten.
- 9.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 9.3 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.
- 9.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

- 9.4.1 Pflanzliste Bäume 1. Wuchsordnung Höhe 20-25 m:
Mindestpflanzgröße: Hochstamm mit Ballen, StU 20-25 cm
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanos – Berg-Ahorn
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
Fagus sylvatica – Rot-Buche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Trauben-Eiche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia tomentosa – Silber-Linde
- 9.4.2 Pflanzliste Bäume 2. Wuchsordnung Höhe 15-20 m:
Mindestpflanzgröße: Hochstamm mit Ballen, StU 20-25 cm
Acer campestre – Feld-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus domestica – Wild-Apfel
Corylus colurna – Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Ulmus minor - Feld-Ulme

Ausnahmsweise können davon abweichende Baumarten zugelassen werden.
Obstbäume in standorttypischen Sorten: Hochstamm Kronenansatz ab 1,80 m Höhe
oder Halbstamm Kronenansatz ab 1,50 m Höhe

- 9.4.3 Pflanzliste Sträucher:
Mindestpflanzgröße: verpflanzte Sträucher, Höhe 100 – 150 cm
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuss
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa canina – Hundsrose
Rosa multiflora vielblütige Rose
Sambucus nigra – Holunder
Salix caprea – Sal-Weide
Salix purpurea – Purpur-Weide
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball

Die Strauchpflanzung kann durch 30 % Ziergehölze ergänzt werden.

- 9.4.4 Geschnittene Hecken sind mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, wie z.B:
Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Fagus sylvatica – Rot-Buche
Ligustrum vulgare – Liguster
- 9.4.5 Verwendung insektenfreundlicher Pflanzen
Wiesenflächen sind als Blumenwiesen anzulegen, die erst nach der Blüte ab Ende Juni gemäht werden.
Bei den Gehölzen sind insektenfreundliche Pflanzen mit einfachen, ungefüllten Blüten und gestaffelten Blühzeiten zu verwenden.
- 9.4.6 Mit jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan vorzulegen.
- 9.5 Artenschutz
- 9.5.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 9.5.2 Verbotstatbestände
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 Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden.
- 9.5.3 Beleuchtung
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Beleuchtung der Gärten und 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 sich nicht zu Insektenfallen können. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- 9.5.4 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.

- 9.6 Die ergänzenden Hinweise in der Begründung zum Artenschutz, insbesondere Vogel-Insekten- und Fledermausschutz, sind zu beachten.
- 10 Immissionsschutz
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Einwirkungsbereich der Straßen ist darauf zu achten, dass die lärmbelasteten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) schutzbedürftiger Räume ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend der Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen. Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.
- 11 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.
- 12 Erschließung
- 12.1 Die Hinweise in der Begründung zur Erschließung und zur Löschwasserversorgung sind zu beachten.
- 12.2 Trinkwasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.
- 12.3 Abwasserbeseitigung
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.
- 12.4 Oberflächenwasserbeseitigung
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.
- 13 Brandschutz
Die Anforderungen der BayBO zum baulichen Brandschutz sind einzuhalten; sofern erforderlich, sind ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück herzustellen.
- 14 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 04/2024. 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

Der Gemeinderat der Gemeinde Tutzing hat in seiner Sitzung am 22. März 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“ in Form von Teilbebauungsplänen beschlossen. In der Sitzung des Gemeinderates am 18. September 2012 wurde die Aufstellung des Teilbebauungsplanes 3 beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung am 02. Juli 2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78, Teilbebauungsplan 3.1, in der Fassung vom 02. Juli 2013 gebilligt und am 21. November 2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 02. Juli 2013 fand in der Zeit vom 10. Dezember 2013 bis 14. Januar 2014 statt (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren des vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am2025 gebilligten geänderten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom2025 fand in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX statt (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute verkürzte Auslegung des vom Bau- und Ortsplanungsausschusses am XX.XX.XXXX gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX 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.2026 den Bebauungsplan Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 3.1 mit Begründung i.d.F.v. XX.XX.XXXX 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 xx.xx.2026 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn, Erster Bürgermeister