

Gemeinde Tutzing

Landkreis Starnberg



Qualifizierter Bebauungsplan

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbebauungsplan 4

Planfertiger: Büscher Architekten, Müllerstraße 46, 80469 München

Grünordnung: Monika Treiber Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Rieder Straße 70, 82211 Herrsching am Ammersee

Billigung der 1. Änderung: 22.09.2026

Satzung

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4a und der §§ 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung.



Umgriff Bebauungsplan Nr. 91.4 und **Änderungsbereich 1. Änderung** (Luftbild BayernAtlas)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbebauungsplan 4 in der Satzungsfassung vom 15.02.2022, soweit nicht wie nachfolgend geändert, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dieser Fassung sind zu beachten.

Änderungen der Planzeichnung



Geltungsbereich der 1. Änderung ----

Änderungen der Festsetzungen

alte ~~GR 420 m²~~

neue GR 550 m²

alte ~~WH 606 müNN~~

neue WH 605 müNN

entfallene TBK-Grenze -X-X-X-

neue TBK-Grenze - - - - -

Änderungen der Hinweise

Entfall der Höhenbezugspunkte

mit Ausnahme von 600,32 müNN

Untergrenze der Abgrabungstiefe bis 1,5 m ist
597,20 müNN ⊕

Änderung der Festsetzungen durch Text

Ziffer A 3.5 alt

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,7 m. Darüberhinausgehende Freilegungen des Untergeschosses und Lichtschächte mit einer sichtbaren Öffnung größer als 1,50 m x 0,50 m sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Hangseitige Aufschüttungen der Terrassen sind auch darüber hinaus zulässig, soweit diese unter einem Winkel von maximal 45° aus dem bestehenden Gelände landschaftsgärtnerisch anmodelliert werden.

Ziffer A 3.5 neu

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,7m. Abweichend davon sind Im Bereich der überbaubaren Fläche für Terrassen, Balkone Kellerabgänge - gebildet aus TBK-Baugrenzen - Abgrabungen bis 1,5 m und max. bis zur Höhe 597,20 müNN sowie angrenzend daraus resultierende Geländemodellierungen unter Schonung der Grünbestände nach Ziffer A 8.3 und A 8.10 der Satzungsfassung vom 15.02.2022 an das bestehende Gelände zulässig. Hangseitige Aufschüttungen der Terrassen sind auch darüber hinaus zulässig, soweit diese unter einem Winkel von maximal 45° aus dem bestehenden Gelände landschaftsgärtnerisch anmodelliert werden.

Ziffer 4.1.1 neu

Zwischen dem Hauptgebäude im nördlichen Bauraum und dem Hauptgebäude im südl. Bauraum ist ein Mindestabstand von 12 m einzuhalten.

München, den

PLANFERTIGER

Architekt und Stadtplaner

.....

Dipl. Ing. Martin Büscher

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91.4

Der Gemeinde Tutzing lag ein Antrag (21.07.2025) auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 91.4 für das Grundstück Fl.Nr. 176 vor.

Die beantragten Änderungen werden aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich vertretbar und geeignet angesehen, einen angemessenen Interessenausgleich zwischen bestehendem und künftig zulässigem Baurecht herzustellen. Insbesondere tragen sie dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauung Rechnung. Hierzu wird der Mindestabstand der beiden Baukörper vergrößert, und die zulässige Wandhöhe um 1 m reduziert, wodurch die städtebauliche Durchlässigkeit und die Höhenstaffelung der Gebäude optisch verbessert wird. Ergänzend soll eine Absenkung des Geländeniveau bis auf 597,2 m ü. NN (um max. 1,5 m) zulässig sein. Diese Änderungen sind Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages mit dem Antragsteller.

Der Gemeinderat hat daher am 11.11.2025 die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91.4 beschlossen.

Geplante Änderungen

In der Planzeichnung wird für das Grundstück Fl. Nr. 176 die zulässige Grundfläche von 425 m² auf 550 m² erhöht. Hiermit wird die festgesetzte Grundfläche an den baulichen Bestand angepasst und dem Antrag des Grundeigentümers Rechnung getragen.

Im Gegenzug darf das Gelände innerhalb der überbaubaren Fläche für Terrassen, Balkone und Kellerabgänge (TBK-Grenze) um bis zu 1,5 m auf bis zu 597,20 m ü. NN abgesenkt werden. Gleichzeitig wird die zulässige Wandhöhe von 606,0 m ü. NN auf 605,0 m ü. NN reduziert, wodurch die Höhenstaffelung der Gebäude optisch verbessert wird.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Durchlässigkeit wird der Mindestabstand zwischen den Gebäuden der beiden Baufenster von 9,0 m auf 12,0 m vergrößert.

Aufgrund der möglichen Absenkung der Terrassenebene wird zudem eine leichte Verschiebung der TBK-Grenze vor dem südlichen Baufenster vorgenommen. Dadurch ergibt sich ein möglicher besserer Anschluss der Terrassen an das Gelände und ein etwas größerer Spielraum für die Anordnung der Terrassen. Die zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone und Kellerabgänge (GRg) bleibt gleich.

München, den

PLANFERTIGER
Architekt und Stadtplaner

Tutzing, den

Ludwig Horn
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbebauungsplan 4 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Tutzing in der Sitzung am 11.11.2025 gefasst.

Der Entwurf wurde vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am 22.09.2026 gebilligt und am xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom xx.xx.2026 einschließlich Begründung fand in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 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.2026 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom xx.xx.2026 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Seeuferbereich“ Teilbebauungsplan 4 mit Begründung i.d.F. vom xx.xx.2026 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 zur ersten Änderung des Bebauungsplanes 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