Gemeinde Tutzing

Landkreis Starnberg

Einfacher Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte“

Planfertiger: Büscher Architekten, Müllerstraße 46, 80469 München

Plandatum: 16.12.2025 (Entwurf)
Änderung: 23.06.2026
20.10.2026



Satzung

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 8, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan mit Ausschnitt des Planungsgebiets ohne Maßstab I ©Daten: LDBV 2025

Bpl. Nr. 61

GR 295
GRg 60
WH 6,50
FH 10,50
WE 8

GR 60
GRg 15
WH 4,25
FH 7,50
WE 1

GR 430
GRg 80
WH 6,50
FH 11,30
WE 8

GR 220
GRg 45
WH 6,50
FH 10,50
WE 8

GR 375
GRg 75
WH 6,50
FH 10,40
WE 8

GR 330
GRg 80
WH 8,00
FH 11,90
WE 8

GR 140
GRg 30
WH 6,50
FH 10,50
WE 3

GR 180
GRg 40
WH 6,50
FH 9,50
WE 4

GR 310
GRg 120
WH 7,15
FH 12,40

GR 410
GRg 85
WH 6,50
FH 11,50
WE 8

GR 46,5
WH 4,10
FH 5,80
Turm- 11,50
spitze

GR 170
GRg 45
WH 8,50
FH 12,20

GR 180
GRg 40
WH 6,50
FH 10,50
WE 4

GR 380
GRg 80
WH 6,50
FH 10,90
WE 8

Bpl. Nr. 88 TB 1

Bpl. Nr. 63 für den Bereich Dorfstraße/Unteranger

MD

WA

W

D ehem. Fischerhaus

D Zum Weber

D Kapelle St. Maria

Unteranger

Bernrieder Straße (St 2063)

Dorfstraße

Höhenrieder Straße (St 2063)

Bauhof

Maibaum

EG Gaststätte

Wirtsgarten

EG Laden

748 GRvI 210

748/2 GRvI 110

722 GRvI 30 720T GRvII 50

721 GRvI 70

725 GRvI 80

744 GRvI 140 GRvI 290

742 GRvII 140

730 GRvI 350

730/2 GRvI 280

729 GRvI 200

732/1 GRvI 200

732/2 GRvII 180

735/1 GRvI 220

738/2

745/21 GRvII 120

753/6

753/8

753/9

596,39

596,25

596,29

597,06

596,42

597,60

597,30

597,16

596,30

596,08

595,75

596,00

595,00

595,21

0 5 10 25m

B FESTSETZUNG

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ~~MU~~ ~~Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO; die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.~~

2.1.1 EG Gaststätte Im Bereich ‚EG Gaststätte‘ ist die Nutzung im Erdgeschoss auf mind. 50 % der Fläche als Gaststätte oder Café, mit anliegendem Wirtsgarten oder als Hofladen oder ähnlicher lokaler Versorgungseinrichtung, die restlichen 50 % für Büro, Gewerbe, Praxis o.ä. bestimmt. Wohnnutzung wird ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2.1.2 EG Laden Im Bereich ‚EG Laden‘ ist die straßennahe Fläche im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von mind. 5 m für die Nutzung als Laden- und Verkaufsfläche oder ähnliche lokale Versorgungseinrichtung bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2.2 Festsetzung entfallen

2.3 Fläche für Gemeinbedarf, „Kapelle“

2.4 Abstell- und Lagerflächen für Boote, Camper, Schutt, Abfall u.Ä. sind nicht zugelassen.

2.5 Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO ist unzulässig.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR 410 Maximal zulässige Grundfläche; z.B. 410 m²

3.2 GRg 85 Maximal zulässige gesonderte Grundfläche für Terrassen, Balkone, Kellerabgänge, Außentreppen; z.B. 85 m²

3.3 GRvI 220 Die maximal zulässige Grundfläche kann für die Errichtung von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, z.B. um 220 m²;

3.4 GRvII 180 Maximal zulässige Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten; z.B: 180 m²

3.5 WH 6,50 Maximal zulässige Wandhöhe über dem Bezugspunkt gem. Punkt B 3.10 dieser Satzung in Metern; z.B. 6,50 m. Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe nach unten sind bis 1 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) Dachhaut.

3.6 FH 10,50 Maximal zulässige Firsthöhe über dem Bezugspunkt gem. Punkt B 3.10 dieser Satzung in Metern; z.B. 10,50 m.

3.7 WE 2 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude; z.B. 2 Wohneinheiten

3.8 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 2,70 m, gemessen bergseitig über dem natürlichen Gelände.

3.9 Bei energetischer Sanierung von Altbestand erhöhen sich die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen um bis zu 0,35 m.

3.10 596,08 Höhenkote des Geländes in Metern über Normalhöhen-Null zur Bestimmung der zulässigen Wand- und Firsthöhen; z.B. 596,08 m über Normalhöhen-Null.

3.11 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

4 BAUWEISE, BAUGRENZEN UND -LINIEN, ABSTANDFLÄCHE, MINDESTGRÖSSE

4.1 Die Bauweise wird als besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Verlaufen Baugrenzen oder Baulinien entlang bestehender Fassaden an der Grenze, wird Grenzanbau zugelassen, sofern der Brandschutz gesichert ist und andere Rechte nicht entgegenstehen.

4.2 Im gesamten Planungsgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3 Baugrenze

4.4 Baulinie

4.5 Baugrenze für Terrassen

4.6 Festsetzung ist entfallen.

4.7 Lichtgräben zur Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

4.8 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach B 4.3 und B 4.4 sind bei Einhaltung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen nach B 3.5 und B 3.6 dieser Satzung Außenwände auch dann zulässig, wenn die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung bzw. die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO unterschritten werden. Dies gilt auch für Grenzanbauten nach Festsetzung B 4.1, sofern die erforderlichen brandschutzrechtlichen und zivilrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

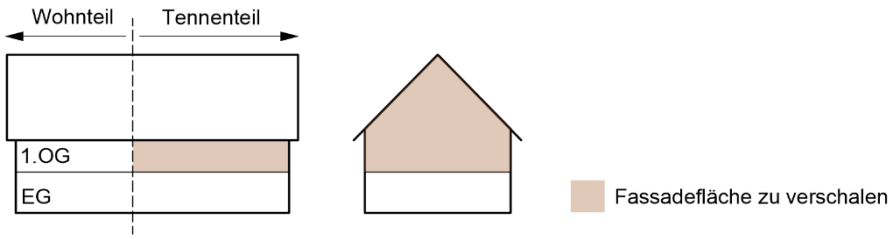
4.9 Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 600 m², mit Ausnahme für das Grundstück Fl. Nr. 722.

5 BAULICHE GESTALTUNG

5.1 Als sichtbares Material der Außenwände der Gebäude sind nur Putz, geschlämmtes Sichtmauerwerk, Holzverschalung in naturbelassener oder lasierter Ausführung und Verglasungen zugelassen. Verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

Auf den Putzflächen bzw. geschlämmten Flächen der Außenwände sind nur weiße Anstriche, auch farbig abgetönt und ‚Lüftlmalereien´ zulässig.

5.2 Bei Um- oder Ersatzbauten von Althofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, dass die optische Gliederung in Wohnteil mit verputzter Lochfassade und (ehemaligem) Tennenteil ablesbar bleibt. Dessen Obergeschoß und die rückseitige Giebelfläche sind mindestens entsprechend den Schemaansichten mit senkrechter Holzverschalung zu verkleiden, soweit der Brandschutz zu anderen Baugrundstücken gewährleitet ist.



Schemaansichten: Seitliche Fassaden Rückwärtige Giebelansicht

5.3 Fensterlose und ungegliederte Fassadenabschnitte der Hauptgebäude > 100 m² und öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen.

5.4 Für die Fenster des Wohnteils der Althofstellen sind nur stehende Formate mit sprossengeteilten Scheiben und mit Klappläden aus Holz zulässig. Im Giebelfeld sind Fenster und Balkone symmetrisch anzuordnen.

5.5 Balkon- und Terrassenbrüstungen sind in Vollholz mit senkrechten Stäben auszuführen. Eine horizontale Gliederung der Geländer und Glasbrüstungen sind unzulässig.

5.6 Für die Gebäude sind nur Satteldächer (auch angewalmt) und Walmdächer zulässig. Traufe und First sind horizontal zu gestalten und parallel zur Längsseite des Gebäudes auszubilden. Pultdächer sind nur für Garagen und für untergeordnete Bauteile zulässig, deren gesamte Firstwand am Hauptgebäude anliegt.

5.7 Bei Dächern der Hauptgebäude mit Ausnahme auf Fl. Nr. 722 ist ein Dachüberstand von mindestens 1,00 m vorzusehen.

5.8 Als Dacheindeckungen der Dächer sind nur Schuppendeckungen aus roten und rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen zulässig.

5.9 ⟷ Hauptfirstrichtung

5.10 Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25°bis 35°.

5.11 Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster bis zu einer jeweiligen Scheibengröße von 1,5 m² und Firstbelichtungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Mit Ausnahme der Wohnteile der Althofstellen nach Punkt D 7 dieser Satzung sind ab einer Dachneigung von 30° stehende und abgeschleppte Dachgauben zulässig. Überschreitungen von den festgesetzten Wandhöhen für die Wände von Dachaufbauten, sind bis zu 2 m zulässig. Ansichtsfläche der Einzelgaube (mit Giebel) max. 4,50 m². Außenbreite der Einzelgaube max. 2,20 m. Der Abstand zwischen den Einzelgauben muss mindestens ihrer jeweiligen Gesamtbreite entsprechen. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.

5.12 Zwerchgiebel und Wiederkehren sind mit Ausnahme auf Fl. Nr. 742 unzulässig.

5.13 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.14 Soweit nicht Dachdeckungen verwendet werden, die gleichzeitig als Kollektor wirken (z.B. „Solardachziegel“) sind Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren derartig in die Gestaltung der Dachflächen zu integrieren, dass der Abstand von den Dachflächen max. 0,2 m und der seitliche Abstand von Ortgang und Traufe mindestens mind. 0,5 m beträgt. Sie sind nur mit blendfreier, nichtglänzender Beschichtung zulässig.

5.15 AB Der eingeschossige Anbau an das Hauptgebäude ist als Dachterrasse auszubilden. Die Wandhöhe WH beträgt 3,5 m einschließlich der Attika; die zulässige Höhe der Brüstung beträgt max. 1,0 m über dem Bodenbelag der Terrassenoberfläche.

5.16 Abweichend von der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz und Einfriedungssatzung sind Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als sockellose Holzzäune aus naturfarben imprägniertem oder rohen senkrechten Holzlatten zulässig. Hinterpflanzung ist nur mit aufgelockerter Bepflanzung aus Gehölzen der Pflanzenliste Punkt D 24.1 dieser Satzung zulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf 1,10 m ab Oberkante des vorhandenen Geländes nicht überschreiten.

5.17  Fläche, die von einer die Sicht auf die Bernrieder Straße behindernden Einfriedung, Pflanzung und Ablagerung von Gegenständen und Material freizuhalten ist. In diesem Bereich sind Einfriedungen ausnahmsweise zulässig (z. B. Maschendrahtzäune, Metallgitterstabzäune), die die Sicht von der Straßeneinmündung ‚Am Unteranger' in die ‚Bernrieder Straße' auf die gesamte Länge der gekennzeichneten Fläche für KFZ und Radfahrer nicht behindern."

5.18 Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

5.19 Mobilfunkantennen sind auf Dächern nicht zulässig.

5.20 Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder gegen Sonneneinstrahlung und Einblick zu schützen und möglichst zu umpflanzen.

5.21 Für Sonnenschutzeinrichtungen sind glänzende Farben und Materialien unzulässig.

5.22 Als Werbeanlagen sind Schilder mit einer max. Größe von 0,6 m x 0,4 m am Hauptzugang des Grundstücks und am EG des Gebäudes zulässig. Für Gewerbebetriebe insb. für Gaststätte und Laden sind Werbeanlagen als Schriftzüge an der Fassade bis zu einer Schriftgröße von 0,4 m zulässig. Für die Gaststätte ist ausnahmsweise ein auskragendes Wirtshausschild bzw. ein Leuchtkasten von max. 0,25 m² zulässig, wenn es zur Bernrieder Straße und zur umliegenden Wohnbebauung keine störende Blendwirkung entfaltet. Selbstleuchtende oder bewegte Werbeanlagen wie laufende Schriften sind nicht zulässig.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Bereich ohne Zu- und Ausfahrt zur Bernrieder Straße

6.2 Zu- und Ausfahrten zur St 2063 müssen eine Ausfahrtsbreite von mindestens 6 m aufweisen. Ein Rückwärtsfahren in die St 2063 ist unzulässig.

6.3 An jeder Ausfahrt zur ST 2063 sind Sichtfelder für den ausfahrenden Autofahrer von 3 m / 70 m Schenkellänge, gemessen nach RAST 06, freizuhalten. Sichtfelder sind von Baulichkeiten, Ablagerungen und Bepflanzungen höher als 0,8 m, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

6.4 GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

7.1 Umgrenzung von Flächen, auf denen Garagen, dauerhafte Stellplätze und Tiefgaragenrampen nicht zulässig sind.

7.2 TG Fläche für Tiefgaragen inkl. Rampenbauwerk

7.3 Innenliegende Decken und Wände von Tiefgaragenrampen sind bis auf eine Tiefe von 6 m schallabsorbierend auszukleiden.

Zufahrten bzw. Rampen von Tiefgaragen, die außerhalb des Hauptbaukörpers liegen, sind vollständig zu überdachen oder einzuhausen. Die Überdachung / Einhausung ist in Materialien und Farbgebung an den Hauptbaukörper anzupassen

7.4 Beim Ausbau des Daches eines Althofes zu Wohnungen wird ausnahmsweise die Zahl der zulässigen oberirdischen Stellplätze auf dem Baugrundstück von 5 Stp. auf 6 Stp. erhöht, wenn das Gebäude im Übrigen erhalten bleibt.

7.5 Die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück unterzubringen; mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohn- oder Gewerbeeinheit.

8 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

8.1 Öffentliche Grünfläche „Dorfanger“

8.2  Private Grünfläche "Nutzgrün";
innerhalb der privaten Grünfläche "Nutzgrün" ist jegliche Bebauung unzulässig; das Gelände und die Gehölzbestände sind in ihrer natürlichen Form zu schützen und die Grünfläche als Mähwiese zu erhalten. (Hinweis: Bestandskräftig genehmigte bauliche Anlagen im Bereich der Privaten Grünfäche „Nutzgrün“ genießen Bestandsschutz.

8.3 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Zulässig sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis maximal 0,3 m.

Böschungen sind naturnah als Wiese oder Rasen auszubilden

Sind ausnahmsweise aus technischen Gründen oder wegen Platzmangel Befestigungen erforderlich, so sind hierfür nur Natursteine oder gerade senkrechte Betonmauern bis maximal 0,5 m Höhe zulässig.

Betonfertigteile (Ringe, Waben o.ä.) und Palisaden zur Hangbefestigung sind nicht zulässig.

8.4  Bestehender, zu pflegender und zu erhaltender Baum mit schematischer Angabe von Lage und Größe des Stammes und des Kronenbereiches (nach Luftbildauswertung). Die dargestellte Lage kann geringfügig von der tatsächlichen Lage abweichen.

8.5 Laubgehölze mit einem Stammumfang über 1 m gemessen in 1 m Höhe dürfen nicht gefällt werden. Ausnahmen sind im Rahmen von Pflege-, Gestaltungs- und Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig. Vor jeglicher Fällung sind Bäume bezüglich geeigneter Strukturen wie Höhlen und Spalten zu untersuchen. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten bzw. Quartiere von Vögeln und Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende Maßnahmen ein vorgezogener Ausgleich (Umsiedlung, Nistkästen) zu schaffen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für jeden gefällten Baum ist auf dem Baugrundstück in der nachfolgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung nach Punkt D 24.1 dieser Satzung vorzunehmen.

Vor Beginn von Erd- und / oder Abrissarbeiten baulicher Anlagen sind zum Schutz der Wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu erstellen und während der Bauzeit dauerhaft zu erhalten. Müssen Bauarbeiten im Nahbereich von zu erhaltenden Bäumen stattfinden (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind Wurzelschutzvorhänge zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, ist ein senkrechter Verbau (Berliner Verbau) vorzunehmen. Muss der Wurzelbereich zum Verlegen von Leitungen unterfahren werden, so ist eine Spülbohrung vorzunehmen.

8.6  Laubbaum zu pflanzen.

8.7 Die Mindestpflanzgröße der nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölzen beträgt:
1. Wuchsordnung: StU 20/25 cm, 4 x verpflanzt, mit Ballen
2. Wuchsordnung StU 18/20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen,

Sträucher mindestens 60/100 cm (siehe Artenliste unter D 24.1).

Gehölze sind entsprechend der Artenliste unter den Hinweisen D 24.1 dieser Satzung zu verwenden.

8.8 Alle festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, soweit nicht Obstgehölze, in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten und bei Ausfall innerhalb einer Vegetationsperiode nach zu pflanzen.

8.9 Die festgesetzte Bepflanzung der Baugrundstücke ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes fertigzustellen.

8.10 Alle Arten und Sorten von Thuja, Chamaecyparis, Juniperus, Fichten und Tannen sind als Heckenpflanzen untersagt.

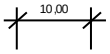
8.11 Artenschutz in Bestand

Unter anderem können beim Abbruch oder Umbau von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen, beim Umlagern von Material, bei Fassadensanierungen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Vor dem Umbau, Abriss oder Teilabriss müssen Gebäude

auf das Vorkommen von Fledermausstuben und Nestern von gebäudebewohnenden Vogelarten untersucht werden.

Die baulichen Maßnahmen müssen gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Arbeiten an Gehölzen, insbesondere Fällungen, Rodungen und starke Rückschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10.-28.02.) bei Höhlenbäumen auch bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen, vorgenommen werden. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkästen) ein vorgezogener Ausgleich zu schaffen (§ 42 Abs. 5 BNatSchG). Weiterhin dürfen wiederkehrende Fortpflanzungsstätten (z.B. Nest einer Mehlschwabe) ganzjährig, auch außerhalb der Brutzeit, nicht zerstört werden.

9 BEMAßUNG

9.1 

Längenmaß in Metern; z.B 10,00 m

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude an der Bernrieder Straße sind an den Westfassaden und auf der Fl. Nr. 744 auch an der Südfassade ~~allen Fassaden der straßenzugewandten Gebäude im Einwirkbereich der Bernrieder Straße (bis zu einer Tiefe von 50 m ab Straßenrand)~~ 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.

Wenn die Werte konkreter Schallschutzgutachten es zulassen, sind Ausnahmen möglich.

10.2 ~~Die gewerbliche Nutzung (Gastronomie, Café, Hofladen o.ä.) einschließlich deren Nebennutzungen (z.B. Anlieferung, Kundenverkehr und Freischankbereiche) sind aus schalltechnischen Gründen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig.~~

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 D Baudenkmäler:

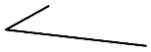
1. Kath. Kapelle St. Maria, mit spitzem Giebeldachreiter, um Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung (D-1-88-141-56)
2. Ehem. Bauernhaus, sog. "Zum Weber", ehem. Mittertennanlage, große Teile in Blockbauweise, mehrfach erweitert, 16.-18. Jh. (D-1-88-141-57; Diemendorfer Str. Nr. 1
3. Ehem. Fischerhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Laube, 16./17. Jh. (D-1-88-141-58); Unteranger Nr. 4

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4−6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler /Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

2 Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG Abs. 1 und 2 und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht

werden. Die Bauleitplanung ersetzt nicht die denkmalschutzrechtliche Prüfung. Somit ist zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung bereits vor Beginn von Bodeneingriffen ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Demnach ist ebenso für Bodeneingriffe jeder Art, die im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D HINWEISE

1		Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
2		Bestehende Grundstücksgrenze
3		Abzubrechende Gebäude
4	732/1	Bestehende Flurstücknummer, z.B. 732/1
5		Bestehendes Hauptgebäude; z.B. Haus Nr. 21
6		Bestehendes Nebengebäude
7		Althofstelle; als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit Wohnteil, der Hofstelle, Stall und Tenne.
8		Vorgeschlagener Baukörper
9		Freischankfläche ‚Wirtsgarten´
10		Überdachung
11		Maibaum
12		Besonders zu gestaltende Platz- und Straßenfläche
13		Höhenschichtlinie zu Verdeutlichung der Geländemodellierung; z.B. 1 m Linie 599 m üNN
14		Bestehender Schmutzwasserkanal / Regenwasserkanal
15		Bereich mit zulässiger Tiefe der Abstandsfläche, die die Regelabstandsfläche nach Art. 6 BayBO unterschreitet. An den gekennzeichneten Fassaden sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes erforderlich.

16 **Ortsatzungen**

Auf die Beachtung der Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz und Einfriedungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

17 **Brandschutz**

Ist ein Brandschutzkonzept erforderlich, sind in dessen Rahmen ausreichende Zugänge für die Feuerwehr, Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14 090 bzw. einzuplanen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen im Geltungsbereich zwei Hydranten zur Verfügung. Einer befindet sich am Schnittpunkt der Dorfstraße mit dem Unteranger und liefert eine Löschwassermenge von 48 - 95,9 m³/h bei einem Druck von 5,8 bar. Der zweite Hydrant liegt in der Nähe des Maibaums und weist eine Löschwassermenge von 96 - 191,9 m³/h bei 5,7 bar auf.

Der Bauwerber hat im bauaufsichtlichen Verfahren die Bereitstellung von Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden (Löschwasserentnahmestellen) im Umkreis von 300 m um das Baugrundstück nachzuweisen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist, insbesondere für die Feuerwehr, ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

18 Abfallentsorgung

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter am Tage der Abholung im Holsystem an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen.

19 Wasserwirtschaft

19.1 Wasserversorgung

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.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

19.2 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.

Spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.

Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage des Abwasserverbandes Starnberger See angeschlossen werden.

Falls erforderlich, ist auf Sicherung der Grunddienstbarkeiten bei Neubauten oder Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) zu achten. Die erforderlichenfalls zivilrechtlich durch eine Grunddienstbarkeit zu sichernder Erschließung des Baugrundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

19.3 Niederschlagwasser

Der Abwasserverband unterhält im Bereich des Bebauungsplanes einen Niederschlagswasserkanal.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist vorrangig (möglichst breitflächig) auf den Grundstücken zu versickern. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall mit dem Abwasserverband Starnberger See abzustimmen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind, und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, oder gesammelt in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser geleitetet, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschließlich Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer ist im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) möglich, sofern die technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) eingehalten werden. Gleichermaßen ist die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) möglich.

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

Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung, Toilettenspülung, etc.) empfohlen; so kann kostbares Trinkwasser gespart werden.

19.4 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.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist neben einer abfallrechtlichen Einstufung nach LVGBT auch eine fachgerechte Bewertung nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu veranlassen (2:1 Eluatuntersuchung zur Bestimmung der Mobilität der Schadstoffe, keine Gefährdungsabschätzung gemäß LfU-Merkblatt Nr. 3.8/1 durch einen Altlastensachverständigen), ggf. auch für die anderen betroffenen Wirkungspfade nach BBodSchV.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband Starnberger See (Einleitgenehmigung in Kanäle) zu beantragen.

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes Starnberger See nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten.

19.5 Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds werden empfohlen.

Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

20 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, hat der Bauwerber bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

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 sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, auszuführen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Bei Geländeveränderungen insb. durch Stützmauer und Tiefgaragen ist Sorge zu tragen, dass die geohydrologischen Verhältnisse auf Nachbargrundstücken nicht ungünstig verändert werden. Es ist seitens des Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende, wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt.

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 Niederschlag-sabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.

21 Baugrund

Tragfähigkeit des Untergrundes ist u. U. eingeschränkt und ist vor Baumaßnahmen zu untersuchen. Gegebenenfalls ist die Tragfähigkeit des Baugrunds mittels Bodenaustausch zu erhöhen.

22 Energiekonzepte

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien und regenerativer Energieträger oder gemeinschaftlicher Erzeugung von Energie wird empfohlen.

23 Leitungstrassen und Verteilerschränke

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden (www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/plan-auskunftsportal.html).

Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke sind im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedung zu integrieren. Bestehende Kabelverteilerschränke bleiben davon unberührt. Bei fehlender Einfriedung sind sie in das Gebäude zu integrieren.

Im Bereich der Gasleitungen inklusive des Schutzstreifens von 4 Metern (jeweils 2 Meter auf beiden Seiten der Rohrachse) dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bäume oder tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden. (Schutzstreifen von 4 Metern gilt nur für HD-Leitung, Blau dargestellt).

Zudem dürfen keine wesentlichen Veränderungen des Geländeniveaus vorgenommen werden; eine Mindestrohrdeckung von 1,0 Meter muss durchgängig eingehalten bleiben, 1,5 Meter Überdeckung sollten, 2,0 Meter Überdeckung dürfen nicht überschritten werden.

Auszug aus dem Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen:

Bei Bauarbeiten, von denen ein gefährdender Einfluss auf in der Nähe befindliche Gasleitungen ausgehen kann (Aufgrabung, Pressung, Rammen, Bohrung, Einwirkungen durch außerordentliche statische und dynamische Belastungen, o.ä.), ist rechtzeitig (i.d.R. 1 Woche) vor Aufnahme der Bauarbeiten mit der zuständigen Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen, um eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen abzustimmen

Zu Kanalleitungen dürfen wegen der Gefahr der Verwurzelung auch in größerem Abstand keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; hierauf ist auch bei allen privaten Versorgungsleitungen zu achten.

24 **Grünordnung**

24.1 Pflanzliste der Bäume 1. Wuchsordnung; (F geeignet auch für feuchte Standorte)

Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche (F)
Quercus robur	Eiche (F)
Abies alba	Tanne
Ulmus glabra	Bergulme
Salix alba	Silberweide (F)
Populus nigra	Schwarzpappel (F)
Salix nigra	Schwarzweide (F)

Einzeln oder in kleinen Gruppen auch

Fagus silvatica	Buche
Pinus silvestris	Kiefer (F)
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste der Bäume 2. Wuchsordnung; (F geeignet auch für feuchte Standorte)

Salix purpurea	Purpurweide (F)
Alnus glutinosa	Schwarzerle (F)
Betula pendula	Sandbirke (F)
Betula pubescens	Moorbirke (F)
Salix caprea	Salweide (F)
Sorbus	Vogelbeere (F)
Sorbus intermedia	Mehlbeere (F)
Prunus avium	Vogelkirsche

alle heimischen Obsthochstämme soweit standortgerecht

Hecken oder Sichtschutzelemente sind unter folgenden Bedingungen gestattet:

Als Heckenpflanze zulässig sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Populus tremula	Zitterpappel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Heckenrosen
Buxus sempervirens	Buche

Sowie Mischhecken aus diesen Arten mit Beimengung einzelner Zusatzarten.

Folgende Arten sind als Heckenpflanzen untersagt, als einzelne Solitärpflanze sind sie gestattet:

Alle Arten und Sorten Thuja, Chamaecyparis, Juniperus;

Pflanzliste der Sträucher; (F) für feuchte Standorte:

Cornus mas	Kornelkirsche (F)
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (F)
Prunus padus	Traubenkirsche (F)
Sambucus rac. u. nigra	Holunder
Viburnum lantana	gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	wolliger Schneeball
Salix cinerea	Aschweide (F)
Salix triandra	Mandelweide (F)

Rhamnis frangula Gemeiner Kreuzdorn (F)

25 Zum Schutz und Erhalt der Bienen und anderer Insekten wird die Ansaat bzw. Pflanzung insektenfreundlicher, heimischer Arten (einfache ungefüllte Blüten und gestaffelte Blühzeiten von März bis Oktober) empfohlen.

26 Bei allen Gehölzen an Verkehrsflächen ist ein Mindestlichtraumprofil nach DIN 14090 zu berücksichtigen.

27 **Klimaschutz**

Aus Gründen des Klimaschutzes wird eine ökologische, nachhaltige Bauweise empfohlen. Dem Erhalt der Bausubstanz sollte gegenüber einem Abriss der Vorzug gegeben werden. Der Einsatz von umweltverträglichen, nachhaltigen und wenn möglich regionalen Baustoffen ist in der Planung von Neu- und Umbauten zu berücksichtigen. Eine bei festgesetzten Bestandsgebäuden evtl. zusätzlich erforderliche Grundfläche für Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung ist nach § 248 BauGB zulässig.

28 **Altlasten**

Bei den ehemaligen Althofstellen ist mit nicht zurückgebauten Güllegruben, Silageplatten, Tierstallungen aber auch mit Heizöltanks und Ähnlichem zu rechnen. Aus diesem Grund hat der Grundeigentümer vor einer Umnutzung den Rückbau fachgerecht und bei Bedarf eine Baugrunduntersuchung zu tätigen (s. dazu auch Punkt D 19.4).

Werden bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu bestimmen, die Bodenproben sind nach der BBodschV zu analysieren und ein Dokumentationsbericht ist dem Landratsamt Starnberg – Bodenschutzbehörde – 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.

29 **Bestandsschutz**

Die heute bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz, der das Recht gewährleistet, das jeweilige Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit – im Einklang mit dem damals geltenden materiellen Recht oder aufgrund einer entsprechenden Genehmigung – errichtet oder geändert wurde.

30 **Bauantrag und Ausführung**

Die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Baugrenzen für Terrassen sollen in den Erdgeschossgrundriss des Bauantrags eingezeichnet werden.

Abweichungen von Baulinien in Form eines geringfügigen Vortretens oder Zurücktretens im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO finden für Gebäude keine Zustimmung der Gemeinde ebenso nicht für Abweichungen von Baugrenzen in Form eines geringfügigen Vortretens im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO von Terrassen und ähnlichen Bauteilen.

Als geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gelten: Balkone und Kellerabgänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 0,7 m.

Genehmigte Bestandsgebäude können auch außerhalb der Bauflächen erhalten werden.

Dem Bauantrag ist ein Erdgeschossplan mit Darstellung der Freifläche beizufügen. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sollen in diesem Erdgeschossplan beim Einreichen jedes Bauantrags nachgewiesen werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass alle Höhenlinien des natürlichen bzw. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Geländes eingetragen, sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf NHN (Normalhöhen Null) bezogenes Nivellement dargestellt werden.

Auf die DIN-Vorschriften 18040 (Teil 1 – 3) barrierefreies Bauen wird besonders hingewiesen. Auf Berücksichtigung ist bei der Bauausführung zu achten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Dienstbarkeiten vorhanden sein, die baubeschränkend wirken könnten.

Die erforderlichenfalls zivilrechtlich durch eine Grunddienstbarkeit zu sichernder Erschließung des Baugrundstucks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben. Ein Bauvorhaben kann im Bereich des Bebauungsplans nur dann genehmigungsfrei gestellt werden, wenn die Erschließung im Sinne des BauGB gesichert ist.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Einwirkbereich der Straßen ist darauf zu achten, dass die lärmbelasteten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) schutzbedürftiger Räume entsprechend der Anforderung der DIN 4109 Teil 1 und 2 in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt werden. Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Die gewerbliche Nutzung (Gastronomie, Café, Hofladen o.ä.) einschließlich deren Nebennutzungen (z.B. Anlieferung, Kundenverkehr und Freischankbereiche) sind aus schalltechnischen Gründen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig.

31 Kartengrundlage

Digitale Katasterkarten der Gemeinde Tutzing M 1:1000; Quelle: bayer. Vermessungsverwaltung; Die Höhenlinien dienen nur zum Verständnis der Geländemodellierung.

32 Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

München, den …….

PLANFERTIGER
Architekt und Stadtplaner

.....

Dipl. Ing. Martin Büscher

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Tutzing in der Sitzung am 24. Juli 2014 gefasst. Der Entwurf wurde vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am 16. Dezember 2025 gebilligt und am 24. Februar 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 16. Dezember 2025 einschließlich Begründung fand in der Zeit vom 25. Februar 2026 bis 27. März 2026 statt (§ 13a i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am 23. Juni 2026 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 23. Juni 2026 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 20. Juli 2026 bis 31. August 2026 statt (§ 4a Abs 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau- und Ortsplanungsausschuss am 20.10.2026 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 20.10.2026 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 den Bebauungsplan Nr. 88 „Unterzeismering - Ortsmitte" mit Begründung i.d.F.v. 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 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