



# GEMEINDE TUTZING

## Lkr. Starnberg

### **Qualifizierter** Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“

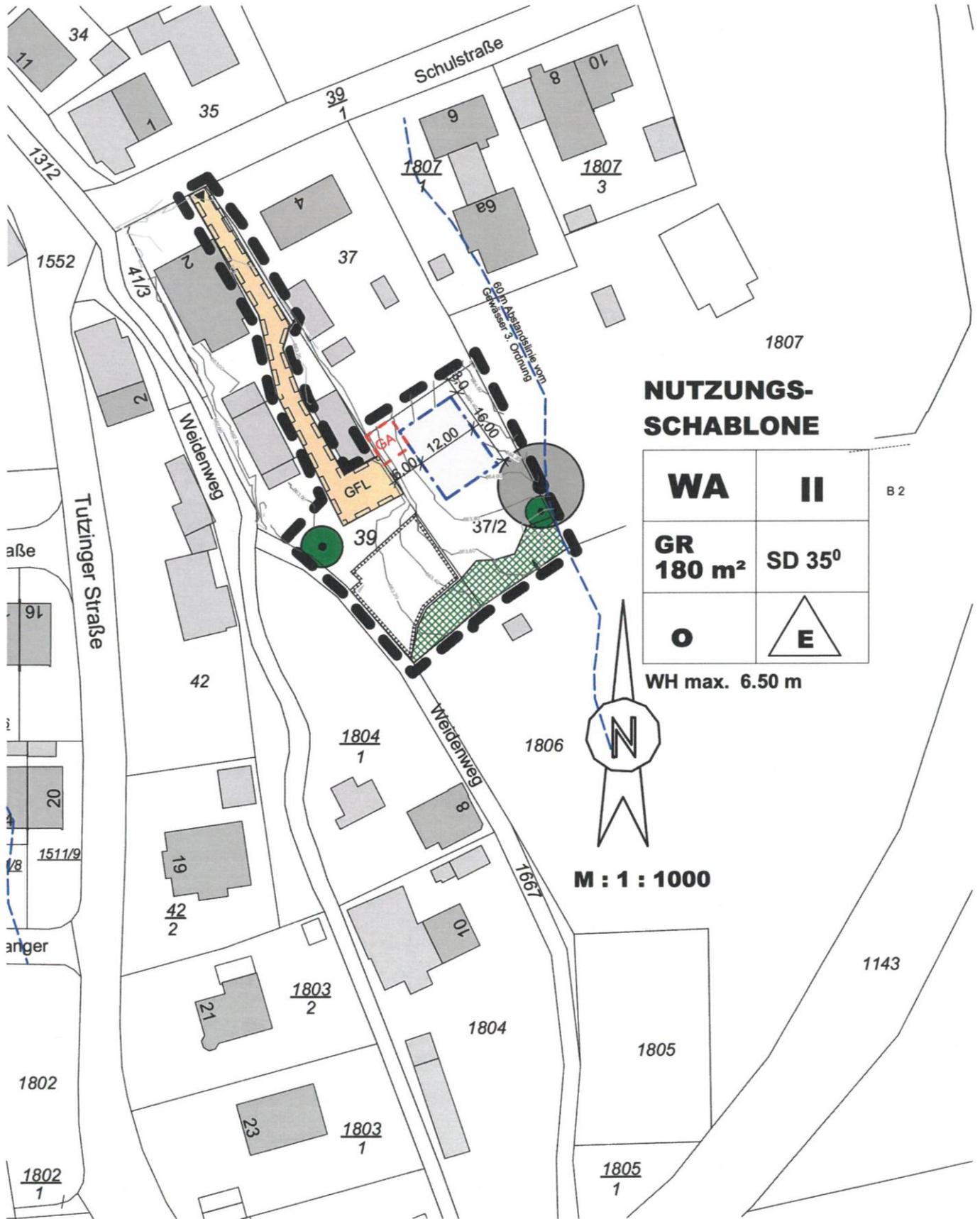


Gefertigt am:  
**Geändert:**  
Endfassung:

24.01.2023  
**25.04.2023**

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER + PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**U-Plan**  
**Büro für Umweltberatung &  
angewandte Landschaftsplanung GbR**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)



**NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>WA</b>	<b>II</b>	B 2
<b>GR</b> 180 m <sup>2</sup>	<b>SD</b> 35°	
<b>O</b>	<b>E</b>	

WH max. 6.50 m



**M : 1 : 1000**

## PRÄAMBEL

### **Qualifizierter** Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund der §§ 2 bis 4 und 8 ff., 9 und 10 BauGB, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayer, Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO ) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) diesen vom Architekturbüro HÖRNER + PARTNER Schongau, und Landschaftsarchitekten U-PLAN, Königsdorf gefertigten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Satzung.

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

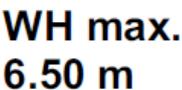
### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Allgemeines Wohngebiet

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1  maximale Grundfläche des Hauptbaukörpers

3.2  Zahl der Vollgeschosse

3.3  Maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Hier 6,50 m. Die Höhe des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf 664,40 m üNN festgesetzt.

3.4  Satteldach mit 35 Grad Dachneigung

### 4. Bauweisen, Baugrenzen

4.1  offene Bauweise

4.2  nur Einzelhaus zulässig

4.3  Baugrenze

4.2 ~~Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.~~

4.4  Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze

4.5 Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Offene Stellplätze (max. 1 je Wohneinheit) und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der privaten Grünfläche und Ausgleichsfläche

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiven begrünten Flachdächern auszubilden. Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis ~~zur Oberkante der Wand~~ zum oberen Abschluss des Daches.

## 6. Verkehrsflächen, Erschließung

6.1  Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht  
Die Leitungs- und Kabelführung kann auch außerhalb der festgesetzten GFL-Fläche (ggf. vom Weidenweg her) erfolgen, soweit dies privatrechtlich gesichert ist.

6.2  Zufahrt zu den Grundstücken Fl. Nrn. 39, 37/2 und zugleich Feuerwehrezufahrt

6.3 Zufahrten, Garagenzufahrten, Wege, Hauszugänge, Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit 2,5 cm Rasenfuge, Rasengittersteine oder nachweislich sickerfähiges Dränpflaster). ~~Die Erschließung ist barrierefrei auszuführen.~~

## 7. Grünordnung, Einfriedung

7.1  ~~bestehender, zur erhaltender Baum~~  
Die durch Planzeichen dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen. Dabei ist eine Qualität H. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.

7.2  private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand

7.3



Flächen **oder für** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt auf Flurnummer 39, Gemarkung Traubing im Umfang von 300 m<sup>2</sup> Fläche durch Anlage einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Unterwuchs. Innerhalb der Fläche sind mindestens 4 Obstbäume (regionale Sorten, Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv als Grünland zu nutzen (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Reduzierung der Mahd mit Abfuhr des Mähgutes auf **jährlich** 2 Schnitte).

7.4

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche **auf dem Baugrundstück (d. h. ohne Anrechnung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich)** ist ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei können vorhandene Bäume und Gehölze angerechnet werden. Hecken aus Thujen und anderen Koniferen sind unzulässig.

7.5

~~Es sind nur Zäune mit senkrechter Holzlattung oder handwerklich gearbeitete, senkrechte Metallstabzäune zulässig. Für die Zäune gilt die offene Bauweise, d.h. die Abstände zwischen den Latten und Stäben sind mindestens so groß wie die senkrechten Zaunelemente.~~

Einfriedungen sind gemäß Art. 5 der Tutzinger Ortsbausatzung (23.03.1999) zulässig. Die Höhe beträgt maximal 1,50 Meter, einschließlich Sockel (Sockelhöhe max. 10 cm).

7.6

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine Mauern und Sichtschutzelemente errichtet werden. Im Übrigen müssen Einfriedungen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche (**bzw. Sockel OK**) belassen.

## 8. Sonstiges

8.1

Für die Abfall- und Wertstoffgefäße muss ein ausreichend großer und für die Entsorgungsfahrzeuge auf öffentlichem Grund anfahrbarer frei zugänglicher Bereitstellungsplatz berücksichtigt werden.

8.2

~~Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO sind unzulässig. Mobilfunkantennen auf den Dächern sind unzulässig.~~

8.2

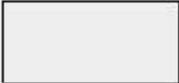
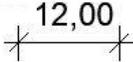
~~Das anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten zu versickern. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.~~

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf die dafür geeigneten Grundstücksflächen auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Vorfluter) einzuleiten. Als dritte Alternative, ist die Einleitung in einen Regenwasserkanal durchzuführen. Anlagen zur Niederschlagsversickerung sind gem. ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, neben der zusätzlichen technischen Bedingungen (ZTB) in der jeweiligen gültigen Fassung, sind einzuhalten (rechtlich bindend).

Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## B) HINWEISE

1.  bestehendes Hauptgebäude
2.  bestehendes Nebengebäude
3. 37/2 bestehende Flurnummer, hier 37/2
4.  bestehende Grundstücksgrenze
5.  zu erhaltender Baum außerhalb des Geltungsbereichs  
Es wird empfohlen die erwähnten Maßnahmen zum Baumschutz (siehe Hinweise 19.3 - 19.6) anzuwenden.
6.  Maße in Metern
7.  60 m Abstandslinie vom Gewässer 3. Ordnung

### 8. Altlasten

Werden bei 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. Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg - **Fachbereich Umweltschutz** - vorzulegen.

### 9. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

~~Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.~~

~~Art. 8 Abs. 1 DSchG:~~

~~Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks~~

~~sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.~~

~~Art. B Abs.2 DSchG:~~

~~Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.~~

## 10. Immissionen

Um das Baugebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

## 11. Wasserwirtschaftliche Hinweise

11.1 Der Bauwerber ist für den schadlosen Abfluss von Hang-, Quell- und Drainagewasser zuständig. Eventuelle wasserrechtliche Genehmigungen sind durch den Bauwerber einzuholen. Die Einleitung dieser Wässer in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

11.2 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-~~Misch~~wasserkanal ist nicht zulässig.

11.3 Zur Sicherung der Erschließung in Bezug auf die Abführung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind die Grundstücke an den Schmutzwasserkanal bzw. den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes Starnberger See anzuschließen. Soweit Grundstücke im Plangebiet nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße mit verlegtem Schmutzwasserkanal bzw. Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes Starnberger See anliegen, hat der Bauwerber für den Anschluss an die entsprechenden Kanäle des Abwasserverbandes Sorge zu tragen. Dies gilt auch für die dingliche Sicherung entsprechender Leitungen bei der Inanspruchnahme fremder Grundstücke.

Ist beabsichtigt, Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern, hat der Bauwerber zuvor die Zulässigkeit einer entsprechenden Versickerung gegenüber dem Landratsamt Starnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim nachzuweisen.

Anfallendes Schmutzwasser ist in die Schmutzwasserkanäle des Abwasserverbandes Starnberger See einzuleiten; Niederschlags-, Drain und Trinkwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes eingeleitet werden.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen Quell- oder Schichtenwasser angetroffen, darf dieses Wasser nicht in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See eingeleitet werden. In diesem Fall ist unverzüglich unter Vorlage eines Entwässerungskonzeptes das Wasserwirtschaftsamt Weilheim einzuschalten und der Bau solange zu unterbrechen, bis die erforderlichen wasserrechtlichen wie auch zivilrechtlichen (etwai-ge Grunddienstbarkeiten) Genehmigungen zur Ableitung dieses Wassers erteilt sind.

11.4 Keller sind mit wasserdichter Wanne auszuführen.

- 11.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 11.6 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und hierdurch entstehende Schäden müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch ein Fachgutachten festzustellenden Umfang zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.
- 11.7 Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).
- 11.8 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 11.9 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. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## 12. Trinkwasserversorgung

Die Gebäude müssen an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Das DVGW Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

## 13. Feuerwehr

Im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO ist ein Nachweis vorzulegen, dass ~~der zweite bauliche~~ die Rettungswege (gem. Art. 31 Abs. 2 BayBo) bzw. die Aufstellflächen und die Feuerwehrezufahrten gem. DIN 14090 bzw. der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr erfüllt sind. Die Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge am Ende der Zufahrt muss mindestens 7 x 12 m betragen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert; Löschwassermenge:

Datum	Uhrzeit	Ort	Straße	Hydr. Nr.	m <sup>3</sup> /h bei 1 Bar Vordruck	Druck OP
05.09.2022	13.41	Traubing	Weidenweg 8	TBHWUH225	51	4,4
05.09.2022	13.55	Traubing	Weidenweg 2	TBHWUH230	57	4,0
05.09.2022	14.19	Traubing	Schulstr. 2	TBHWUH165	59	4,4
05.09.2022	14.57	Traubing	Tutzingerstr. 16	TBHWUH235	43	3,8

Zudem müssen diese Flächen stets von jeglicher fester und fliegender Bebauung freigehalten werden.

Für den Einsatz von tragbaren Leitern sind Aufstellflächen von 2 m x 3 m vorzuhalten.

**14. Bodenversiegelung**

Auf allen neu zu erstellenden Zufahrten sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. ~~Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.~~

**15. Leitungen**

Sämtliche neu zu erstellenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen. Die Versorgungsleitungen für Strom, Telefon sind als Erdleitungen auszuführen.

**16.** Der Bauherr ist als „Zustandsstörer“ dafür verantwortlich, dass ausgehend von seiner Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen- und hierzu zählt der Baulärm – verhindert werden, die unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Keine schädlichen Umweltwirkungen sind regelmäßig zu unterstellen, wenn die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) eingehalten werden.

**17.** Es wird auf die Satzung der Gemeinde Tutzing vom 15.01.2021 über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächen hingewiesen.

**18. Grünordnerische Hinweise**

**18.1 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

~~Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden.~~

~~Der Abbruch von Gebäuden muss 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 Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.~~

## 18.2 Pflanzliste

Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

### Großbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

### Kleinbäume:

Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

### Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm oder Solitär, StU 12-14 cm.

Sträucher: Verpflanzter Strauch 100-150 cm (oder Ballen- bzw. Containerpflanzen)

Pflanzabstand: 150 cm

- 18.3 Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920, Fassung 2014 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
- 18.4 Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920, Fassung 2014 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
- 18.5 Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
- 18.6 Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 2$  cm nicht durchtrennt werden.

19. ~~Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden oder durch entsprechend deutlicher Markierungen sichtbar zu machen. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten ist nicht ausreichend. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.~~

~~Um Vogelschlag, der bereits ab einer Glasflächengröße von 1,5 m<sup>2</sup> möglich ist, so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden oder durch entsprechend deutlicher Markierungen sichtbar zu machen. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten ist nicht ausreichend. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.~~

~~Auf die Leitfäden: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sowie „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 wird verwiesen.~~

20. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

21. **Verkehrsflächen, Erschließung**

- 21.1 Die private Verkehrsfläche ist als Feuerwehzufahrt gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr von 2007, erg. 2018, herzustellen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### **Qualifizierter** Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“

1. Die Gemeinde Tutzing hat in der Sitzung vom 09.02.2021 die Aufstellung des **Qualifizierter** Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“ beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit vom 07.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit vom 07.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 beteiligt.
7. Die Gemeinde Tutzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2023 den **Qualifizierter** Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Tutzing, den .....

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Siegel

8. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der **Qualifizierter** Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“ in der Fassung vom 00.00.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 00.00.2023 zu Grunde lag.

Gemeinde Tutzing, den .....

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Tutzing, den .....

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Siegel