

Gemeinde Tutzing

Landkreis Starnberg



Bebauungsplan Nr. 76 „Brombergweg“

Teilbebauungsplan 3

Vorentwurf

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

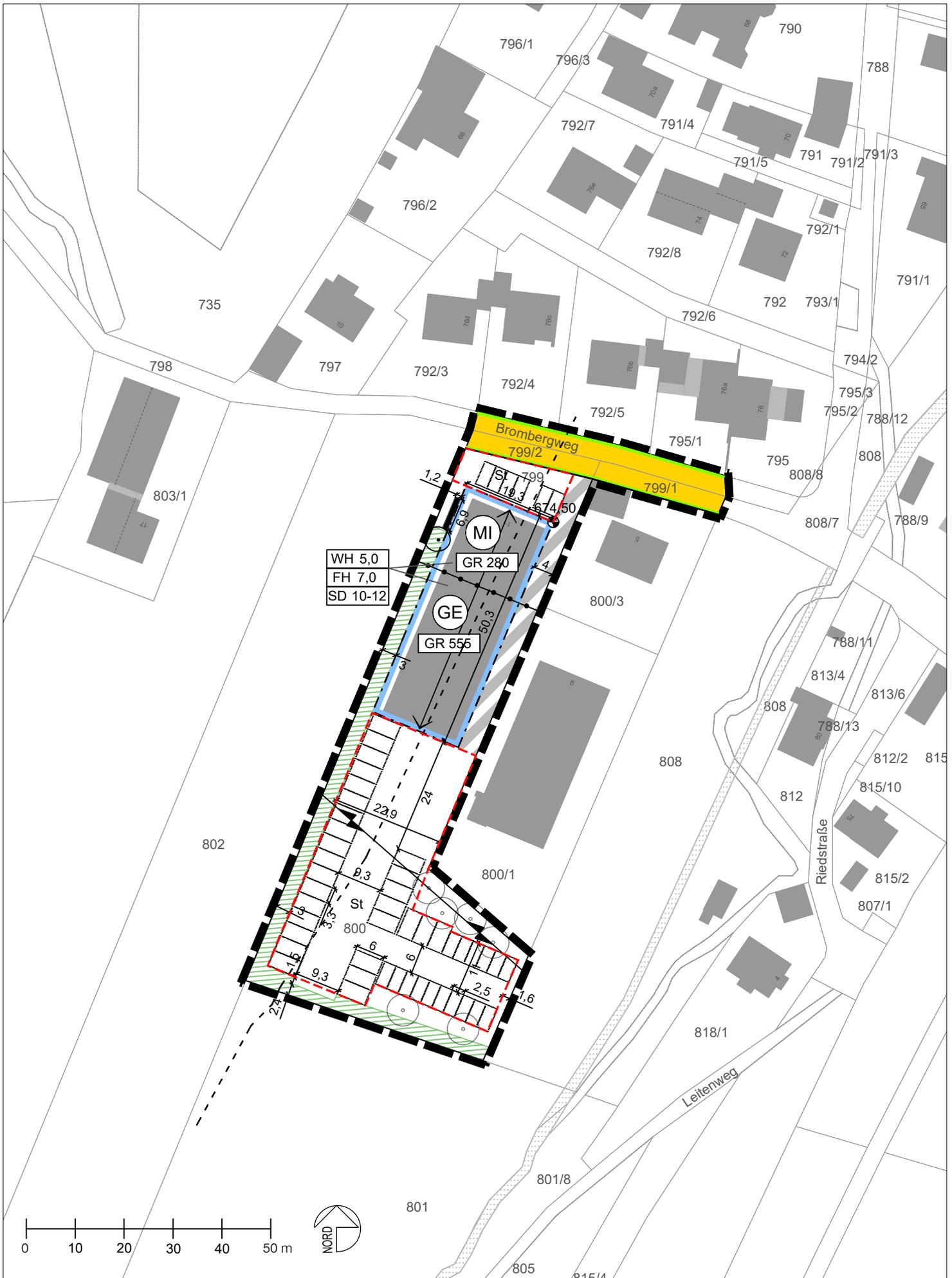
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management
Fassungsdatum: 19.03.2024



Satzung

Die Gemeinde Tutzing erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, als Satzung.



A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

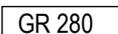
2.2  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.3 Im Geltungsbereich sind folgende Einrichtungen unzulässig:

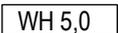
- Betriebe mit Verkauf für den Endverbrauch. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Umfang des Betriebs und die Art der zu verkaufenden Ware keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Geschäftsbereichs im Ortszentrum und somit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erwarten lassen.
- Tankstellen
- Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze oder ähnlich wirkende Lagerplätze. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.
- Die Einrichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die zuletzt durch die VO vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) geändert worden ist, einer Genehmigung bedürfen.
- Vergnügungsstätten

3. Maß der baulichen Nutzung

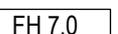
3.1  Baugrenze

3.2  zulässige Grundfläche in m², z. B. 280 m²

3.3 Die gemäß A. 3.2 festgesetzte GR darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Mischgebiet bis zu einer GR II von max. 675 m², im Gewerbegebiet bis zu einer GR II von max. 2.425 m² überschritten werden.

3.4  maximal zulässige Wandhöhe in m, z. B. 5,0 m

3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß A. 3.4 bemisst sich von dem gemäß A. 3.8 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

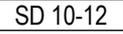
3.6  maximal zulässige Firsthöhe in m, z. B. 7.0 m

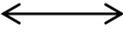
3.7 Die maximal zulässige Firsthöhe gemäß A. 3.6 bemisst sich von dem gemäß A. 3.8 festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.

3.8  674,50 festgesetzter Höhenbezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe höhenmäßig auf 674,50 m ü. NHN

3.9  Anbauzone für Außentreppe

4. Bauliche Gestaltung

4.1  Angabe der Dachart mit Dachneigung, z. B. Satteldach 10° - 12°

4.2  festgesetzte Firstrichtung

4.3 Dachaufbauten zur Belichtung sind unzulässig.

4.4 Mind. 50 % einer Dachseite sind mit Photovoltaik-Modulen zu belegen. Diese sind parallel mit einem Abstand von max. 25 cm zur Dachhaut anzubringen oder in die Dachhaut zu integrieren.

4.5 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig und müssen an das natürliche Gelände angepasst werden. Abgrabungen sind nur in einem 3 m Abstand um die Gebäudefassaden zulässig. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausgenommen hiervon ist die bestehende Abgrabung auf der westnordwestlichen Gebäudeseite.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Kfz-Stellplätze und Löschwassertank

5.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen gemäß A. 5.1 zulässig.

5.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,7 herzustellen.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

7. Werbeanlagen

7.1 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 2 m² zulässig.

7.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen sind unzulässig.

8. Grünordnung

8.1  private Grundstücksfläche „zu begrünen“

8.2 In der privaten Grundstücksfläche zu begrünen gem. A. 8.1 sind Befestigungen und bauliche Anlagen mit Ausnahme von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge unzulässig. Diese Fläche ist zu begrünen und es ist je 2 lfm Grundstücksgrenze ein Strauch und je 15 lfm Grundstücksgrenze ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen die Vorgaben gem. A. 8.4 erfüllen. Für diese Pflanzungen ist abweichend von Art. 48 AGBGB ein

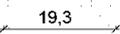
Grenzabstand von lediglich 2,0 m zu beachten. Die Pflanzungen dürfen gruppiert vorgenommen werden. Die Pflanzungen gemäß A. 8.3 sind nicht anrechenbar.

- 8.3 Außerhalb der Fläche gem. A. 8.1 sind insgesamt sechs Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Für Bäume gilt dabei 1. oder 2. Wuchsordnung, Stammumfang (StU) > 16 cm, für Sträucher: 2xv, Höhe > 100 cm. Diese sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit gleichwertig nachzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je 2 Obstbäume (Hochstammqualität, StU > 14 cm) je Baum ersetzt werden.
- 8.5 Bei fensterlosen Fassadenabschnitten mit mehr als 4 m Breite ist je zwei Laufmeter ein Klettergehölz zu pflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen ist eine geeignete Rankhilfe anzubringen.

9. Artenschutz

- 9.1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K verwendet werden. Diese müssen seitlich und nach oben abgeschirmt und staubdicht sein sowie keine UV-Anteile besitzen.
- 9.2 Im Zuge von Neubebauungen sind vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen unzulässig. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu markieren (vgl. Anlage "Merkblatt für die Vogelschutzpraxis", Schweizerische Vogelwarte Sempach, BirdLife Schweiz 2016). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet.

10. Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in m, z. B. 19,3 m

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Allgemeines

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z. B. 799
- 1.2  Hauptgebäude im Bestand mit Hausnr.
- 1.3  Nebengebäude im Bestand
- 1.4  Vorhandener Graben
- 1.5  60m – Abstand zu Gewässer 3. Ordnung

- 1.6 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begrünende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

- 1.7  Elektrische Freileitung

2. Umwelt- und Naturschutz

- 2.1  Bestandsbaum

- 2.2  Standortvorschlag Neupflanzung Laubbaum

2.3 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.

2.4 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.

2.5 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.6 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Bei beengten Fällen ausnahmsweise:</i>			
<i>Carpinus betulus</i>	Pyramiden-	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	Säulen-Eiche
<i>'Fastigiata'</i>	Hainbuche		

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpina</i>	Alpen-Johannisbeere	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriff. Weißdorn

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 3.2 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 3.3 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (u.a. LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.
- 3.4 Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu beachten. Für Grundstücke > 1.000 m² befestigter Fläche ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.
- 3.5 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Denkmalschutz

- 4.1 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Es wird auf die schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau der Werkhalle im Brombergweg in ein Post-Lieferzentrum der Imakum GmbH in der Fassung vom 13.03.2023 hingewiesen.

6. Feuerwehr/Brandschutz

- 6.1 Auf die Herstellung von Rettungswegen gemäß Art. 31 Abs. 2 BayBo wird hingewiesen.
- 6.2 Es wird auf die Vorgaben der DIN 14090 hingewiesen. Diese ist im Gemeindeamt Tutzing einsehbar.
- 6.3 Aus der gemeindlichen Wasserversorgung können max. 94 m³ über 2 Stunden entnommen werden. Zur Löschwasserversorgung wird empfohlen, einen 100 m³ großen Löschwassertank einzubauen.

7. Verkehrsflächen, Stellplätze

- 7.1  vorgeschlagene Anordnung Kfz-Stellplätze
- 7.2  Zufahrtsfläche, Feuerwehrzufahrt

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 13.06.2023 gefasst (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des vom Gemeinderat am 19.03.2024 gebilligten Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2024 hat in der Zeit vom 15.04. bis 20.05.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 19.03.2024 erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Tutzing,

Ludwig Horn, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Tutzing,

Ludwig Horn, Erster Bürgermeister