

Tutzing

Landkreis Starnberg



Qualifizierter Bebauungsplan
Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“
Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“
Fl. Nrn. 63/1 TB, 63/5 TB, 67, 68/2, 68/5, 186 TB, 618/14 TB, 620 TB
Gemarkung Tutzing

Bebauungsplanung

Prof. Florian Burgstaller - Architekt + Stadtplaner BDA DWB
Lützwstraße 38, 81245 München
Tel. mobil 0049 174 9900715, florian.burgstaller@web.de

Grünordnung

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152 / 3153, info@landschaftsarchitektur-treiber.de

Planfassung [15.02.2022](#)

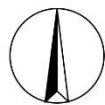
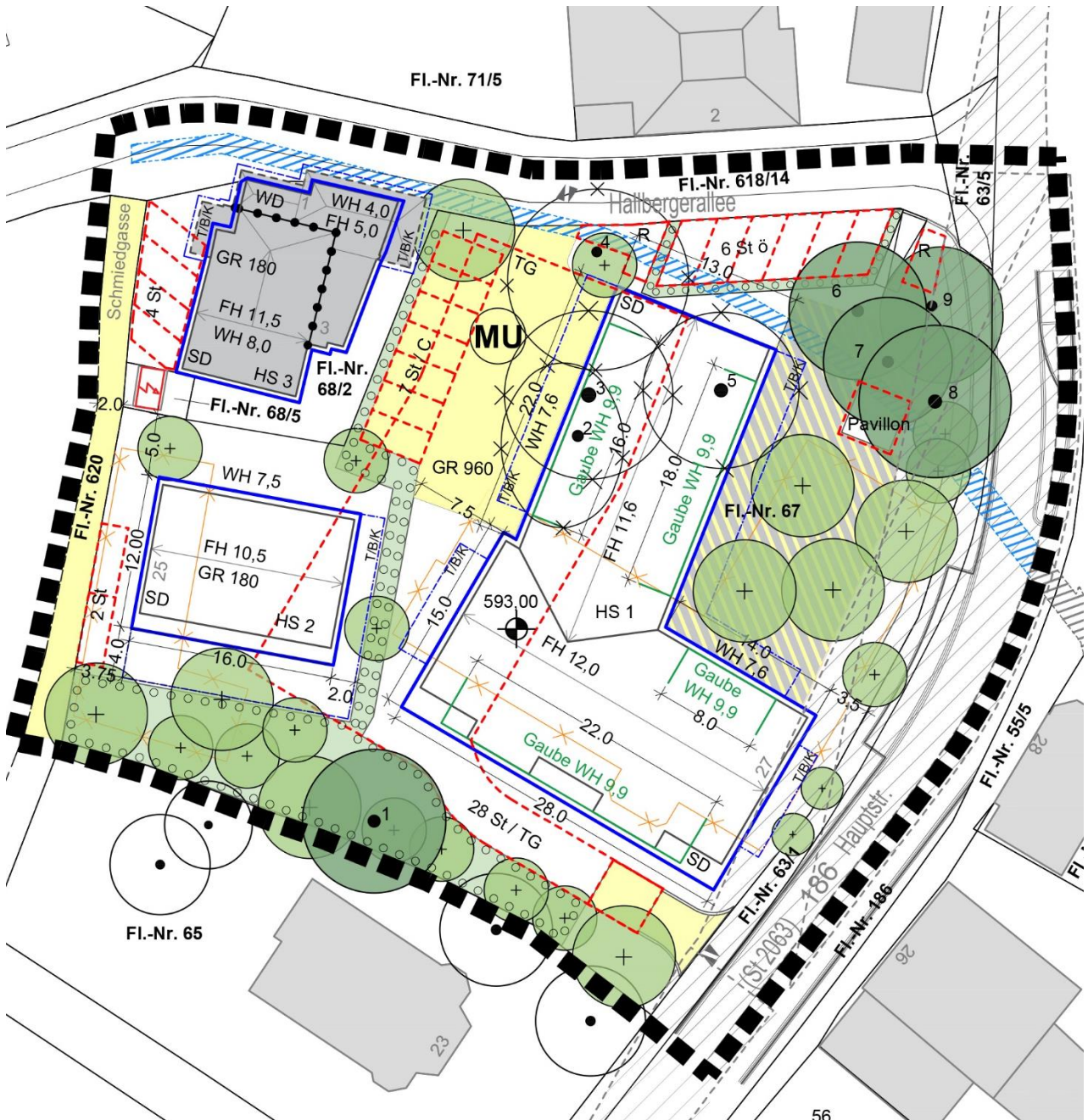


Satzung

I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4a und der §§ 8, 9, 10 und 13a 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. PLANZEICHNUNG



1:500

III. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Die im MU gem. § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Wohnnutzung ist nicht zulässig

- im Erdgeschoss des Hauses 1 sowie auf der nordöstlich vorgelagerten Freifläche
- im Erdgeschoss des Hauses 3 straßenseitig (zur Hallbergerallee hin) (§ 6a Abs. 4 BauNVO).

Im Erdgeschoss des Hauses 1 sowie auf der nordöstlich vorgelagerten Freifläche sind ausschließlich gastronomische und kulturelle Nutzung, in den Obergeschossen ausschließlich Mitarbeiterwohnungen zulässig.

In Haus 2 und 3 sind ausschließlich Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen zulässig.


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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen

- 2.1.1 GR 1.140 Zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen auf den Baugrundstücken in m², z.B. 1.140 m² (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

- 2.1.2 Für Dachüberstände sowie die darunter befindlichen Terrassen, Erker und Balkone wird eine gesonderte Grundfläche von 195m² (Haus 1), 85m² (Haus 2) und 70m² (Haus 3) zugelassen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

- 2.1.3  Für Terrassenflächen im Bereich des Biergartens wird eine gesonderte Grundfläche von max. 330 m² zugelassen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

- 2.1.4 Für Terrassenflächen im Bereich des Wohnhauses (HS.2) werden 30 m² zugelassen

- 2.1.5 Die GR darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO um insgesamt 1280m² überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten gliedern sich wie folgt und dürfen unabhängig der Gesamtüberschreitung im Einzelnen nicht überschritten werden (für alle Häuser gemeinsam):

1. Garage / Zufahrten	520 m ²
2. Tiefgarage	710 m ²
3. Nebenanlagen: Zufahrtsgebäude Tiefgarage	25 m ²
4. Ausschank-Pavillon im Biergarten	25 m ²

2.2 Baukörper, Wand- und Firshöhen

2.2.1 Gebäude

WH 3.6 Zulässige Wandhöhe, z.B. 3.60 m

FH 12.0 Zulässige Firshöhe, z.B. 12.00 m

2.2.2 **WD** Walmdach

SD Satteldach

Satteldächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig.

2.2.3 Additive Bauteile und Dachaufbauten



Schleppgaube bzw. Widerkehr

Am Haus 1 ist je Traufseite eine Schleppgaube, Längsseite bündig mit der Außenwand, in den in der Planzeichnung angegebenen max. Längen, max. Wandhöhen sowie einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

Der Abstand von den Giebelwänden bzw. Verschneidungslinien der Hauptdächer muss jeweils mindestens 2,50 m betragen.

Die Schleppgaube kann auf max. 50% der jeweiligen Länge als offene Loggia ausgebildet werden.

Im Bereich unter den Dachüberständen sind Balkone in einer Breite von max. 1.60 m zulässig.

Am Haus 1 muss der Abstand der Balkone von den Gebäudeecken der zur Hauptstraße gerichteten Giebelseite mindestens 2.50 m betragen.

An der Südseite des Hauses 1 ist im Erdgeschoss ein Erker mit einer Länge von max. 10 m und einer Breite von max. 1.60 m zulässig.

2.2.4



593.00

Unterer Messpunkt ü. NN für Wand- und Firsthöhen, z.B. 593.00 m

Oberer Messpunkt ist die Oberkante Dachhaut

2.2.5

Dacheinschnitte sowie Dachterrassen sind nicht zulässig.

3. Baugrenzen, Nebenanlagen

3.1



Baugrenze



T/B/K

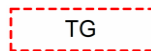
Baugrenze für Terrassen, Balkone, Kellerabgänge, Wintergärten, Erker, Lichtschächte und Dachüberstände

3.2



Fläche für Nebenanlagen (Zufahrtsgebäude TG / Ausschank Pavillon)

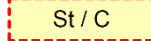
3.3



TG

Fläche für Tiefgaragen einschl. ihrer Zufahrten

3.4



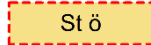
St / C

Fläche für Stellplätze und Carports

3.5

Auf [der Flur-Nr. 67](#) sind insgesamt mind. [43](#) Stellplätze nachzuweisen.

3.6



St ö

Fläche für öffentliche Stellplätze

3.7

Tiefgaragen und offene Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.8



R

Fläche für Radstellplätze

4. Verkehrsflächen

4.1




Private Verkehrsfläche (Zufahrt TG und Stellplätze)

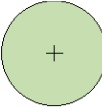
4.2




Öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünordnung

5.1  Zu erhaltender Baumbestand
(Nummerierung lt. Baumkataster in der Begründung)

5.2  Baum zu pflanzen 1. Wuchsordnung
(Artenliste unter den Hinweisen)

 Baum zu pflanzen 2. Wuchsordnung
(Artenliste unter den Hinweisen)

5.3 Baumpflanzungen

5.3.1 Innerhalb des Plangebietes sind 7 Bäume 1. Wuchsordnung und 14 Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

5.3.2 Die Pflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes herzustellen.

5.3.3 Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode artgleich zu ersetzen.

5.3.4 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Mindestpflanzgrößen zu erfüllen:

- Bäume Stammumfang 20 – 25 cm
- Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher versetzte Sträucher 100 -150 cm

5.3.5  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Wuchsordnung, 4 Stück aus der Artenliste

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn

Fagus sylvatica – Rot-Buche

Quercus robur – Stiel-Eiche

Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung, 7 Stück aus der Artenliste

Acer campestre – Feld-Ahorn

Alnus incana – Schwarz-Erle

Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘ - Apfeldorn

Sorbus aria - Mehlbeere

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Sträucher, 80 Stück aus der Artenliste

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne

Carpinus betulus- Hainbuche (Hecke)

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Rhamnus cathartica – Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsrose



Sambucus nigra - Holunder

Viburnum lantana – Schneeball

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

- 5.4 **Beläge**
Garagenzufahrten, Wege, Terrassen, Hauszugänge, Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit 2,5 cm Rasenfuge, Rasengittersteine oder nachweislich sickerfähiges Dränpflaster).
- 5.5 **Biergarten**
Im Biergarten sind 330 m² gepflasterte, wasserdurchlässige Fläche zulässig. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch Baumschutzzäune im Traufbereich zu schützen. Für die fünf zu fällenden Bäume sind fünf Laubbäume, davon 4 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und 1 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Pflanzgröße StU 20 – 25 cm nach zu pflanzen.
- 5.6 Die zu pflanzenden Bäume können um bis zu 3 m gegenüber der im Plan dargestellten Lage verschoben werden.
- 5.7 Pflanzflächen auf Tiefgaragen brauchen mindestens 80 cm durchwurzelbares Vegetationssubstrat.
- 5.8 Mauern zur Überwindung des Höhenunterschiedes sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

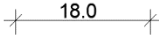
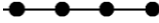





6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2  Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 6.3 Tiefgaragen und Keller sind mit wasserdichter Wanne auszuführen.
- 6.4 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Decken und Wände sind bis auf eine Tiefe von 6 m schallabsorbierend auszukleiden ($\lambda = 0,7$ bei 500 Hz). Dies kann z.B. durch die Aufbringung von Rauputz erfolgen.
Tiefgaragenausfahrten sind so anzuordnen, dass Blendwirkungen der ausfahrenden Fahrzeuge an gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern von schutzwürdigen Räumen vermieden werden.
- 6.5 **Immissionsschutz**
- 6.5.1 **Passiver Schallschutz**
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1:2018 gelten die nachfolgenden Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$:
- Haus 1 mit Gastronomie
Nord: Lärmpegelbereich III bis IV mit $R'_{w,ges} \geq 35$ dB bzw. 40 dB
Ost: Lärmpegelbereich IV bis V mit $R'_{w,ges} \geq 40$ dB bzw. 45 dB
Süd: Lärmpegelbereich II bis V mit $R'_{w,ges} \geq 30$ dB bzw. 45 dB
West: Lärmpegelbereich II bis III mit $R'_{w,ges} \geq 30$ dB bzw. 35 dB
- Haus 2
Nord, Ost, Süd, West: Lärmpegelbereich II mit $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Bei den im Schalltechnischer Bericht ABP 19/905-C1F) gekennzeichneten Fassaden im Norden, im Osten und im Südosten ist bei Schlafräumen eine fensterunabhängige Belüftung erforderlich. Werden hierfür schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, wie z.B. Außenwanddurchlässe eingesetzt, müssen diese so dimensioniert sein, dass das erforderliche, resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018 der Außenbauteile unter Berücksichtigung der zusätzlichen Schallübertragung über diese Bauteile eingehalten wird.

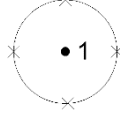
- 6.5.2 Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollen durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 30 dB(A) erzeugt werden (s. DIN 4109-1 Tabelle 10). Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.
- 6.5.3 Die 7 Stellplätze im Hof sind mit einem Carport auszurüsten, der nur an einer Seite (nach Osten) geöffnet ist. Die Konstruktion muss eine Schalldämmung von $R'w \geq 40$ dB aufweisen.
- 6.6 Für die Abfall- und Wertstoffgefäße muss ein ausreichend großer und für die Entsorgungsfahrzeuge auf öffentlichem Grund anfahrbarer frei zugänglicher Bereitstellungsplatz berücksichtigt werden.

IV. HINWEISE

1. Planzeichen

- 1.1 **Fl.-Nr. 67** Flurnummer, z.B. 67
- 1.2  Vermaßung
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 1.4  bestehendes Gebäude
- 1.5  Verrohrter Bachlauf Martelsgraben
- 1.6  Mauer Bestand zum Schutz des Baumbestands zu erhalten
- 1.7 HS 1 Haus 1
HS 2 Haus 2
HS 3 Haus 3
- 1.8  Zu- und Ausfahrt
- 1.9  Straßenplanung Hauptstraße Tutzing
Stand Dezember 2021

2. Grünordnung

- 2.1  Baum zur Fällung beantragt
- 2.2. Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsordnung:
 Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
 Aesculus carnea „Briotii“ – Scharlach-Kastanie
 Aesculus hippocastanum – Ross-Kastanie
 Fagus sylvatica – Rot-Buche
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung:
 Acer campestre – Feld-Ahorn
 Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘ – Apfeldorn

Sorbus aria – Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Sträucher:
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundrose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

- 2.3 Bei erforderlichen Erdbewegungen sind die unterschiedlichen Bodenschichten innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- 2.4 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen;
Standort, Art und Größen der Bepflanzung, Entwässerung.
- 2.5 Für Zäune und Einfriedungen sind senkrechte Latten aus Holz oder 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. Die Höhe beträgt maximal 1,50 m, einschließlich Sockel.
3. [Die Abstandsflächen gem. BayBo Art.6 \(Stand Juni 2021\) sind einzuhalten.](#)
4. Der Geltungsbereich liegt im 60 m – Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Martelsgraben. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m – Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 EHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Starnberg einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden. Die Festsetzungen / Hinweise der Nr. 3 – Belange der Wasserwirtschaft – sind zu beachten und einzuhalten.
5. 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.
6. Satzungsgemäß dürfen pro 100 m² abflusswirksamer Fläche eines Grundstücks 1 l/s in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden, maximal jedoch 3 l/s.
7. Die Löschwasserversorgung ist gesichert; Löschwassermenge, [je nach Standort 115 bis 122 cbm / Std., Druck je nach Standort: 5,7 bis 6 bar, gemessen am 14.3.2022.](#)
8. 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 deutliche Markierungen sichtbar zu machen. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.
9. [Denkmalschutz](#)
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Teilfläche ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

10. Niederschlags- und Schmutzwasser
Es sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen für Oberflächenwasser und für Dachflächenwasser vorzusehen. Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sogenanntes "wild abfließendes Wasser" liegen keine besonderen Erkenntnisse vor.
Anfallendes Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
Niederschlags- und Drainwasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
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.
Tiefgaragen sind wasserdicht auszubilden. Soll Niederschlagswasser in den Martelsgraben eingeleitet werden, so sind hierfür eine Vorklärung und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
Müssen für die Kabelverlegung Wurzelbereiche untergraben werden, so sind die Leitungen in Schießtechnik auszuführen.
- 13.1 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- 13.2 Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 Bau GB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 13.3 Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserm Netzzentrum in Penzberg zu erkundigen. Es wird auf den aktualisierten Projektplan vom 30.10.2019 verwiesen.

14. Stellplätze / Tiefgaragen / Carports

Stellplätze, Tiefgaragen und Carports sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen incl. Rampenbauwerk sowie 13 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sowie der Abfahrtsrampe dürfen nicht näher als 2,5 m von Fenstern, Terrassen und Spielbereichen angeordnet werden.

15. Nach dem Sickerversuch vom 17.08.2019 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich.

16. Baumschutz

1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit regelmäßig zu erhalten.
2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
4. 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 ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.

17. Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse 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. Immissionsschutz

Grundlage für die Festsetzungen ist die „Schalltechnische Untersuchung im Bereich Gaststätte Andechser Hof in Tutzing im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.78“, Schalltechnischer Bericht ABP 19/905-C1F, Juni 2019, Revision Februar 2022. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

19.1 Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten benachbarten Immissionsorten (die Betriebsgeräusche) Lärmemissionen der Gaststätte sowie des Biergartens keine unzulässigen Lärmimmissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) verursachen, hat das Akustikbüro Becker & Partner ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnischer Bericht ABP 19/905-C1F vom 15.02.2022). Im Baugenehmigungsverfahren / Freistellungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass das laut Gutachten festgelegte Betriebskonzept eingehalten wird. Bei Abweichungen ist der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu führen.

19.2 Die in der schalltechnischen Untersuchung des Akustikbüros Becker & Partner (ABP 19/905-C1F vom Juni 2019, Revision Februar 2022) zugrunde gelegten Berechnungsgrundlagen müssen in einer Baugenehmigung als Auflagen umgesetzt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um organisatorische Maßnahmen wie z.B. die Öffnungszeiten des

Biergartens, den Ausschluss von Musikdarbietungen in den Gasträumen und dem Tagungsraum sowie im Biergarten, dem Schließen von Fenstern und Türen nach 22.00 Uhr und der Beschränkung des Lieferverkehrs.

- 19.3 Der Betrieb des wohnabgewandten Biergartens soll auf der Grundlage der Biergartenverordnung bis 23:00 Uhr zulässig sein.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.  Trafostation

V. VERFAHREN

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4 wurde vom Gemeinderat am 18.09.2012 gefasst, die Aufteilung in Teilbebauungsplan 4.1 und 4.2 am 01.03.2016 beschlossen.

Der Entwurf i.d.F.v. 26.07.2016 wurde am 26.07.2016 vom Gemeinderat gebilligt und am 14.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren des vom Gemeinderat am 26.07.2016 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 26.07.2016 fand in der Zeit vom 22.09.2016 bis 24.10.2016 statt (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren des vom Bau- und Ortsplanungsausschusses am 21.05.2019 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 21.05.2019 fand in der Zeit vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 statt (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren des vom Gemeinderat am 30.07.2019 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 30.07.2019 fand in der Zeit vom 30.09.2019 bis 30.10.2019 statt (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Behandlung der Stellungnahmen und in Folge der Erlass einer Veränderungssperre mit neuen Zielen fand in der Sitzung des Gemeinderats am 08.06.2021 statt.

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Ortsplanungsausschusses am 15.02.2021 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 15.02.2021 fand in der Zeit vom2022 bis2022 statt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Tutzing hat mit Beschluss des vom2022 den Bebauungsplanes Nr. 78 Ortszentrum Tutzing“, Teilbebauungsplan 4.1 „ehem. Andechser Hof“; Fl. Nr.67, Gemarkung Tutzing, mit Begründung i.d.F. vom 2022 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Tutzing, den

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt

Tutzing, den

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

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 vom2022 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Tutzing, den

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin

Tutzing, den

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin