Tutzing

Lkr. Starnberg

Nr. 8 für das Gebiet zwischen Mozartstraße und Benediktenweg

3. Änderung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

27.02.2018

Bearbeiter: Ang

TUT2-1

Plandatum

Aktenzeichen

Planfertiger

Gemeinde

Bebauungsplan

Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Für das Planungsgebiet ist im seit dem 19.01.1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing als Wohngebiet ausgewiesen.

Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 zwischen Mozartstraße und Benediktenweg in der Fassung vom 25.04.1995, den diese Bebauungsplanänderung nun innerhalb ihres Geltungsbereichs ersetzt. Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren zwei Einzelhäuser mit I+D und einer GR von jeweils 195 qm sowie einer GF von jeweils 260 qm festgesetzt. Eine konkrete Angabe der Wandhöhe gab es nicht, nur die Aussage dass ein Kniestock über dem 1. OG hier zulässig ist. Es wurde Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 35° zugelassen, wobei Gauben erst ab 30° zulässig waren. Die Erschließung der beiden Gebäude erfolgte über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Mozartstraße aus.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

2 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das ca. 0,18 ha große, ebene Planungsgebiet liegt südlich des Benediktenwegs und nördlich der Mozartstraße in Tutzing. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern.

3 Planungsanlass und Planungsziel

In der Gemeinderatssitzung am 13.09.2016 beschloss der Gemeinderat den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 dahingehend zu ändern, dass nun, anstelle der I+D Häuser zweigeschossige Gebäude errichte werden können. Da die festgesetzte Geschossfläche bei Zweigeschossigkeit beibehalten wird, verringert sich die Grundfläche und damit auch die versiegelte Fläche.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Planungsgebiet wird, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die pro Gebäude einzeln festgesetzte Grundfläche und über die Wandhöhe definiert. Für die neu zu errichtenden Gebäude wird jeweils eine Grundfläche von 130 qm ausgewiesen. Die Festsetzung einer Geschossfläche ist nicht mehr erforderlich, da durch die festgesetzte Wandhöhe Zwei Vollgeschosse möglich sind.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Dies wird erforderlich, da die Grundstücke doch sehr lang sind und für die hinterliegenden Grundstücke teilweise längere Zufahrtswege erforderlich werden.

Es können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, wobei je Einzelhaus maximal zwei, je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig sind.

Die Wandhöhe für zwei Vollgeschosse wird von 4,50 m bis 6,50 m angegeben. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.

Es werden, entsprechend der umgebenden Bebauung nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15°.25° zugelassen, wobei die Hauptfirstrichtung über die Längsseite der Gebäude verlaufen muss.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Mozartstraße bzw. vom Benediktenweg aus. Es sind 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen, jedoch werden die Garagen nicht gesondert ausgewiesen um dem Bauherrn Spielraum bei der Situierung zu lassen. Erforderliche Nebenanlagen wie z.B. Müllbehälter oder Gartenhäuschen sind, um die Versiegelung zu minimieren, nur in Zusammenhang mit den Garagen/Carports zulässig. Zusätzlich wird angeordnet auch um die versiegelten Flächen zu minimieren, dass Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen sind.

Die bestehenden Bäume wurden aufgemessen und mit ihrem Kronendurchmesser als Bestand dargestellt. Darüber hinaus ist je angefangene 250 qm Gesamtgrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener bzw. festgesetzter Baumbestand und als zu pflanzend festgesetzte Bäume dürfen angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen jedoch dabei nicht angerechnet werden.

Einfriedungen an privaten Verkehrsflächen sind als sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Tutzing, den ……………………………………..

............................................................................

Marlene Greinwald, Erste Bürgermeisterin