



Gemeinde Tutzing

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND ORTSPLANUNGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.03.2019  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tutzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Marlene Greinwald

### Ausschussmitglieder

Stefan Feldhütter  
Prof. Dr. Maximilian Levasier  
Dr. Ernst Lindl  
Wolfgang Marchner  
Christine Nimbach  
Thomas Parstorfer  
Georg Schuster  
Peter Stich

### Verwaltung

Klaus Menzinger  
Christian Wolfert

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Ausschussmitglieder

Dr. Heinrich Reiter

Marlene Greinwald  
Erste Bürgermeisterin

Christian Wolfert  
Schriftführer/in

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>1</b>  | Genehmigung von Sitzungsniederschriften  | <b>2019/266</b> |
| <b>2</b>  | Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  | <b>2019/267</b> |
| <b>3</b>  | Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 2; erneuter Billigungsbeschluss  | <b>2019/275</b> |
| <b>4</b>  | Bebauungsplan Nr. 7 "Oberes Schönmoos" 1. Änderung, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen   | <b>2019/256</b> |
| <b>5</b>  | Bebauungsplan Nr. 32 "Mitterfeld" 3. Änderung für den Bereich Fl. Nrn. 478 und 478/2, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen                           | <b>2019/258</b> |
| <b>6</b>  | Bebauungsplan Nr. 92 für das Gebiet "Gröschlstraße Südost", Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen   | <b>2019/257</b> |
| <b>7</b>  | Bebauungsplan Nr. 98 Teilbebauungsplan 1 "Dialyse" Fl. Nrn. 622/31T und 622/T, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen                                  | <b>2019/227</b> |
| <b>8</b>  | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von zwei Einzelgaragen für die bestehenden Wohngebäude, Fl. Nrn. 791, 791/1, 792/2 und 792/3, Gemarkung Tutzing, Lindenallee 2 und 2a | <b>2019/270</b> |
| <b>9</b>  | Antrag auf Vorbescheid für den Umbau und die Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 670/6, Gemarkung Tutzing, Herrestraße 1                                   | <b>2019/271</b> |
| <b>10</b> | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Tutzinger Ortsbausatzung zur Errichtung einer Einfriedung, Fl. Nr. 479/3, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 28      | <b>2019/272</b> |
| <b>11</b> | Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes   | <b>2019/268</b> |

Erste Bürgermeisterin Marlene Greinwald eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Ortsplanungsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Genehmigung von Sitzungsniederschriften**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 19. Februar 2019 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

### **TOP 2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

#### **Beschluss:**

Frau erste Bürgermeisterin Greinwald gibt bekannt, dass in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Ortsplanungsausschusses vom 19. Februar 2019 keine Beschlüsse gefasst wurden, die zur Veröffentlichung geeignet sind.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 3 Bebauungsplan Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing", Teilbebauungsplan 2; erneuter Billigungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf samt Begründung in der Fassung vom 26.03.2019.

Die Verwaltung wird beauftragt das Auslegungsverfahren nach §13 a i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

### **TOP 4 Bebauungsplan Nr. 7 "Oberes Schönmoos" 1. Änderung, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### **Beschluss:**

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 18. Dezember 2018 lag in der Zeit vom 21. Februar 2019 bis einschließlich 11. März 2019 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 25. Februar 2019
- Energienetze Bayern, Schreiben vom 20. Februar 2019

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Abwasserverband Starnberger See Schreiben vom 07. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Keine Bedenken	Dies wird zur Kenntnis genommen

**Energienetz Bayern, Schreiben vom 20. Februar 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Keine Bedenken	Dies wird zur Kenntnis genommen

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

**Stellungnahme eines Bürgers; Schreiben vom 14. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Erstmals ist die Forderung nach 2 Stellplätzen je Wohneinheit speziell für unsere Flur-Nr. 600 in die vorliegende 3. Fassung der Satzung eingestellt worden. In der Begründung findet sich keine Erläuterung dazu.</p> <p>In Tutzing besteht bisher keine Stellplatzverordnung.</p> <p>Von Seiten des LRA STA besteht keine Forderung nach 2 Stellplätzen je Wohneinheit, über die gesetzlichen Vorgaben hinaus. Hier greift die Planungshoheit der Gemeinde.</p> <p>In unserem genehmigten Bauantrag ist abweichend von den gesetzlichen Vorgaben je Dop-</p>	<p>Ortsplanerische Beurteilung:</p> <p>Auch wenn die Gemeinde keine Stellplatzsatzung hat, so kann sie dennoch, im Rahmen ihrer Planungshoheit die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, auch abweichend von der Garagenverordnung, im Bebauungsplan regeln. In ihren Bebauungsplänen fordert die Gemeinde jeweils zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Dies entspricht auch der Realität und soll verhindern, dass die teilweise engen Straßen noch mit parkenden Autos verstellt werden.</p> <p>Im genehmigten Bauantrag sind für die beantrag-</p>

<p>pelhaushälfte bereits ein weiterer Stellplatz zur Entlastung des öffentlichen Parkraums zusätzlich vorgesehen.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Überlegungen in die Entscheidung der Gemeinde einzubeziehen</p>	<p>ten 3 Wohneinheiten 6 Stellplätze ausgewiesen. Sollten, was nach den Festsetzungen möglich ist, 4 Wohneinheiten errichtet werden, können unter Einhaltung der Gesamt GRZ . von 0,5 entsprechende Stellplätze/Garagen oder Carports errichtet werden.</p>
---	---

### Stellungnahme eines Bürgers; Schreiben vom 07. März 2019

Stellungnahme	Beschluss
<p>Aufschüttungen auf der Straßenseite sind immer noch ausgeschlossen. Wir hatten ja gebeten, diesen Punkt zu überarbeiten, um das Carport mit einem noch fachgerecht ausführbaren Gefälle zum Haus ausführen zu können.</p> <p>Ich bitte Sie, dies nochmals zu prüfen und ggf. noch anzupassen. Wir möchten aber eine erneute Auslegung auf jeden Fall vermeiden, wir gehen daher davon aus, dass diese Änderungen, sofern sie noch berücksichtigt werden kann, ohne erneute Auslegung eingearbeitet werden kann.</p>	<p>Ortsplanerische Beurteilung:</p> <p>Die Rampenneigung bei Parkrampen soll laut EAR 2005 6 % nicht übersteigen. Im vorliegenden Fall, wo auf 5,00 m eine Höhendifferenz von 0,70 m überwunden werden muss, handelt es sich um eine Steigung von weniger als 2 %. Diese Steigung kann auch überwunden werden ohne dass ein Auto aufsitzt. Die geforderte Aufschüttung wäre auf diesem Grundstück kein Sonderfall da alle Garagen östlich der Cäsar-von-Hofacker-Straße nur über Rampen zu erreichen sind, also tiefer als die Straße liegen. Wenn man die Aufschüttungen für Stellplätze allgemein für zulässig erklären würde, könnte das städtebauliche Ziel des Erhalts der Vorgartenzone nicht mehr aufrechterhalten bleiben. Die Sonderbehandlung von Flur Nr. 600 muss in einem anderen städtebaulichen Zusammenhang gesehen werden, da hier nicht mehr die einheitliche Bebauungsstruktur entlang der Cäsar-von-Hofacker-Straße prägend ist.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht, und um die bestehende Vorgartenzone östlich der Cäsar-von-Hofacker-Straße zu erhalten, bleibt die Aufschüttung entlang der Straße untersagt. Die Zufahrt zum Carport ist auch ohne Aufschüttungen gewährleistet.</p>

### Stellungnahme eines Bürgers; Schreiben vom 12. März 2019

Stellungnahme	Beschluss
<p>Wir sind Eigentümer einer 3-Zimmer Eigentumswohnung im Obergeschoss des Zweifamilienhauses in der Cäsar-von-Hofacker-Straße</p>	<p>Ortsplanerische Beurteilung:</p> <p>Die Planung für die Bebauung östlich der Cäsar-</p>

17, Flur Nr. 609/13.

Unsere hier in Tutzing geborene und aufgewachsene Töchter wohnt mit ihrer Familie in dieser Wohnung. Bereits seit der Geburt des ersten Kindes vor über 4 Jahren sucht die Familie nach einem Haus oder einer größeren Wohnung. Bei der auch Ihnen bekannten Situation in Tutzing leider ohne Erfolg. Seit über einem Jahr ist die Familie auf 4 Köpfe angewachsen, was den Bedarf an Wohnraum nochmals erhöht hat. Ein weiterer Familienzuwachs wäre bei der momentanen Wohnungssituation dramatisch.

Wie wir festgestellt haben wird auf Fl. Nr. 600 ein Mehrfamilienhaus mit Steildach errichtet. Außerdem wurde direkt unterhalb unseres Grundstückes in 3m Abstand auf Flur Nr. 607/2 ein Neubau mit Satteldach errichtet.

Der Aufbau eines Satteldaches in Ost-West Richtung würde ca. 40 qm zusätzlichen Wohnraum für die Wohnung schaffen. Dabei würde eine Dachneigung von 25° ausreichen, was nach Aussage eines Architekten die Sonneneinstrahlung für die Nachbarn nicht beeinträchtigt.

Überall wird in den Gemeinden mit Wohnraummangel der Ausbau von Dächern empfohlen. Der zusätzliche Wohnraum durch ein Satteldach würde es der Familie unserer Tochter ermöglichen in Tutzing zu bleiben. Wir wissen natürlich wie schwer es für die Gemeinde ist, in diesen Zeiten explodierender Immobilienpreise Baulandmodell für die eigene angestammte und wohnraumsuchende Bevölkerung aufzulegen. Die Ermöglichung eines Satteldaches anstelle eines Flachdaches wäre eine unseres Erachtens im Vergleich dazu sehr schnell wirksame Maßnahme, um örtliche Wohnraumnöte zu lindern.

Zu berücksichtigen ist u. E. auch, dass durch den Aufbau eines Satteldaches die energetische Situation des Gebäudes im Sinne der EnEV erheblich verbessert werden könnte.

Die Nachfrage bei Nachbarn in der östlichen Häuserzeile mit den ungeraden Hausnummern ergab, dass eine Mehrheit den Aufbau eines Satteldaches bei der eigenen Immobilie ebenfalls begrüßen würde. Hinzu kommt, dass Flachdächer in Tutzing als frühere Bausünden angesehen und heute eigentlich nur noch Satteldächer genehmigt werden.

Wir stellen deshalb den Antrag die Änderung

von Hofackerstraße stammt aus dem Jahre 1970 und wurde zeitgleich von einem Bauträger errichtet. Damals, und auch heute wieder, waren Flachdächer eine gängige Dachform, die auch in oberbayerischen Gemeinden errichtet wurden. In diesem Fall auch um der darüber liegenden Bebauung (gegenüberliegende Straßenseite) die Sicht auf den See zu ermöglichen. Für die damals gewählte Baukörperfiguration war auch ein Flachdach die adäquate Lösung.

Ein Satteldach ist aus gestalterischen Gründen immer über der Längsseite des Gebäudes zu errichten, was bei den meist L-förmigen Grundrissen bedeuten würde, dass ein Quergiebel entstehen würde. Zudem wird im Bebauungsplan die Möglichkeit angeboten zu erweitern, so dass, wie bereits bei Haus Nr. 15 zu sehen, dann ein quadratische Grundriss entstehen würde. Für quadratische Grundrisse ist ein Satteldach gestalterisch nicht machbar.

Hinzu kommt, dass, ganz abgesehen davon ob die Statik eine Aufstockung zulässt, einen Dachneigung von 25°, keinesfalls eine Wohnraumerweiterung von 40 qm bewirken würde. Bei dem momentanen Grundriss würden nicht einmal die erforderlichen Raumhöhen eingehalten werden können. Man müsste zumindest einen Kniestock errichten oder die Dachneigung wesentlich erhöhen. Auch würde die Belichtung über die Giebel nicht ausreichen, da es ja Grenzbebauung ist und Gauben sind bei dieser Dachneigung gestalterisch nicht möglich, da sie das Dach zu sehr aufreißen.

Aus all den vorgenannten Gründen ist die Errichtung eines Satteldaches nicht möglich.

des Bebauungsplanes Nr. 7, "Oberes Schönmoos", Gemarkung Tutzing so zu ergänzen, dass auf den Flur Nr. 609/13 bis 609/19 ein Satteldach aufgebaut werden kann.	
--	--

### Stellungnahmen mehrerer Bürger

Stellungnahme	Beschluss
<p>Die nachfolgenden Bürger haben alle dieselbe Stellungnahme unterschrieben:            Hiermit bekunden wir unser Begehren von Satteldächern auf Hausnummern 5-19 (ungerade Hausnummern) aufgrund des geplanten Neubaus in der Cäsar-von-Hofacker-Straße 3 und einer damit verbundenen Änderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Ortsplanerische Beurteilung:</p> <p>Die Planung für die Bebauung östlich der Cäsar-von-Hofackerstraße stammt aus dem Jahre 1970 und wurde zeitgleich von einem Bauträger errichtet. Damals, und auch heute wieder, waren Flachdächer eine gängige Dachform, die auch in oberbayerischen Gemeinden errichtet wurden. In diesem Fall auch um der darüber liegenden Bebauung (gegenüberliegende Straßenseite) die Sicht auf den See zu ermöglichen. Für die damals gewählte Baukörperfiguration war auch ein Flachdach die adäquate Lösung.</p> <p>Ein Satteldach ist aus gestalterischen Gründen immer über der Längsseite des Gebäudes zu errichten, was bei den meist L-förmigen Grundrissen bedeuten würde, dass ein Quergiebel entstehen würde. Zudem wird im Bebauungsplan die Möglichkeit angeboten zu erweitern, so dass, wie bereits bei Haus Nr. 15 zu sehen, dann ein quadratische Grundriss entstehen würde. Für quadratische Grundrisse ist ein Satteldach gestalterisch nicht machbar.</p> <p>Hinzu kommt, dass, ganz abgesehen davon ob die Statik eine Aufstockung zulässt, einen Dachneigung von 25°, keinesfalls eine Wohnraumerweiterung von 40 qm bewirken würde. Bei dem momentanen Grundriss würden nicht einmal die erforderlichen Raumhöhen eingehalten werden können. Man müsste zumindest einen Kniestock errichten oder die Dachneigung wesentlich erhöhen. Auch würde die Belichtung über die Giebel nicht ausreichen, da es ja Grenzbebauung ist und Gauben sind bei dieser Dachneigung gestalterisch nicht möglich, da sie das Dach zu sehr aufreißen.</p> <p>Aus all den vorgenannten Gründen ist die Errichtung eines Satteldachs nicht möglich.</p>

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse, beschließt der Bau- und Ortsplanungsausschuss

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Oberes Schönmoos“ in der Fassung vom 26. März 2019 samt Begründung, als Satzung.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

<b>TOP 5</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 32 "Mitterfeld" 3. Änderung für den Bereich Fl. Nrn. 478 und 478/2, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b>
--------------	---

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 6</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 92 für das Gebiet "Gröschlstraße Südost", Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 16. Oktober 2018 lag in der Zeit vom 04. März 2019 bis einschließlich 19. März 2019 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 06. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Es werden keine Einwände erhoben. Stellungnahme vom 07. September 2018 gilt weiterhin.	Wurde bereits abgewogen

**Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen.	

**Landratsamt Starnberg, Kreisbaumt; Schreiben vom 18. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>1. In Festsetzung A. 4.1 ist als Rechtsgrundlage § 16 Abs. 5 BauNVO zu nennen (anstelle von § 6 Abs. 5).</p> <p>2. Der letzte Halbsatz von Satz 1 der Festsetzung A.4.1 („und andere Rechte nicht entgegenstehen“) ist rechtlich zu unbestimmt und widerspricht dem Konfliktlösungsgebot.</p> <p>3. Für die Festsetzung A.4.5 Satz 2 sehen wir keine Rechtsgrundlage. Die Gemeinde muss bei der Festlegung der Grundfläche das jeweilige Bezugsgrundstück (im Normalfall das Buchgrundstück) zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung im Blick haben. Bei nachträglichen Teilungen muss die verwirklichte Grundfläche insgesamt eingehalten werden.</p> <p>4. Festsetzung A.4.6 Satz 2 ist rechtlich unzulässig. Die zulässige GR kann nicht auf das jeweilige Gebäude bezogen werden, sondern nur auf das Baugrundstück.</p> <p>5. Wir gehen bei Festsetzung A. 5.3 davon aus, dass mit Holz auch Holzfarbigkeit gemeint ist und nicht farbig angestrichenes Holz (angeglichener Farbton). Dies ist entweder in der Festsetzung festzulegen oder zumindest in der Begründung zu erläutern.</p> <p>6. Bei Festsetzung A. 8.2 sind hinsichtlich der Länge und Breite jeweils konkrete Werte anzugeben. Dies ist notwendig, damit der Betroffene seine Belastung bereits im Bebauungsplanverfahren abschätzen kann.</p> <p>7. Die gesonderte GR nach A.3.2 regelt unabhängig der städtebaulichen Wir-</p>	<p>1. Anregung wird übernommen.</p> <p>2. Letzter Halbsatz wird gestrichen.</p> <p>3. A.4.5 Satz 2 wird gestrichen.</p> <p>4. A.4.6 Satz 2 wird gestrichen.</p> <p>5. Festsetzung A.5.3 soll ergänzt und die Materialität des Blechdaches freigestellt werden: Als Dacheindeckungen sind nur Schuppendeckungen aus naturfarbenem Holz, roten oder rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen zulässig. Bei Dachflächen über eingeschossigen Gebäuden sind zusätzlich Blechabdeckungen (entfällt: aus Kupfer oder Titanzink) und begrünte Dächer zulässig. Spiegelnde Materialien sind mit Ausnahme von Dachfenstern und von Anlagen zur Energiegewinnung unzulässig.</p> <p>6. Die bestehenden und gesicherten Leitungsrechte werden unter C. Hinweise aufgenommen.</p> <p>7. Punkt A.3.2 wird so abgeändert, dass für die übrigen Bauteile eine gesonderte Überschreitungsmöglichkeit gegeben wird:</p>

<p>kung Sonderbauteile. Wir empfehlen die städtebaulich bedeutsamen Bauteile, wie Balkone, Außentreppen und Überdachungen (wahrscheinlich sind jene, die dicht an das Haupthaus angebaut sind) zusammenfassend in einer „Überschreitungs“-GR zu regeln und den übrigen Bauteilen gesondert eine Überschreitungsmöglichkeit zu geben.</p> <p>8. Der 2. Halbsatz der Festsetzung A 4.1 „... der Brandschutz ..“ ist ein Hinweis und muss deshalb unter den Hinweisen aufgeführt werden.</p> <p>9. A.4.2, Satz 3; Die Wiedererrichtung von Gebäuden, die den Gestaltungsfestsetzungen aus A 4.2 Satz 1 und A 5.5 widersprechen, kann durch die vorgeschlagenen und zu unbestimmte Festsetzung (A 4.2, Satz 3) nicht geregelt werden. Sofern die Gemeinde dieses Planungsziel weiter verfolgen will, schlagen wir eine Optionsfestsetzung vor.</p>	<p>3.2 125 m<sup>2</sup> maximal zulässige gesonderte Grundfläche für Terrassen, Balkonen, Überdachungen, Lichtschächte, Außentreppen und Stege gem. § 16 Abs.5 BauNVO; z.B. 125 m<sup>2</sup>.’</p> <p>3.3 Überschreitungen der zulässigen Grundflächen (GR + GRg) für die Anlagen und Bauteile nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO, soweit nicht unter Punkt 3.2 dieser Satzung erfasst, sind bis zu einer GRZ 0,5 bezogen auf das Baugrundstück, berechnet ohne private Grünfläche ‚Nutzgrün‘, zulässig.’</p> <p>8. A.4.1 Satzteil: ‚der Brandschutz‘ wird unter C. Hinweise aufgenommen.</p> <p>9. Die Zulassung der Wiedererrichtung von Gebäuden, die den Gestaltfestsetzungen widersprechen, wird gestrichen, da im Falle eines totalen Abbruches, für die Wiederrichtung die Gestaltfestsetzungen greifen sollen.</p>
--	---

**Landratsamt Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 15. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Keine Bedenken; Wiederholung der Anregungen bezüglich des Ausbaus im nördlichen Teil der Gröschlstraße und der positiven Einschätzung der ausreichenden Verkehrsfläche für Anlieferung etc.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung veranlasst.</p>

**Abwasserverband Starnberger See, Schreiben vom 13. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Belange ausreichend berücksichtigt</p>	<p>Keine Änderung veranlasst.</p>

**AWISTA Schreiben vom 05. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Die Belange des AWISTA sind unter Hinweisen C Ziffer 17 ausreichend berücksichtigt.	Keine Änderung veranlasst.

**Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 18. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Keine Bedenken und Anregungen.	

**Bayernwerke AG , Schreiben vom 15. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Keine Einwände, die Stellungnahme vom 11.8.2018 hat weiterhin Bestand.	Keine Änderung veranlasst.

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 15. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Keine Bedenken und Anregungen.	

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schreiben vom 18. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Verweis auf die Stellungnahme vom 30. August 2018.	Keine Änderung veranlasst.

**Bund Naturschutz, Schreiben vom 18. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
Keine Bedenken und Anregungen.	

**Energie Südbayern, Schreiben vom 20.03.2019**

Stellungnahme	Beschluss
Verweis auf die Stellungnahme vom 14.08.2018.	Keine Änderung veranlasst

### **Telekom, Schreiben vom 01.03.2019**

Stellungnahme	Beschluss
Die Stellungnahme vom 20. August 2018 gilt unverändert weiter.	Keine Änderung veranlasst.

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

#### **Eigentümerin Fl. Nr. 665/1, Schreiben vom 28. November 2018 und 11. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Es kann nicht angehen, dass die Anlieger der Gröschlstraße ungleich behandelt werden, was das Verhältnis von Bauland zu GR angeht. Mir wird für Haus Nr. 7 mit 1.333 m<sup>2</sup> Bauland nur eine GR von 130 m<sup>2</sup> zugestanden.</p> <p>Nachbarn (auch unmittelbaren) deutlich mehr. Das Argument mit der Stichstraße kann ich auch nicht gegen mich gelten lassen, da die Gemeinde nach Erstellung dieser Zufahrt (eigenhändig durch meinen Vater und ausschließlich auf seine Kosten) die anderen Nachbarn (Nr. 5 u.9) einfach drangehängt hat. Dass auch noch die beiden Neubauten ( Nr. 1 u. 3), obwohl sie eine mehrseitige Erschließung lt. Plan haben, jetzt auch noch als Grund für eine zukünftigen Bewohnerzahl (=potentielle Autofahrer) von Nr: 7 gelten soll, kann ich nicht akzeptieren. Die Gemeinde hat es sich einfach zu leicht gemacht und muss sich nun um eine andere Lösung bemühen.</p>	<p>Ein Vergleich mit den südlich gelegenen Nachbargrundstücken wäre nicht sachgerecht. Die Grundstücke am Stich zur Gröschlstraße unterscheiden sich strukturell von den übrigen Grundstücken an der Gröschlstraße. Die Grundstücke am Stich sind wegen ihrer Erschließung differenziert zu beurteilen. Diese sind nur durch eine teilweise enge abzweigende Sackgasse ohne Wendehammer erschlossen. Durch die geringe Breite ergeben sich Probleme mit der Schneeräumung und Besucherparkplätze sind nicht möglich. Der Wunsch nach einer Erhöhung der GR hätte auch eine Erhöhung auf den Nachbargrundstücken (Haus 7 und 9) zur Folge, was nicht zuletzt insgesamt zu einer problematischen Dichte und zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen würde.</p> <p>Für alle Grundstücke am Stich wurde eine GR von max. 130 m<sup>2</sup> für möglich und sinnvoll erachtet. Damit ist eine der Situation geschuldete angemessene Erhöhung des bestehenden Baurechtes gegeben. Die Verkehrsfläche der Stichstraße ist öffentlich gewidmet und in Gemeindebesitz. Durch diese wurden die anliegenden</p>

<p>Meine Einwände:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Ich wende mich gegen eine Beschränkung der GR für mein Grundstück (Nr.7) und beantrage eine Erweiterung des im Plan eingezeichneten Bauraumes nach Südwesten bis zur Garage und insgesamt eine deutliche Erhöhung der GR.</li> <li>2.) Angesichts der Dachaufbauten der Häuser Nr. 3, 13 und folgende nach Süden ist es auch nicht gerecht für einen Umbau auf meinem Grund Dachgauben u.Ä. (s. 5.5) für unzulässig zu erklären oder nur kleine Dachflächenfenster (s. Pkt. 5.4) zuzulassen.</li> </ol> <p>Abschließend noch zwei Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan spricht bezüglich der Einmündung der Stichstraße (=Einfahrt zu meinem Grundstück) von einer „Aufweitung“. Diese „Aufweitung nach Südwesten gibt es in der Realität nicht. Zudem ist der Platz an dieser Stelle von einem großen Campingwagen verstellt, sodass jede Sicht auf die Gröschlstraße in dieser Richtung genommen wird. Hier muss die Gemeinde umgehend Abhilfe schaffen und nicht abwarten, bis ein Unfall passiert.</li> <li>2. Auf S.7 des Bebauungsplanes ist von</li> </ol>	<p>Grundstücke erschlossen. Eine Prüfung alternativer Erschließungsmöglichkeiten ergab keine realisierbare günstigere Möglichkeit.</p> <p>Zu 1.) Der Bauraum wird entsprechend erweitert.</p> <p>Zu 2.) Für bestehende Dächer ab 30 Grad werden Schleppgauben zugelassen. Punkt A 5.5 wird wie folgt ergänzt: „Ausnahmsweise können auf bestehenden Dächern ab einer Dachneigung von 30 Grad Schleppgauben errichtet werden. Der Mindestabstand der Gauben vom First und von der Giebelwand beträgt mindestens 1m. Die Gesamtbreite aller Dachfenster und Dachgauben einer Dachfläche darf 30 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.“ Die Scheibenbreite einzelner Fenster soll auf die übliche maximale Sparrenbreite beschränkt bleiben, um dem angestrebten ländlichen Baustil mit Holzdachstuhl und ruhigem Dach gerecht zu werden.</p> <p>Zu den Anmerkungen:</p> <p>Beide Anmerkungen stehen nicht im Bezug zur Satzung und bedürfen keines Beschlusses und werden zur Kenntnis genommen</p>
---	--

<p>notwendigen Ergänzungen im Flächennutzungsplan festgehaltener und inzwischen entfernter Bäume die Rede. Die Nachpflanzung der beiden über 100 Jahre alten Eichen an der Westgrenze des Grundstücks Hausnr. 1 steht immer noch aus.</p>	
---	--

Unter Einbeziehung der o.g. Beschlüsse wird die Verwaltung beauftragt, ein erneutes verkürztes Auslegungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Für die Fl. Nrn. 788/3, Gemarkung Tutzing, wird Planreife angenommen.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

<b>TOP 7</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 98 Teilbebauungsplan 1 "Dialyse" Fl. Nrn. 622/31T und 622/T, Gemarkung Tutzing; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 04. September 2018 lag in der Zeit vom 04. Februar 2019 bis einschließlich 19. März 2019 im Rathaus der Gemeinde Tutzing öffentlich aus (§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die während der genannten Frist eingegangenen Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgender Abwägung unterzogen:

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Abwasserverband Starnberger See; Schreiben vom 26. März 2019
- Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz; Schreiben vom 20. März 2019
- Gemeinde Tutzing, Wasserwerk; Schreiben vom 20. März 2019
- Staatliches Bauamt Weilheim; Schreiben vom 19. März 2019
- Bayernwerk Netz GmbH; Schreiben vom 15. März 2019
- Energienetze Bayern; Schreiben vom 12. Februar 2019
- Gemeinde Tutzing, Straßenverkehr; Schreiben vom 01. Februar 2019

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt; Schreiben vom 18. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
1. Unter den Rechtsgrundlagen in der	1. Der Anregung wird gefolgt. Art. 23 der

<p>Präambel sollte noch Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) ergänzt werden.</p> <p>2. Wir sehen keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung A 4.4. Satz 2 Halbsatz 2. Dieser Teil kann jedoch als Hinweis aufgefasst werden. Der Hinweis sollte nicht unter A 4.4 sondern unter C. Hinweise aufgelistet werden.</p> <p>Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vor gebracht.</p>	<p>GO wird in der Präambel ergänzt.</p> <p>2. Die Abstandsflächen werden mit 0,25 H bzw. mindestens 3 m festgesetzt. Auf der Nordseite des Baukörpers wird nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO eine Abstandsfläche von 0,2 H festgesetzt, „so weit Brandschutz und notwendige Beleuchtung gesichert sind, und andere Rechte nicht entgegenstehen.“</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird nicht unter A 4.4 sondern unter C. Hinweise aufgelistet.</p>
---	--

**Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde;  
Schreiben vom 04. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit hauptsächlich über die Bahnhofstraße von Norden her. Dieser in östlicher Richtung folgend besteht Anschluss an die Staatsstraße St 2063 (Hauptstraße) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Einzelne Klinikareale im Süden des Plangebietes werden daneben auch über eine Privatstraße erschlossen, die direkt an die Hauptstraße angebunden ist. Für die geplante Erweiterung des Krankenhausbestandes soll diese Privatstraße temporär während der Bauzeit als Erschließung vor allem für die Baustellenfahrzeuge sowie als Feuerwehrzufahrt dienen.</p> <p>Es wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung o.a.) sicherzustellen, dass die Zufahrt über diese Trasse mit vergleichsweise geringer Breite von 3-4 m dauerhaft gewährleistet ist und nicht beispielsweise durch parkende Fahrzeuge blockiert wird.</p> <p>Die gem. RAS 06 erforderlichen Sichtfelder für den Einmündungsbereich der Privatstraße in die St 2063 (Hauptstraße) sind dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass immer ausschließlich vorwärts in die Staats-</p>	<p>Der Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich hier nur um eine temporäre Baustellenausfahrt während der Bauzeit des Gebäudes. Die Einsicht in die Staatsstraße ist derzeit möglich.</p>

<p>straße eingefahren wird.</p> <p>Um sicherzustellen, dass die vorgesehene Zufahrt wie in der vorliegenden Planung der Gemeinde dargestellt nicht mit den Planungen zum Ausbau/ zur Erneuerung der Ortsdurchfahrt zeitlich kollidiert, kann ggf. eine kurze Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim sinnvoll sein.</p> <p>Über die o.g. Hinweise und Anmerkungen hinaus bestehen keine Bedenken hinsichtlich der vorliegenden Planung der Gemeinde Tutzing.</p>	<p>Die Anregung wird während der Bauphase berücksichtigt.</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt.</p>
--	---

**Tiefbauamt Tutzing, Schreiben vom 20. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Das Grundstück mit den Flurnummern 622/31, 622/30, 622... ist sowohl über die Bahnhofstraße, als auch über die Hauptstraße hinsichtlich Trinkwasser und Straßenverkehr erschlossen. Da die Ver- und Entsorgung über bereits existierende Leitungen erfolgt, bestehen von Seiten der Trinkwasserversorgung keine Bedenken.</p> <p>Es ist zu beachten, dass während der nächsten Jahre die Hauptstraße inkl. der dort liegenden Sparten erneuert bzw. saniert wird. Die Baumaßnahme darf durch das Bauvorhaben „Dialyse“ nicht beeinträchtigt oder gestört werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**AWISTA Schreiben vom 22. Februar 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxelige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. Abfallwirtschaftssatzung).</p> <p>Daher regen wir an die Bereitstellung</p>	<p>Diese Anregung ist unter den Hinweisen bereits aufgeführt.</p>

wahlweise an der Bahnhofstraße oder an der Hauptstraße zusätzlich in die textliche Festsetzung aufzunehmen.	Die Abfälle der Dialysestation werden zusammen mit dem zentralen Müll des Krankenhauses entsorgt. Eine gesonderte Entsorgung über die Haupt- oder Bahnhofstraße ist nicht vorgesehen.
---	---

**Polizeiinspektion Starnberg Schreiben vom 05. Februar 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p>Grundsätzlich kann die Polizei den Planungen zustimmen. Da die Privatstraße als Baustellen- und Feuerwehrezufahrt genutzt werden soll, wäre zu beachten, dass die Ausfahrt auf die Hauptstraße breit genug dimensioniert wird, um den Ausfahrenden eine ausreichende Sicht auf den vorbei fahrenden Verkehr zu ermöglichen. Zudem sollte sie so ausgestaltet werden, dass mögliche baustellenbedingte Verschmutzungen an den Reifen noch auf dem Gelände bis zum Einfahren auf die Hauptstraße abgefahren sind, so dass die Hauptstraße hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Nachdem die Straße nach Abschluss der Arbeiten für den Patientenverkehr gesperrt wird, dürften sich keine weiteren Problemstellungen ergeben</p>	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 15. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
<p><b>1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN</b></p> <p>Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.</p> <p><b>2. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN</b></p> <p>2.1 Grundwasser</p> <p>Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdiens-</p>	Die bereits unter Hinweisen aufgeführten Informationen und Anregungen werden ggf. ergänzt.

tes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

## 2.1 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt

### Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden (Hinweis C 13), daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

## 2.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 18. Februar 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Wir bitten, Hinweis C 16 der Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:

Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 2.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öf-

Hinweis C 16 der Festsetzungen wird folgt zu ergänzt:

*„Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.“*

fentliche Anlage gewährleistet sind.

## 2.5 Abwasserentsorgung

### 2.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

### 2.5.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Abwasserverband Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

### 2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Im vorliegenden Fall ist eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dringend anzuraten. Insbesondere da im Plangebiet mit wenig durchlässigen Böden zu rechnen ist, sind frühzeitige Erkundungen elementar (Hinweis C 12). Es ist dahingehend der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung gesichert ist.

Festsetzungen und Empfehlungen zur Dachbegrünung, Zisternen, versickerungsfähige Oberflächen, Minimierung der Versiegelung werden in Bezug einer naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ausdrücklich zu begrüßen.

## 3. ZUSAMMENFASSUNG

Diese speziellen Anregungen werden unter C. Hinweise aufgenommen.

Mit Schreiben vom 12. September 2018 wurde vom Abwasserverband Starnberger See, im Rahmen des Bauantrages, die gesicherte Niederschlagswassererschließung bestätigt. Daher ist das geforderte Niederschlagswasserkonzept für diesen Bebauungsplan entbehrlich.

<p>Wie unter Punkt 2.5.3 aufgeführt wird ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung dringend empfohlen. Nur so kann die gesicherte Erschließung gewährleistet werden.</p> <p>Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p>	
--	--

**Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben vom 18. März 2019**

Stellungnahme	Beschluss
---------------	-----------

- Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

- Erschließung

Bei beengten Platzverhältnissen – z. B. Bei Baumaßnahmen im Bestand – ist es aus unserer Sicht vertretbar, eine Wendeanlage einzurichten, die das Wenden eines Großfahrzeuges der Feuerwehr in drei Zügen ermöglicht. Wir empfehlen, die Befahrbarkeit dieser nicht richtlinienkonformen Wendeanlage anhand einer dynamischen Schleppkurvenanalyse überprüfen zu lassen. Als Bemessungsfahrzeug ist wiederum das dreiachsige Müllfahrzeug heranzuziehen.

Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist seitens des Straßenbaulastträgers jederzeit sicherzustellen.

Eine Feuerwehrezufahrt ist eine ständig frei und zugänglich zu haltende Zufahrt für Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst. Liegen Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von einer öffentlichen für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt einzurichten (Rechtsgrundlage BayBo2008). Das Tragen schwerer Ausrüstungsgegenstände oder das Verlegen von Schlauchleitungen über längere Strecken würde sonst notwendige Rettungs- und Löschmaßnahmen unnötig verzögern. Des Weiteren verbinden Feuerwehrezufahrten Drehleiteraufstellflächen mit öffentlichen Verkehrsflächen.

- Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Dialysestation wird langfristig durch eine Feuerwehrezufahrt unter dem Neubau West erreicht.

Bis dahin soll die Zufahrt über die Planstraße erfolgen.

Es stehen Flächen für einen Wendehammer für ein zweiachsiges Müllfahrzeug zur Verfügung. Die genaue Situierung wird geprüft

und 622/ T, Gemarkung Tutzing, in der Fassung vom 26. März 2019 samt Begründung als Satzung.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von zwei Einzelgaragen für die bestehenden Wohngebäude, Fl. Nrn. 791, 791/1, 792/2 und 792/3, Gemarkung Tutzing, Lindenallee 2 und 2a**

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung in der Fassung vom 05. März 2019 erhält das gemeindliche Einvernehmen.

Gleichzeitig wird für beide Garagen eine Befreiung von Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Tutzinger Ortsbausatzung (Dachform) dahingehend erteilt, dass die Dachformen der beiden Garagen von den Dachformen der Hauptgebäude (Lindenallee 2: Pultdach statt Satteldach; Lindenallee 2a: Flachdach statt Satteldach) abweichen dürfen.

Das Dach für die dem Gebäude Lindenallee 2a zugeordnete Garage auf der Fl. Nr. 792/3 ist als extensives Gründach auszubilden.

**mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9**

**TOP 9 Antrag auf Vorbescheid für den Umbau und die Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 670/6, Gemarkung Tutzing, Herrestraße 1**

Die im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 28. Februar 2019 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Lfd. Nr.	Frage	Antwort / Beschluss
1.	Gilt auf der betreffenden Fl. Nr. 670/6 der § 34 BauGB?	Diese Frage kann ggf. nicht beantwortet werden.
2.	Falls nicht § 34 gilt, wie ist das Baurecht auf Fl. Nr. 670/6 geregelt, wenn der B-Plan keine Baufenster ausweist, jedoch ein genehmigter Bestand von 1973 vorliegt?	Diese Frage kann ggf. nicht beantwortet werden.
3.	Kann die Dachhaut (Dämmung, Abdichtung, Dacheindeckung) des Bestandes mit Ausbildung eines Dachüberstandes (mittels Abschieblingen) verfahrensfrei saniert werden?	Ja
4.	Kann im Zuge der Sanierung der Dachhaut der negative Dacheinschnitt verfahrensfrei geschlossen werden (Öffnungsgröße im Grundriss ca. 1,8 m x. 10,1 m)?	Ja
5.	Können im Zuge der Sanierung der Dachhaut genehmigungsfreie Gau-	Ja

	ben in Anzahl und Abmessungen gemäß der Tutzinger Ortsbausatzung verfahrensfrei errichtet werden?	
6.	Können die Wohneinheiten im OG / DG grundrissmäßig verfahrensfrei (bei unveränderter Statik) neu gegliedert werden (Maisonettewohneinheiten)?	Ja

Dem Antrag auf Vorbescheid in der Fassung vom 28. Februar 2019 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt wenn geklärt ist, wie die Situation des Gebietscharakters rechtlich beurteilt wird.

**einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9 Befangen: 1**

<b>TOP 10</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Tutzinger Ortsbausatzung zur Errichtung einer Einfriedung, Fl. Nr. 479/3, Gemarkung Tutzing, Kustermannstraße 28</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Der Bau- und Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung in der Fassung vom 05. März 2019 für die Errichtung eines Zaunes auf ca. 20 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Unteres Vocherl“ wie folgt zu:

- ***Befreiung von Art. 5 a) der Tutzinger Ortsbausatzung (Außenanlagen)***

Der beantragte Zaun darf entgegen der Festsetzungen der Ortsbausatzung aus Metall errichtet werden.

- ***Befreiung von Art. 7 Abs. 2 der Tutzinger Ortsbausatzung (Garagen, Carports und Stellplätze);***

Der gem. Ortsbausatzung freizuhalten Stauraum vor den Garagen darf mit einem Tor unmittelbar an der Verkehrsfläche des Unteren Vocherls eingefriedet werden. Bedingung hierfür ist, dass das Tor mit einer Funksteuerung versehen werden muss, damit die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Bedingung ist im zu erstellenden Bescheid aufzunehmen.

**einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

<b>TOP 11</b>	<b>Mitteilungen und Anfragen, Verschiedenes</b>
---------------	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt kein Vorgang auf.

**zur Kenntnis genommen**