



Tutzing Ortsbausatzung

Die Gemeinde Tutzing will im Bewusstsein ihrer gesetzlichen Verpflichtung und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten durch die nachfolgenden planerischen und gestalterischen Regelungen das Ortsbild erhalten und verbessern.

Sie erlässt daher gemäß §§ 2 – 4 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der BayBO und Art. 23 der GO folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Diese Änderung ersetzt die Tutzinger Bausatzung vom 23.03.1999

Art. 1 Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan gilt für das Gebiet der Gemeinde Tutzing, ausgenommen die Geltungsbereiche von qualifizierten und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB).

Art. 2 Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in früheren oder künftigen einfachen Bebauungsplänen oder in einer Satzung nach § 34 bzw. § 35 BauGB von dieser Bausatzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

Art. 3 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Die Mindestgröße von Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern beträgt 600 qm. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Errichtung von Doppelhäusern beträgt 900 qm (je Doppelhaushälfte mindestens 450 qm).

Art. 4 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) An der Grenze zusammengebaute Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind gleich zu gestalten.
- (2) Genehmigungsfreie Gebäude (Art. 63 BayBO, in der Fassung vom 04.08.1997) sind im Vorgartenbereich zwischen Gebäudevorderkante und Straßenbegrenzungslinie grundsätzlich unzulässig.

Art.5 Außenanlagen

Einfriedungen und Anpflanzungen auf Baugrundstücken.

- a) Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune (keine geschlossene „Bretter“-Wand), als lebende Hecken, oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung aus heimischen Gehölzen zulässig.
- b) Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen darf einschließlich Sockel 1,50 m ab Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Sockelhöhe maximal 10 cm.
Einfriedungshecken dürfen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten.
Die Einfriedungshecken sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurückzuschneiden.

Art. 6 Antennen-, sowie Satellitenempfangsanlagen

- (1) Antennen-, sowie Satellitenempfangsanlagen, die dem Empfang der allgemein üblichen Sender dienen, sind bei Gebäuden ab drei Wohnungen als Gemeinschaftsanlagen auszubilden.
- (2) Satellitenanlagen mit einem Durchmesser von mehr als 1,20 m dürfen nicht auf dem Dach montiert werden.

Art. 7 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Garagen sind wie die Hauptgebäude zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern, bzw. Wohnanlagen jeweils ab vier Wohnungen und Geschäftshäusern ist eine Tiefgarage zu errichten.
- (2) Soweit sich nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften größere Stauräume ergeben, ist vor den Garagen ein Stauraum von 5 Metern von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet bzw. überdacht werden. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen und Stellplätze zu erreichen sind, müssen vom Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mindestens 5 m entfernt sein. Der Platz zwischen der Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig freigehalten und darf nicht durch Ketten, Planken oder ähnlichem abgesperrt werden.
- (3) Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal max. 6 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von je 0,50 m Breite zwischen den Einfahrten anzuordnen.
- (4) Carports dürfen bis auf 50 cm an die Straßengrenze gebaut werden.
- (5) Die Freiflächen über Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm dicken Oberbodenschicht zu überdecken.
- (6) Tiefgaragen sind zur Reduzierung der Versiegelung und Erhalt des natürlichen Geländes mindestens einhüftig unter den Gebäuden anzuordnen.

- (7) Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als vier PKW sind diese durch standortgerechte Bäume (Stammumfang 16 bis 18 cm) und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils vier Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Befestigung der Stellplatzflächen, deren Zufahrten und die Stauräume vor den Garagen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Art. 8 **Stillgelegte, für landwirtschaftliche Zwecke errichtete Gebäude**

Für die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.01.1995 als Mischgebiet/Dorf (MD) gekennzeichneten Flächen gilt:

1. Bei der Nutzungsänderung von stillgelegten, für landwirtschaftliche Zwecke errichteten Gebäuden wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei festgesetzt. Wohngebäude im Sinne dieser Vorschrift sind Einzel- und Doppelhäuser (nicht Doppelhaushälften), die mit Ausnahme untergeordneter anderer Nutzungen (z. B. einzelne Räume für die im § 13 der Baunutzungsverordnung gezeichneten Tätigkeiten, kleinere Läden im Erdgeschoß) Wohnzwecken dienen.
2. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden anstelle von bisher für landwirtschaftliche Zwecke errichtete Anwesen bzw. Nutzungsänderung bestehender Gebäude wird für das Erdgeschoß gewerbliche, landwirtschaftliche bzw. ähnliche (z. B. Garagen, Technikräume) Nutzung festgesetzt.
3. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden anstelle von bisher für landwirtschaftliche Zwecke errichteten Anwesen sollte die äußere Gestalt im wesentlichen gewahrt bleiben.

Art. 9 **Dachgauben**

(1) Dachgauben sind genehmigungsfrei zulässig, wenn sie nachstehende Punkte erfüllen:

1. Hauptdach über 30° Dachneigung
2. Die Gauben müssen so in die Dachfläche eingebaut werden, dass proportionsgerechte Abstände zum Ortgang, First, Kehlen, Grade und Traufe eingehalten werden. Sie dürfen nicht über die Mauer der Außenwand gebaut werden.
3. Gaubenbreiten bis max. 2,00 m
4. Bei mehreren Gauben in einer Dachfläche darf ein Drittel der Hauslänge nicht überschritten werden.
5. Die Höhe der Dachgaube darf ein Drittel der Dachhöhe nicht überschreiten.
6. Dachüberstände an den Gauben dürfen 0,30 m an Traufe und Ortgang nicht überschreiten. Aufdachdämmungen auf Dachgauben sind nicht zulässig.

(2) Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Art. 10
Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen sind unter Erhaltung / Berücksichtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher standortgerechter und einheimischer Gehölzarten zu verwenden.
- (2) Die Versiegelung der Grundstücke ist zu reduzieren. Die nicht überdachten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Flächen für oberirdische Stellplätze und Einfahrten sind grundsätzlich unversiegelt, bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.
- (3) Flachgeneigte Dächer unter 5° mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Art. 11
Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Art 5, 6, 9 und 10 dieser Satzung enthaltenen Gebote und Verbote können als Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO geahndet werden.

Art. 12
Inkraft-/Außerkräftreten

Mit der Bekanntmachung dieser Bausatzung tritt die Gemeindebausatzung in der Fassung vom 23.03.1999 außer Kraft.

Tutzing, den 06.07.2004

Lederer
Erster Bürgermeister