

# GEMEINDE SEEFELD

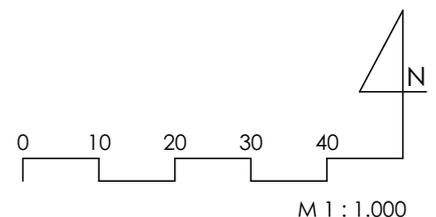


Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

## BEBAUUNGSPLAN "WÖRTHSEEUFER - TEIL NORD"

Flurnummern 468 (Teilfläche), 468/19, 470/19, 470/20, 470/23, 470/24, 470/25, 470/26, 470/27, 470/28, 470/29, 470/32, 470/33, 470/35, 470/36, 470/37, 470/38, 470/39, 470/42 (Teilfläche), 470/45, 470/61, 470/103 (Teilfläche), 915, 916, 917, 918, 919, 922, 923, 924, 925, 926, 927/1, 927/2, 927/4, 927/5, 927/6, 927/7, 927/8, 927/9, 927/10, 927/11, 927/12, 927/13, 927/14, 927/15 und 927/17, jeweils Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee.

Planstand	Datum
Vorentwurf	05.12.2023
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14.12.2024 -
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	02.02.2024
Entwurf	10.09.2024
Auslegungsbeschluss	10.09.2024
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER:

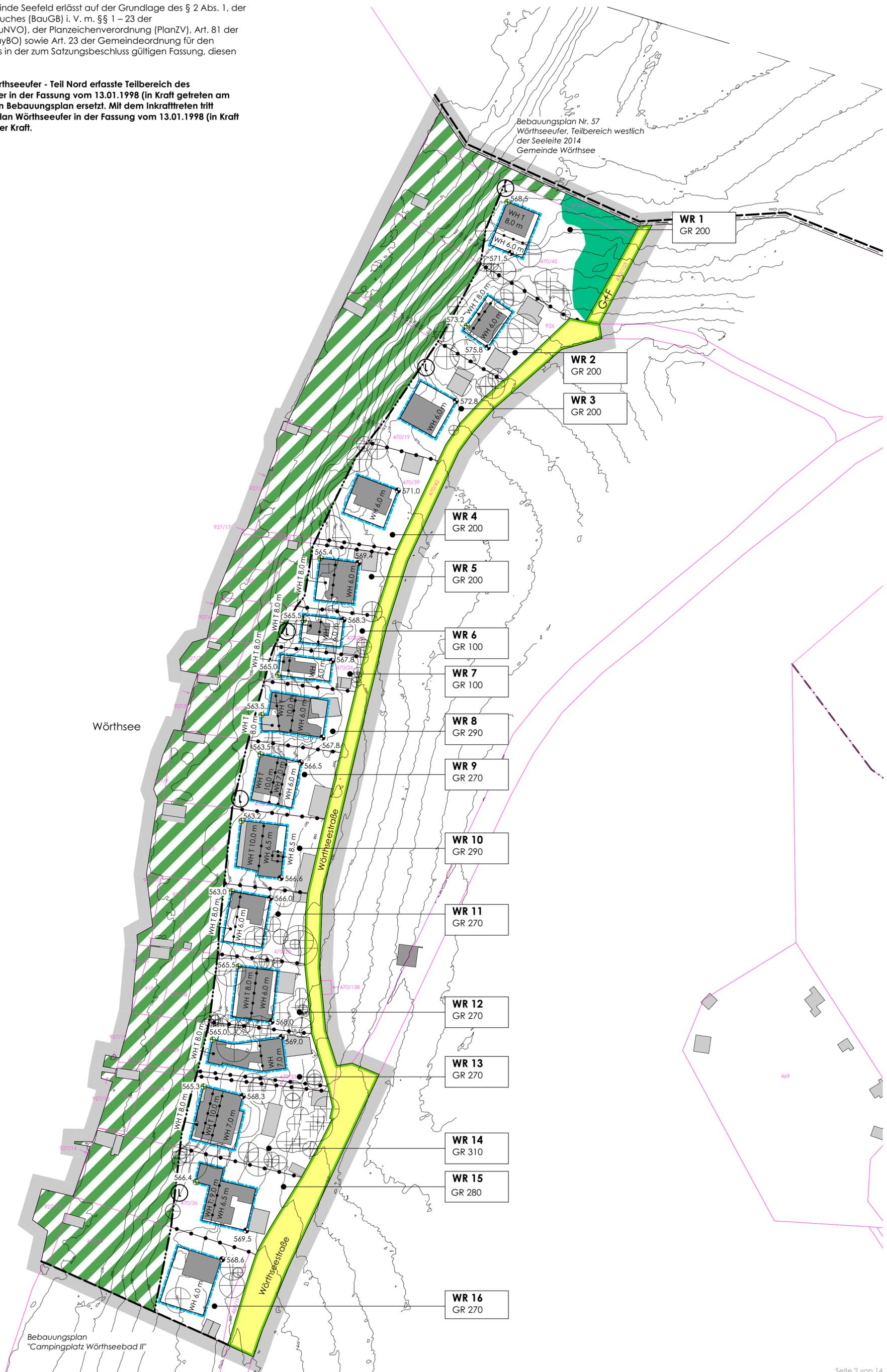
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

## PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der vom Bebauungsplan Wörthseeufer - Teil Nord erfasste Teilbereich des Bebauungsplans Wörthseeufer in der Fassung vom 13.01.1998 (in Kraft getreten am 18.05.2000) wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Mit dem Inkrafttreten tritt gleichzeitig der Bebauungsplan Wörthseeufer in der Fassung vom 13.01.1998 (in Kraft getreten am 18.05.2000) außer Kraft.

## PLANZEICHNUNG

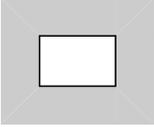


Bebauungsplan  
"Campingplatz Wörthseebad II"

Bebauungsplan Nr. 57  
Wörthseeufer, Teilbereich westlich  
der Seeleite 2014  
Gemeinde Wörthsee

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1 GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WR Reines Wohngebiet

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 100 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche, z.B. 100 m<sup>2</sup>
- 3.2 WH 6,0 m maximal zulässige Wandhöhe in m über Höhenbezugspunkt, z.B. 6,0 m
- 3.3 WH T 8,0 m maximal zulässige talseitige Wandhöhe in m über talseitigem Höhenbezugspunktezugspunkt, z.B. 8,0 m

### 4 BAUGRENZEN

- 4.1  Baugrenze

### 5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 G+F Fußgänger- u. Radverkehr

### 6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  Flächen für Wald
- 6.2  Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich"

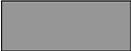
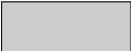
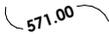
### 7 SONSTIGES

- 7.1  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- 7.2  Abgrenzung unterschiedliche Höhenentwicklung
- 7.3  568,3 hangseitiger Höhenbezugspunkt Wand- / Firsthöhe in m ü NHN , z.B. 568,3
- 7.4  565,5 talseitiger Höhenbezugspunkt Wand- / Firsthöhe in m ü NHN , z.B. 565,5

## B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1  Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"  
(siehe auch Hinweise unter E. 4)

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  Hauptgebäude im Bestand
- 2  Nebengebäude im Bestand
- 3  Grundstücksgrenze
- 4  Flurstücksnummer, z.B. 470/35
- 5  Höhenschichtlinie in Metern
- 6  vorhandene Bäume
- 7  Gemarkungsgrenze
- 8  angrenzender Bebauungsplan
- 9  vorgeschlagener Verlauf Landschaftsschutzgebiets-Grenze

## D Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet WR sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr.2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, nicht zulässig.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet WR werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, um bis zu maximal 50 m<sup>2</sup> je Wohngebäude überschritten werden. Davon abweichend darf die zulässige Grundfläche im WR 6 und im WR 7 um bis zu maximal 25 m<sup>2</sup> je Wohngebäude überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach 19. Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden. Davon abweichend darf die zulässige Grundfläche
  - 2.2.1 im WR 8 bis zu einer maximalen GRZ von 0,55
  - 2.2.2 im WR 9 bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 und
  - 2.2.3 im WR 10 bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 überschritten werden.
- 2.3 Garagen u. Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine maximale Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> pro zusammenhängender baulicher Anlage und eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Davon abweichend dürfen im WR 6 und WR 7 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine maximale Gesamtgrundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.4 Bei Flachdächern wird die Wandhöhe bis zur Oberkante der Attika gemessen, bei symmetrisch geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand an der Traufseite. Die jeweiligen unteren Bezugspunkte ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen A.7.2 und A.7.3.
- 2.5 Soweit in der Planzeichnung für Bauräume oder Teile von Bauräumen kein gesonderter talseitiger Bezugspunkt festgesetzt ist, darf der Fußpunkt der talseitigen Wand (Schnittpunkt der Wand mit der fertigen Geländeoberkante) maximal 2,0 m unterhalb des festgesetzten hangseitigen Höhenbezugspunktes liegen.
- 2.6 Der jeweils festgesetzte talseitige Bezugspunkt darf durch den Fußpunkt der talseitigen Wand nicht unterschritten werden.
- 2.7 Soweit in der Planzeichnung für Bauräume oder Teile von Bauräumen kein gesonderter talseitiger Höhenbezugspunkt festgesetzt ist, beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10,0 m über dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten hangseitigen Höhenbezugspunkt.
- 2.8 In Teilen von Bauräumen, in denen ein talseitiger Höhenbezugspunkt festgesetzt ist, beträgt die maximale Firsthöhe 12,0 m über dem festgesetzten talseitigen Höhenbezugspunkt.

### 3. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Für Balkone kann eine Überschreitung der Baugrenzen, bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie ein Abstand von mindestens 1,5 m zu den Baumkronen der gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geschützten Bäume eingehalten wird.
- 4.2 Für Terrassen kann eine Überschreitung der Baugrenzen, bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m auf maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie ein Abstand von mindestens 1,5 m zu den Baumkronen der gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geschützten Bäume eingehalten wird.

### 5. Gestaltungsfestsetzungen

- 5.1 Im Planungsgebiet sind für Hauptgebäude nur Flachdächer und symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig.
- 5.2 Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in rot, rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit auszuführen.
- 5.3 Flachdächer sind vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind technische Anlagen und Anlagen zur Belüftung und Belichtung. Mindestens sind jedoch 50 % der Dachfläche zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist bei den Hauptgebäuden eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm und bei den Nebengebäuden von 10 cm vorzusehen. Für mind. 70 % der zu begrünenden Dachflächen sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen. Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- 5.4 Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind bezüglich ihrer Dachform und Dachfarbe an das Hauptgebäude anzupassen. Handelt es sich um Flachdächer, sind die Dächer von Garagen und Carports mindestens extensiv gem. D.5.3 zu begrünen.
- 5.5 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bei symmetrisch geneigten Dächern flächenbündig mit der Dachhaut zu installieren. Bei Flachdächern darf ihre Höhe nicht die Höhe der Attika überschreiten. Gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.

### 6. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich offene Zäune (z.B. Holzgitterzäune, sockellose Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune) in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Bodenfreiheit muss min. 10 cm betragen. Eine Heckenhinterpflanzung der Einfriedung gem. D 8.7 ist zulässig.

## 8. Grünordnung

- 8.1 Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D 8.7 zu entsprechen.
- 8.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ sind naturnahe Wiesenflächen mit einem Kräuteranteil von min. 50 % sowie Baum- und Strauchpflanzungen gem. D 8.7 herzustellen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Uferbefestigungen sind unzulässig. Über den derzeitigen genehmigten Bestand hinaus sind keine zusätzlichen baulichen Anlagen mehr zulässig. Schilf- und Röhrichtzonen sowie Flachwasserbereiche sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern.
- 8.3 Die unbebauten Baugrundstücksflächen sind zu begrünen. Sie sind als Rasenflächen in Kombination mit naturnahen Wiesenflächen (davon Kräuteranteil mind. 50 %, auch Staudenpflanzungen) sowie Baum- und Strauchpflanzungen gem. Güteanforderung D 8.7 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzungen müssen spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein.
- 8.4 Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
- 8.5 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> der Baugrundstücksfläche sowie der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher und 1 standortgerechter, heimischer, klimaangepasster Laubbaum gem. den festgesetzten Güteanforderungen nach D 8.7 zu pflanzen. Die Neupflanzungen müssen bis spätestens 1 Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein.
- 8.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind artengleich innerhalb der nächsten Pflanzperiode gem. den festgesetzten Güteanforderungen nach D 8.7 nachzupflanzen und zu erhalten.
- 8.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
  - Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm Pflanzgröße
- 8.8 Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, (wie zum Beispiel Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

## 9. Artenschutz

- 9.1 Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:
- 9.1.1 Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampf lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blau-Anteil haben.
  - 9.1.2 Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
  - 9.1.3 Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
  - 9.1.4 Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (2 Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
  - 9.1.5 Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
  - 9.1.6 Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

## 10. Entwässerung/ Versickerung

- 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist unter Beachtung der technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) auf dem jeweiligen Grundstück mittels Rigolen, Mulden oder einer Kombination aus beidem zu versickern. Der Überlauf kann dem Wörthsee durch vorherige Versickerung und Filterung durch den Boden zugeführt werden. Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Wörthsee durch Rohrleitungen ist nicht zulässig.
- 10.2 Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann die Entwässerung der Grundstücke über die Inanspruchnahme von Sickerschächten zugelassen werden.

## 11. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 11.1 Veränderungen des bestehenden natürlichen Geländeverlaufs durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in einem Umfang bis zu max. 1,0 m ab bestehender Geländehöhe zulässig. Eine Kombination von Abgrabungen und Aufschüttungen, sodass Höhensprünge von mehr als 1,0 m entstehen, ist unzulässig. Ausgeschlossen sind Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden unterhalb der festgesetzten Höhenbezugspunkte.
- 11.2 Abgrabungen für abgedeckte Lichtschächte und Treppenanlagen bis maximal 1,5 m Breite im direkten Anschluss an die Fassaden sind von den Festsetzungen nach D 11.1 ausgenommen.

## E Hinweise durch Text

1. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Festsetzungen zur Grünordnung erfüllen muss sowie den Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. der Verwendung des Brauchwassers zu bringen hat.
2. **Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
3. **Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedarf es der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde, wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
4. **Landschaftsschutzgebiet**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bis zum Abschluss des Herausnahmeverfahrens noch im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Hier gelten die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes.

Gemäß § 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ vom 20. April 1972 (Amtsblatt Landkreis Starnberg Nr. 17 vom 26. April 1972) ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 8 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedarf es der vorherigen Prüfung und Erlaubnis des Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde), wenn jegliche Veränderungen und bauliche Tätigkeiten aller Art beabsichtigt werden (z.B. Gebäude, wie Bootshäuser, Gerätehütten, Schuppen, Stege; Einfriedungen, Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen & Veränderungen am Gehölzbestand). Bei Ablehnung kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden (§ 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung).
5. **Natur- und Artenschutz**

Baum- und Wurzelschutz

  - 5.1 Für Bäume innerhalb der Baugrundstücke gilt die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung; in Kraft getreten am 15.03.2006)“, auf die hier hingewiesen wird.
  - 5.2 Für gem. der Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld sowie durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung geschützte Bäume sollen im Abstand von 1,5 m von

der Kronentraufe zum Schutz der Wurzeln keine baulichen Eingriffe erfolgen (z.B. Aushub von Boden, Ablagerungen im Wurzelbereich, Errichtung von baulichen Anlagen, Verlegung von Versorgungsleitungen). Für die Bäume sollen vor Baubeginn Baumenschutzmaßnahmen vorgesehen werden und während der Bauzeit dauerhaft erhalten bleiben (Beachtung des Hinweis 5.3). Im Falle der Errichtung von Zäunen wird die vorherige Anlage eines Wurzelsuchgrabens empfohlen. Im Zuge dessen sollten Punktfundamente nur dort platziert werden, wo keine Wurzeln vorhanden sind.

- 5.3 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sowie die ZTV „Baumpflege“ sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Baumwurf

- 5.4 Entlang ausgewiesener Waldflächen bzw. deren Waldrändern sollte eine Gefahrenzone von 20 m beachtet werden, innerhalb welcher generell die Gefahr eines Baumwurfes besteht. Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthalt Funktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthalt Funktion sollte durch Gutachten eines Prüfsachverständigen für Standsicherheit der statische Nachweis erbracht werden, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind.

#### Artenschutz

- 5.5 Im konkreten Einzelfall ist bei einem Bauvorhaben jedem Antrag (Bauantrag/ Freisteller) eine artenschutzfachliche Analyse auf der Basis der Relevanzprüfung beizulegen. Zu beachten ist, dass vor allem auf Grund der Mobilität der Fauna nach längeren Zeiträumen Veränderungen eintreten können, die die Relevanzprüfung nicht vorausschauend abbilden kann. Soweit diese Arten eine saP-Relevanz besitzen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Daneben können auch Wirkfaktoren hinzukommen, die derzeit nicht abzuschätzen sind. Für die artenschutzrechtliche Analyse muss zunächst die konkrete Situation vor Ort auf dem Baugrundstück durch ein hinreichend qualifiziertes Büro ermittelt werden. Soweit erforderlich, sind neben der Darstellung der Bestandssituation auch vorgezogene Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu beschreiben bzw. festzulegen. Mit den Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Soweit erforderlich, ist dafür in die Bauabwicklung auch eine Umweltbaubegleitung einzuplanen. Je nach Artbetroffenheit kann hier ein frühzeitiger Kartierungsbeginn erforderlich werden (siehe Relevanzprüfung).
- 5.6 Um Vogelschlag vorzubeugen sollten Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> durch den Einsatz von mattiertem oder entspiegeltem und strukturiertem/ bedrucktem Glas (geprüfte hoch wirksamen Markierungen) gesichert werden. Die Markierung sollte sich dabei über die gesamte Glasfläche erstrecken. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Freistehende, transparente Scheiben, große gegenüberliegende Scheiben, Über-Eck-Verglasungen (selbst mit Vogelschutzglas) sowie hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente sollten vermieden werden.
- 5.7 Lichtschächte und Einlaufgitter sollten so ausgebildet werden, dass Amphibien nicht hineinfallen bzw. selbstständig wieder herausklettern können (z.B. über ein schräg gestelltes Brett).

## 6. Stellplätze

Auf die gemeindliche „Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“, i.d.F. vom 25.01.2012, in Kraft getreten am 01.02.2012, wird hingewiesen.

#### 7. Abstandsflächen

Auf die gemeindliche „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i.d.F. vom 21.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021, wird hingewiesen.

#### 8. Wasserwirtschaft

##### Trink- und Löschwasserversorgung

8.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der AWA-Ammersee anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

##### Abwasserbeseitigung

8.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19861 ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage der AWA-Ammersee angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

8.3 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

8.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei, sofern die Anforderungen der NWFreiV und der TRENORG erfüllt sind. Eine Einleitung in oberirdische Gewässer hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

8.5 Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen ist bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen ein qualitativer Nachweis notwendig.

##### Grundwasser, Hangschichtenwasser, wild abfließendes Wasser

8.6 Die Erkundung des Baugrundes bzgl. des Grundwasserflurabstandes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes, aufsteigendes und wild abfließendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

8.7 Sollte bei Erdbaumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist umgehend die Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Starnberg zu informieren. Für Bauten im Grundwasserbereich und Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis

erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

### Gewässerschutz

- 8.8 Als Gewässer 1. Ordnung obliegt die Unterhaltung des Wörthsees dem Freistaat Bayern (Art. 22 Abs. 1 Nr. 1 BayWG (zu § 40 Abs. 1 Satz 1 WHG bzw. § 39 WHG). Daher sind Unterhaltungsarbeiten der Seeanlieger an ihren Ufern dem Landratsamt Starnberg rechtzeitig vorher mitzuteilen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.
- 8.9 60 m – Bereich zum Wörthsee: Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Wörthsee oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig, in bestimmten Fällen auch nach Naturschutzrecht (gem. Art. 51 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG, in Kombination mit § 3 & § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, auf Grundlage des § 26 BNatSchG).. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.
- 8.10 Maßnahmen im gesamten Plangebiet zur Vermeidung von Glätte im Winter durch Schnee, Eis, Reif oder Glatteis sind mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden oder umweltschädlichen Stoffen, durchzuführen. Die Verwendung von Tausalzen ist (unter Ausnahme von besonderen witterungsbedingten Gefahrenlagen wie Blitzeis, Eisregen etc.) nicht zulässig. Auf die gemeindliche Verordnung zur „Sicherung der Gehbahnen im Winter“ i.d.F. vom 25.01.2006 wird verwiesen.
- 8.11 Bauvorhaben am Wörthsee müssen 561,0 m ü. NHN hochwasserfrei erstellt werden. Im natürlichen Überschwemmungsbereich des Wörthsees dürfen keine Bauvorhaben errichtet werden.
- 8.12 Von Gräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m gemessen von der Böschungskante einzuhalten.
- 8.13 Verrohrungen der Zufluszbäche und Gräben zum Wörthsee sind soweit örtlich möglich zu beseitigen.
- 8.14 Jegliche bauliche Veränderungen am Ufer oder im See (z.B. Boots- und Badestege, Bootshäuser, Uferbefestigungen, Mauern, Abgrabungen) bedürfen einer rechtlichen Genehmigung nach Wasserrecht (gem. Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz, zu § 36 WHG) sowie nach Naturschutzrecht (gem. Art. 51 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG, in Kombination mit § 3 & § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, auf Grundlage des § 26 BNatSchG).

Die Gemeinde erachtet es für notwendig, an diesem Wasserrechtsverfahren beteiligt zu sein.



Bei ungünstigen Verhältnissen kann wild abfließendes Wasser in Einzelfällen zu Konflikten führen.

- 8.15 Bei der Instandhaltung genehmigter Bootshäuser sollte für Fassaden unbehandeltes Holz (keine Holzschutzmittel) verwendet werden. Als Dachhaut sollten Ziegeldächer verwendet werden. In Bereichen, die der Witterung oder dem Seewasser ausgesetzt sind, sollten ausschließlich nicht wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden. Das Einbringen von Stoffen ins Gewässer bedarf einer gesonderten Genehmigung (gem. WHG § 9, Abs. 1 Nr. 4).

## 9. Versorgungsleitungen

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Seefeld, .....

.....

Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister



**F      Verfahrensvermerke**

- 1.      Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 21.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer – Teil Nord“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- 2.      Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wörthseeufer – Teil Nord“ in der Fassung vom 05.12.2023 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 05.12.2023 gebilligt.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2023 bis 02.02.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2023 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.02.2024 gebeten.
- 3.      Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wörthseeufer – Teil Nord“ in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am ..... gebilligt.  
Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.
- 4.      Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Nord“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt  
Seefeld, den .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

- 5.      Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wörthseeufer – Teil Nord“ ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Seefeld während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Seefeld, den .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister