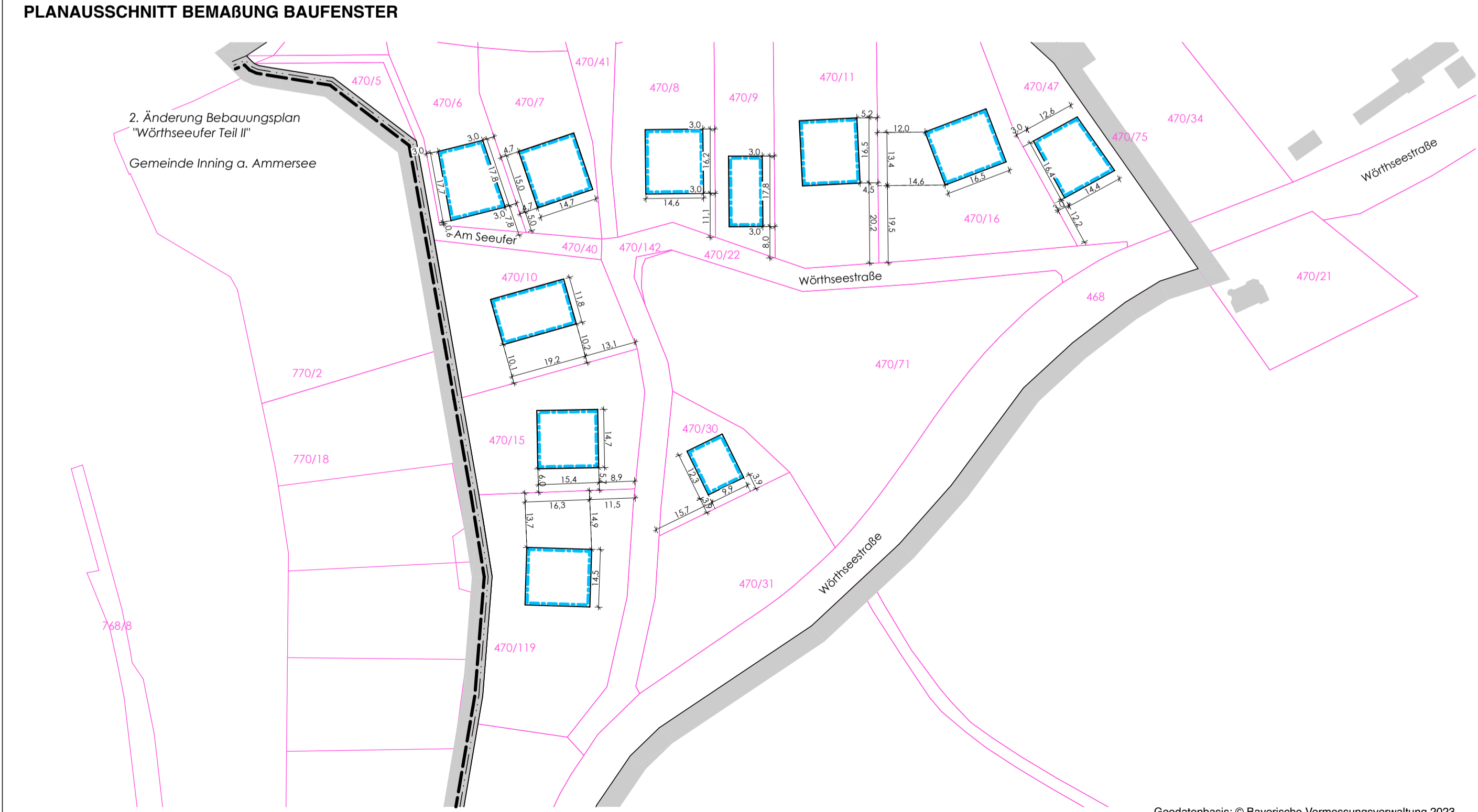


PLANZEICHNUNG



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 Bauunfallverordnung (BauUnVO), 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**.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 GELTUNGSBEREICH
2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
4 BAUGRENZEN
5 VERKEHRSLÄCHEN
6 GRÜNORDNUNG
7 SONSTIGES

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 'Westlicher Teil des Landkreises Starnberg' (siehe auch Hinweis unter E. 4)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 Hauptgebäude im Bestand
2 Nebengebäude im Bestand
3 Grundstücksgrenze
4 Flurstücknummer, z.B. 470/7
5 angrenzender Bebauungsplan
6 Hörschichtlinie in Metern
7 vorhandene Bäume
8 Gemarkungsgrenze
9 Bestandshöhe (Schachdeckel) in m ü. NNH

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Reinen Wohngebiet WR sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauUnVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig.
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 m² je Baugrundstück überschritten werden.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3.1 GR 150 m² maximal zulässige Grundfläche, z.B. 150 m²
3.2 WH 6,0 m maximal zulässige Wandhöhe in m über Höhenbezugspunkt, z.B. 6,0 m
3.3 FH 10,0 m maximal zulässige Firsthöhe in m über Höhenbezugspunkt, z.B. 10,0 m
4. BAUGRENZEN
4.1 Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in einem Umfang bis zu max. 0,5 m auf bestehender Geländeoberfläche zulässig.
5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN
Für Terrassen kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m auf maximal zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge an einer Gebäudeseite 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.
6. ABSTANDSLÄCHEN
Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO in Verbindung mit der 'Satzung der Gemeinde Seefeld über abweichende Maße der Abstandsflächenentlastung von der Bayerischen Bauordnung' in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung wird angeordnet.
7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
7.1 Im Planungsbereich sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.
7.2 Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in rot, rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit auszuführen.
7.3 Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind bezüglich ihrer Dachform und Dachfarbe an das Hauptgebäude anzupassen.
7.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenebündig mit der Dachhaut zu installieren. Gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.
8. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLATZ UND NEBENANLAGEN
8.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauUnVO sind auf dem Baugrundstück ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch mindestens 3,0 m Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Nebenanlagen, deren Oberkante höchstens 1,5 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt, müssen keinen Mindestabstand zu dieser einhalten.
8.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Stauraum von 5,0 m Tiefe - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - einzuhalten.
9. EINFRIEDRUNGEN
Als Einfriedungen sind ausschließlich offene Zäune (z.B. Holzgitterzäune, sockellose Drahtgitterzäune oder Stabgitterzäune) in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Bodenfreiheit muss min. 10 cm betragen. Eine Heckenanpflanzung der Einfriedung gem. D 10.9 ist zulässig.
10. GRÜNORDNUNG
10.1 Die Beflaggung 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 gleichzeitig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D 10.9 zu entsprechen.
10.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'naturnaher Uferbereich' sind naturnahe Wiesenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen gem. Güteanforderung D 10.9 herzustellen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Uferbefestigungen sind unzulässig. Über den derzeit genehmigten Bestand hinaus sind keine zusätzlichen baulichen Anlagen aller Art bestehend aus Gebäuden, wie Bootstühle, Geräterhöfen, Schuppen, Stege, Einfriedungen, Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen & Veränderungen am Gehölzbestand). Wird der Schutzweck negativ berührt, kann durch die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden (§ 5 Landschaftsschutzgebietsverordnung).
10.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Erholungsbereich' sind Rasenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.
10.4 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Privatgarten' sind Rasenflächen in Kombination mit naturnahen Wiesenflächen (auch Staudenpflanzungen) sowie Baum- und Strauchpflanzungen gem. Güteanforderung D 10.9 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzungen müssen bis spätestens 1. Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein. Vorhandene Bäume ab einem Stammumfang vom 100 cm sind zu pflegen und zu erhalten. Von der Festsetzung zum Baumhalt kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die Gewährleistung der Verkehrsbedeutung dies erforderlich macht. Für jeden ausgefallenen Baum ist als Ersatz ein Baum gleicher Art (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm) an Ort und Stelle nachzupflanzen.

- 10.5 Die unbebauten Baugrundstückflächen sind zu begrünen. Sie sind als Rasenflächen in Kombination mit naturnahen Wiesenflächen (auch Staudenpflanzungen) sowie Baum- und Strauchpflanzungen gem. Güteanforderung D 10.9 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Neupflanzungen müssen bis spätestens 1. Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein.
10.6 Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
10.7 Je angefangene 250 m² der Gesamt-Grundfläche inklusive privater Grundfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher und 1 standortgerechter, heimischer, klimaangepasster Laubbaum gem. den festgesetzten Güteanforderungen nach D 10.9 zu pflanzen. Die Neupflanzungen müssen bis spätestens 1. Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein.
10.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angereichert werden. Ausfallende Gehölze sind zeitnah innerhalb der nächsten Pflanzperiode gem. den festgesetzten Güteanforderungen D 10.9 nachzupflanzen und zu erhalten.
10.9 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
10.10 Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, (wie zum Beispiel Pflastersteine, Schotterstrassen, Rasengittersteine) mit einem Abflussvermögen von maximal 0,7 zu erhalten.
11. ARTENSCHUTZ
11.1 Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen.
11.1.1 Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natium-Niederdruckdampfampfen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blau-Anteil haben.
11.1.2 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.
11.1.3 Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
11.1.4 Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (2 Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
11.1.5 Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
11.1.6 Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
12. ENTWÄSSERUNG/VERSIKERUNG
12.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist unter Beachtung der technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) auf dem jeweiligen Grundstück mittels Rigolen, Mulden oder einer Kombination aus beiden zu versickern. Der Überlauf kann dem Wirthsee durch vorherige Versickerung und Filtration durch den Boden zugeführt werden. Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Wirthsee durch Rohrleitungen ist nicht zulässig.
12.2 Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann die Entwässerung der Grundstücke über die Inanspruchnahme von Sickerschächten zugelassen werden.
12.3 Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei den Grundstücken, die nicht direkt am See liegen, ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück nachweislich nicht möglich ist.

E. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die Festsetzungen zur Grundordnung 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, Altabgrabungen o. A. angetroffen werden. Sollten bei den Ausbaurbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist 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. 6 Abs. 1-2 DSchG.
Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDöSchG bedarf es der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde, wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmäler 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 dies zuzurechnen ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
4. Landschaftsschutzgebiet
Ein Teilbereich des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Westlicher Teil des Landkreises Starnberg' (ID 0542.01). 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 verändern.
Gemäß § 3 Abs. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedarf es der vorherigen Prüfung und Erlaubnis des Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde), wenn jegliche Veränderungen und bauliche Tätigkeiten aller Art bestehend aus Gebäuden, wie Bootstühle, Geräterhöfen, Schuppen, Stege, Einfriedungen, Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen & Veränderungen am Gehölzbestand). Wird der Schutzweck negativ berührt, kann durch die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden (§ 5 Landschaftsschutzgebietsverordnung).
5. Natur- und Artenschutz
Baum- und Uferenschutz
Für Bäume innerhalb der Baugrundstücke gilt die 'Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes' (Baumschutzverordnung in der Fassung vom 15.03.2006).
Für gem. der Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld sowie durch die Landschaftsschutzverordnung geschützte Bäume sollen im Abstand von 1,5 m von der Kronenaufrufe zum Schutz der Wurzeln keine Eingriffe erfolgen (z.B. Ausbuh von Boden, Abgrabungen im Wurzelbereich, Errichtung von baulichen Anlagen, Verlegung von Versorgungsleitungen). Für die Bäume sollen vor Baubeginn Baumschutzmaßnahmen vorgesehen werden und während der Bauzeit dauerhaft erhalten bleiben (Beachtung des Hinweises 5.3). Im Falle der Errichtung von Zäunen wird die vorherige Anlage eines Wurzelzuges empfohlen. Im Zuge dessen sollen Punktfundamente nur dort platziert werden, wo keine Wurzeln vorhanden sind.

- 6.3 Die DIN 18820 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', die RAS-LP4 'Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teile: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren' sowie die ZTV 'Baumpflege' sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Bbaumurf
Entlang ausgewiesener Waldflächen bzw. deren Waldändern soll eine Gefährdenzone von 20 m beachtet werden, innerhalb welcher generell die Gefahr eines Baumwurzes besteht. Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Außenhautfunktion bzw. mindestens 2 standortgerechte, heimische Sträucher und 1 standortgerechter, heimischer, klimaangepasster Laubbaum gem. den festgesetzten Güteanforderungen nach D 10.9 zu pflanzen. Die Neupflanzungen müssen bis spätestens 1. Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umgesetzt sein.
Artenschutz
Im konkreten Einzelfall ist bei einem Bauvorhaben jedem Antrag (Bauantrag/ Freistellen) eine artenschutzrechtliche Analyse auf der Basis der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (GFN Umweltschutz, Stand April 2024) beizufügen. 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 ssp-Relevanz besitzen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Daneben können auch Wirksamkeiten hinzukommen, die derzeit nicht abzuschätzen sind. Für die artenschutzrechtliche Analyse muss zunächst die konkrete Situation vor Ort auf dem Baugrundstück durch ein hiesig qualifiziertes Büro ermittelt werden. Soweit erforderlich, ist neben der Darstellung der Bestandsituation auch vorgesehene Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (CEFF-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 eine Umweltbaulegitimation einzulägen. Je nach Artbefreiung kann hier ein frühzeitiger Kartierungsbegriff erforderlich werden (siehe Relevanzprüfung).
5.6 Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu jagen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Um Vogelschlag vorzubeugen sollten Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m² durch den Einsatz von matlierten oder entspiegelm und strukturiertem/ bedrucktem Glas (geprüfte hoch wirksame Markierungen) gesichert werden. Die Markierung sollte sich dabei über die gesamte Glasfläche erstrecken. Das Anbringen von Greifvogelstuhlen ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Freistehende, transparente Scheiben, große gegenüberliegende Scheiben, Über-Eck-Verglasungen (selbst mit Vogelschutzgitter) sowie hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente sollten vermieden werden.
5.7 Lichtschächte und Einlauftrichter sollten so ausgebildet werden, dass Amphibien nicht hineinfallen bzw. selbstständig wieder herausklettern können (z.B. über ein schräg gestelltes Brett).
6. Stellplätze
Die Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 01.10.2025 herzustellen.
7. Abstandsflächen
Auf die gemeindliche 'Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentlastung von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung 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 Schmutzwasser 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 Für Grundstücke, die nicht am See liegen und somit nicht die Möglichkeit haben, das anfallende Niederschlagswasser dem See zuzuführen, sollte im Zuge der Bauantragsstellung eine Entwässerungsplanung erfolgen. Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen.
8.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENQW) beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnispflichtig, sofern die Anforderungen der NWFreiV und der TRENQW 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-, Stellplätze 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 Geländeoberfläche 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 Bauen im Grundwasserbereich und Bauwässerhaltungen 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 Wirthsees dem Freistaat Bayern (Art. 22 Abs. 1 Nr. 1 BayWG (zu § 40 Abs. 1 Satz 1 WHG bzw. § 39 WHG). Daher sind Unterhaltungsarbeiten der Seeanlage an ihrem Ufer dem Landratsamt Starnberg rechtzeitig vorher mitzuteilen und mit dem Wasser-Wirtschafts-Amt Welheim abzustimmen.
8.9 60 m - Bereich zum Wirthsee: Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Wirthsee oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässer Ausbau 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 § 78 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 vollständig abgesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78 Abs. 2 WHG zu beantragen.

- 8.10 Maßnahmen im gesamten Plangebiet zur Vermeidung von Glätte im Winter durch Schnee, Eis, Rost oder Glätte sind mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit atzendem oder umweltschädlichen Stoffen, durchzuführen. Die Verwendung von Tausalzen ist (unter Ausnahme von besonderen witterungsbedingten Gefahrenlagen wie Blitzeis, Estregen 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 Wirthsee müssen 561,0 m ü. NNH hochwasserfrei errichtet werden. Im naturnahen Überschwemmungsbereich des Wirthsees dürfen keine Bauvorhaben errichtet werden.
8.12 Von Gräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von bis zu 0,5 m gemessen von der Böschungskante einzuhalten.
8.13 Verrohrungen der Zuflussbäche und Gräben zum Wirthsee sind soweit örtlich möglich zu beseitigen.
8.14 Jegliche bauliche Veränderungen am Ufer oder im See (z.B. Boots- und Badesteg, Bootshäuser, Uferbefestigungen, Mauern, Abgrabungen) bedürfen einer rechtlichen Genehmigung nach Wasserrecht (gem. Art. 51 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz, zu § 36 WHG) sowie nach Naturschutzrecht (gem. Art. 51 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG, in Kombination mit § 3 u. § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung 'Westlicher Teil des Landkreises Starnberg', auf Grundlage des § 26 BNatSchG). Die Gemeinde erachtet es für notwendig, an diesem Wasserschutzverfahren beteiligt zu sein. Bei ungenügenden Verhältnissen kann wild abfließendes Wasser in Einzelteilen zu Konflikten führen.
8.15 Bei der Instandhaltung von genehmigten Bootshäusern ist für Fassaden unbehandeltes Holz (keine Holzschutzmittel) zu verwenden. Als Dachhalt sollten Ziegeldächer verwendet werden. In Bereichen, die der Witterung oder dem Seewasser ausgesetzt sind, sind ausschließlich nicht wassergefährdende Stoffe einzusetzen. Das Einbringen von Stoffen ins Gewässer bedarf einer gesonderten Genehmigung (gem. WHG § 9, Abs. 1 Nr. 4).

VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 21.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wirthseeufer - Teil Süd', Gemarkung Hengendorf beschlossen.
2. Der Vorrentwurf des Bebauungsplanes 'Wirthseeufer - Teil Süd' in der Fassung vom 05.12.2023 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 05.12.2023 gebilligt.
3. 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. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.09.2024 erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.10.2024 gebeten.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2025 hat in der Zeit vom 04.04.2025 bis 29.04.2025 stattgefunden.
5. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 03.06.2025 hat in der Zeit vom 06.06.2025 bis 01.07.2025 stattgefunden.
6. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2026 den Bebauungsplan 'Wirthseeufer - Teil Süd' in der Fassung vom 21.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ausgefertigt Seefeld, den ..... Klaus Kögel Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 'Wirthseeufer - Teil Süd' 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.
Seefeld, den ..... Klaus Kögel Erster Bürgermeister
8. BEBAUUNGSPLAN 'Wirthseeufer - Teil Süd'
Flummern 468 (Teilfläche), 470/4, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10, 470/11, 470/14, 470/15, 470/16, 470/22, 470/30, 470/31, 470/40, 470/41, 470/47, 470/43, 470/71, 470/119, 470/142, 909, 910, 911 und 913, jeweils Gemarkung Hengendorf a. Filtensee
PLANVERFASSER: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH Hymphenburger Straße 29 80335 München