

# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan „Badeplatz am Wörthsee“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

- ENDFASSUNG -

vom 24.11.2020

### Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

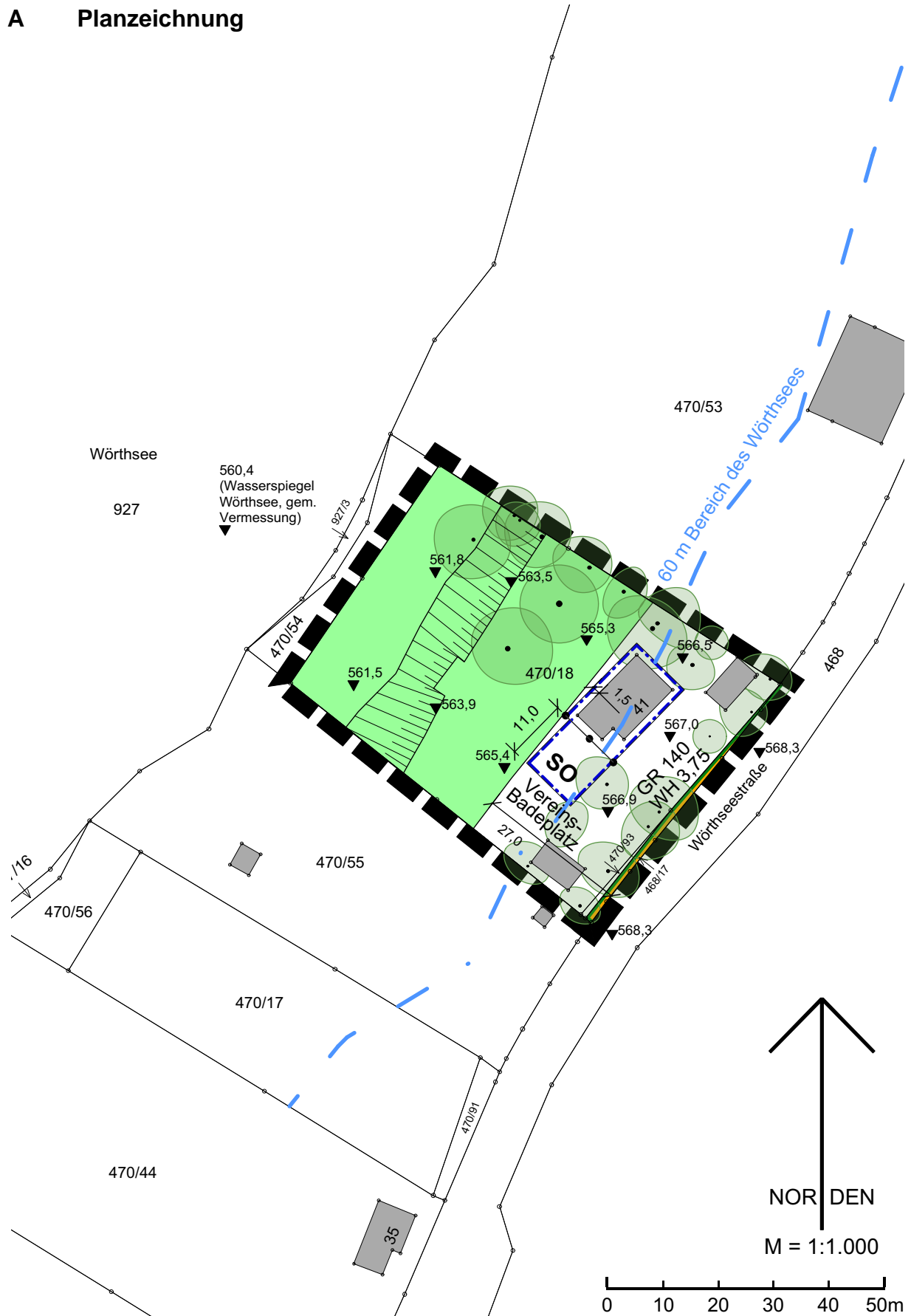
---

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

**PV** | Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Bearb.: Prells, Berchtold  
Az.: SEF 41/2-105

# A Planzeichnung



## B Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO**  
Vereins-  
Badeplatz

Sondergebiet, dass der schwimmsport-bezogenen Erholung dient gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Vereins-Badeplatz“


Zulässig sind ausschließlich:

- Vereinsgebäude mit Versammlungsraum, Büro, Lagerräume, Umkleide und Übernachtungsraum
- weitere erforderliche untergeordnete Nutzungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Sanitäranlagen, Umkleiden, Lager)
- weitere dem Badeplatz und dem Vereinswesen dienlichen Nutzungen (z.B. Grillhaus, Sport- und Spielgeräte)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR 140 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 140 qm
- 2.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche nach Festsetzung 2.1 und 2.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 1.100 m<sup>2</sup> überschritten werden. Davon ist eine Größe von bis zu 120 m<sup>2</sup> für sämtliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO als Summenmaß zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1  Baugrenze  
Innerhalb des gemäß Festsetzung 10.3 abgetrennten südlichen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Terrassen zulässig.
- 3.2 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, wird angeordnet.

### 4. Höhenfestsetzungen

- 4.1 WH 3,75 maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,75 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 4.2 Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens beträgt 566,5 m ü Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016. Abweichungen von bis zu 15 cm sind zulässig.

- 4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig, im Bereich der privaten Grünfläche bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m.



## 5. Gestaltungsfestsetzungen und Einfriedungen

- 5.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 35° zulässig.
- 5.2 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 5.5 Als Dacheindeckung sind keine glänzenden oder reflektierenden Materialien zulässig.
- 5.6 An den Außenfassaden der baulichen Anlagen sind nur helle Farben zulässig. Grelle Farben, reflektierendes oder glänzendes Material sind nicht zulässig.
- 5.7 Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig. Entlang der Geltungsbereichsgrenze zu den Grundstücken Fl.Nr. 470/53 und 470/55 sind Einfriedungen jedoch zulässig.  
Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,3 m gegenüber dem bestehenden Gelände.



## 6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 6.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 7. Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

## 8. Grünordnung

- 8.1  Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind Sport- und Spielgeräte mit einer versiegelten Fläche von insgesamt bis zu 60 m<sup>2</sup> zulässig.
- 8.2  Baum zu erhalten
- Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Abriss von baulichen Anlagen sind die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu erhalten.
- 8.3 Ist ein festgesetzter Baum abgängig, so ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung aus der jeweiligen Wuchsordnung aus der Artenliste vorzunehmen.
- 8.4 Für Nachpflanzungen gilt die Artenliste
- Bäume 1. Wuchsordnung, Pflanzgröße Solitär, 3 x v., mDb., STU 16-18 cm
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
  - Betula pendula - Birke
  - Fagus sylvatica – Rot-Buche
  - Quercus robur – Stiel-Eiche
  - Tilia cordata – Winter-Linde
- Bäume 2. Wuchsordnung, Pflanzgröße Solitär, 3 x v., mDb., STU 14-16 cm
- Acer campestre – Feld-Ahorn
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten
- Sträucher: Pflanzgröße verpflanzte Sträucher, H 100 – 50 cm
- Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
  - Cornus mas – Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea - Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Crataegus monogyna - Weißdorn
  - Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
  - Rosa canina - Hundsrose
  - Sambucus nigra - Holunder
  - Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

## 9. Naturschutz

### Artenschutz

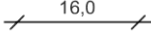


Bei Sanierungsarbeiten an Gebäuden und bei der Totholzentfernung können besonders streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden.


Die Sanierung der Gebäude muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt.

Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

## 10. Sonstige Festsetzungen




- 10.1  Maßangabe in Metern
- 10.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 10.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## C Nachrichtliche Übernahmen

1.  Innerhalb des 60 m-Bereichs des Wörthsees sind Anlagen am Gewässer gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Starnberg.
2. Landschaftsschutzgebiet
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“.
- Gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist es verboten den Naturhaushalt zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Werden über die baurechtlichen Festsetzungen hinaus weitere Maßnahmen (z.B. Geländeveränderungen, Baumfällungen und Veränderungen am Gehölzbestand usw.) durchgeführt werden, bedarf dies einer Gestattung durch die Untere Naturschutzbehörde.

## D Hinweise

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 470/18 Flurnummer
- 1.3  Bestehendes Gebäude
- 1.4 ▼ 567,0 Geländehöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, z.B. 567,0 m ü NHN  
gemäß Vermessung durch KARNER INGENIEURE GmbH vom 27.02.2019
- 1.5  Böschung gemäß Vermessung durch KARNER INGENIEURE GmbH vom 27.02.2019

### 2. Hinweise durch Text

#### 2.1 Wasserversorgung und -entsorgung

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.

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.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und nachgewiesen werden kann. Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes kann das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Tagwasserkanalisation der Gemeinde Seefeld abgeleitet werden. Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen.

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 TREN OG erfüllt sind. Eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Wörthsee) hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.



## 2.2 Wasserwirtschaft

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).

Für Bauten im Grundwasserbereich und Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

## 2.3 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.

## 2.4 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 BayBodSchG).

## 2.5 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld.

Seefeld, 28.03.2021

Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister



## E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 13.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badeplatz am Wörthsee“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Badeplatz am Wörthsee“ in der Fassung vom 26.05.2020 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 26.05.2020 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06.2020 bis 07.07.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2020 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.07.2020 gebeten.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Badeplatz am Wörthsee“ in der Fassung vom 15.09.2020 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 15.09.2020 gebilligt.

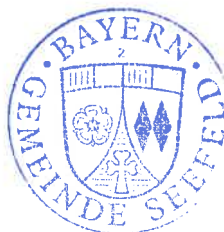
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.10.2020 bis 02.11.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2020 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.11.2020 gebeten.

4. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Badeplatz am Wörthsee“ in der Fassung vom 24.11.2020 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 24.11.2020 gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.2020 bis 29.12.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2020 erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.12.2020 gebeten.

5. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2021 den Bebauungsplan „Badeplatz am Wörthsee“ in der Fassung vom 24.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Ausgefertigt  
Seefeld, den

29.03.2021

Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Badeplatz am Wörthsee“ ist am 01.04.2021 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 06.04.2021

  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister