

# Gemeinde Seefeld



## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

- ENTWURF -

vom 15.03.2022

rechtsverbindlich seit ...

### Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, diese

### KLARSTELLUNGS-UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

---

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 41/2-106


## A Planzeichnung





Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“ besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken. Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## B Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.
2.  Abgrenzung von Flächen im Außenbereich, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.  

Für diese Flächen gelten gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen.

  - 2.1  Baugrenze
  - 2.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (je Baugrundstück).
  - 2.3  zu pflanzender Baum  


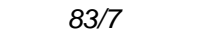

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 4,0 m abweichen.

Die Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

Ausgefallene Bäume sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

## C Hinweise

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- |     |   |                              |
|-----|---|------------------------------|
| 1.1 |  | Bestehende Grundstücksgrenze |
| 1.2 |  | Flurnummer                   |
| 1.3 |  | Bestehendes Gebäude          |
| 1.4 |  | Geplantes Gebäude            |

### 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.

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

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.

#### 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 BayDSchG.

### 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.

2.6 Das Maß der Abstandsflächentiefe richtet sich nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Seefeld.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Seefeld, .....

.....

Klaus Kögel  
1. Bürgermeister



## D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am ..... gebilligt.

Die öffentliche Auslegung 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 ..... um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

3. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt  
Seefeld, den .....

.....  
Klaus Kögel  
1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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  
1. Bürgermeister