

GEMEINDE SEEFELD

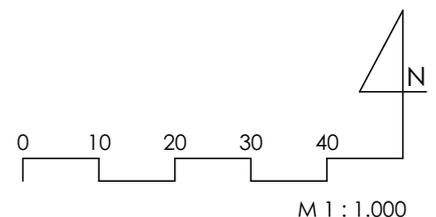


Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

BEBAUUNGSPLAN "WÖRTHSEEUFER - TEIL NORD"

Flurnummer 470/42, 470/61, 470/45, 926, 470/19, 470/39, 927/4, 927/17, 470/38, 927/5, 925, 470/27, 927/6, 924, 470/23, 927/7, 923, 470/26, 927/8, 922, 470/25, 927/9, 470/24, 470/23, 927/11, 918, 470/28, 927/12, 917, 916, 470/29, 470/33, 927/13, 915, 470/35, 927/14, 470/36, 927/15, 470/37, 468/19 und 470/103 (teilweise).

Planstand	Datum
Vorentwurf	05.12.2023
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
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**.

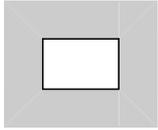
Der Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Nord" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans "Wörthseeufer".

PLANZEICHNUNG



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WR Reines Wohngebiet

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR 100 m² Grundfläche, z.B. 100 m²

4 BAUGRENZEN

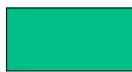
4.1  Baugrenze

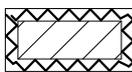
5 VERKEHRSFLÄCHEN

5.1  Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

5.2  Straßenbegrenzungslinie

6 GRÜNORDNUNG

6.1  Flächen für Wald

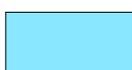
6.2  Waldschutzstreifen (6m)

6.3  Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich"

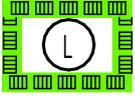
6.4  Bäume zu erhalten

7 SONSTIGES

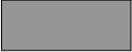
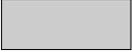
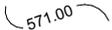
7.1  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

7.2  Wasserfläche "Wörthsee"

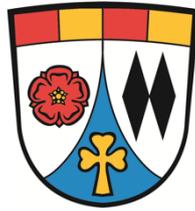
B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts
Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"

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  Baumwurfzone (20 m)
- 8  Gemarkungsgrenze
- 9  angrenzender Bebauungsplan

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Wörthseeufer - Teil Nord“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

- VORENTWURF -

05.12.2023

SATZUNG

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 zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für Balkone, Loggien, Dachüberstände und Terrassen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen
 - 2.1.1 im WR 1, 2, 3, 4, 5, 11 und 16 um bis zu maximal 50 m² je Wohngebäude
 - 2.1.2 im WR 6 und 7 um bis zu maximal 25 m² je Wohngebäude
 - 2.1.3 im WR 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 15 um bis zu maximal 55 m² je Wohngebäudeüberschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO zukünftig
 - 2.2.1 im WR 1, 2, 3, 4, 5, 11 und 16 um bis zu maximal 50 m² je Wohngebäude
 - 2.2.2 im WR 6 und 7 um bis zu maximal 40 m² je Wohngebäude
 - 2.2.3 im WR 9, 10, 14 und 15 um bis zu maximal 100 m² je Wohngebäudeüberschritten werden. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege.
- 2.3 Zufahrten und Wege sind
 - 2.3.1 im WR 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11 und 16 bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.
 - 2.3.2 im WR 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 15 bis zu einer GRZ von 0,55 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

- 3.1 Die Baugrenzen dürfen für Balkone und Terrassen um maximal 3,50 m Tiefe auf der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden und müssen einen Mindestabstand von 3 m zur südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze besitzen.
- 3.2 Neubauten von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze einhalten und zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche gelegen sind.

4. Gestaltungsfestsetzungen

- 4.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 5° und symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° zulässig.
- 4.2 Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen.

- 4.3 Flachdächer und andere flach geneigte Dachformen gem. D 4.1 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.
- 4.4 Garagen und Carports sind bezüglich ihrer Dachform; Dachfarbe und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen. Handelt es sich um Flachdächer, sind die Dächer von Garagen und Carports mindestens extensiv gem. D.4.3. zu begrünen.
- 4.5 Für Außenwände ist nur hell verputztes Mauerwerk oder naturfarbenes Holz zulässig.
- 4.6 Gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Neu zu errichtende Garagen und Carports sind auf dem Baugrundstück, außerhalb der Bau-räume zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze besitzen und zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche gelegen sind.
- 5.2 Bei mehr als 7 m Entfernung von Garagen und Carports von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsseite je Grundstück nicht mehr als 2,50 m betragen.
- 5.3 Zur Wörthseestraße hin ist die Fassadenfläche von neu zu errichtenden Garagen- und Carportanlagen dauerhaft mit hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen. Die zu pflanzenden Kletterpflanzen müssen die Mindestpflanzgröße (2x verpflanzt, im Topfballen, 60-100 cm) erfüllen. Dabei ist je nach Wüchsigkeit der Pflanze 1 Stück pro 1,5-3,0 laufendem Meter zu pflanzen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Als Einfriedungen sind sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune mit Heckenhinterpflanzung gem. D.7.6 in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Bodenfreiheit muss min. 10 cm betragen.

7. Grünordnung

- 7.1 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 7.6 zu entsprechen.
- 7.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ sind naturnahe Wiesenflächen mit einem Kräuteranteil von min. 50 % sowie Baum- und Strauchpflanzungen gem. D 7.6 herzustellen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Uferbefestigungen sind unzulässig. Schilf- und Röhrichtzonen sowie Flachwasserbereiche sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern.

- 7.3 Unbebaute Baugrundstücksflächen – abzüglich der gem. den D 2.1 bis D 2.4 festgesetzten Flächengrößen für oberirdische Geh- und Fahrflächen, bauliche Nebenanlagen, Terrassen oder Stellplätze – sind zu begrünen. Sie sind zu 75 % als Rasenflächen und min. zu 25 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. Wiesenansaat, Staudenpflanzung) in Kombination mit Strauchpflanzungen gem. D 7.6 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
- 7.5 Je angefangene 250 m² 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 7.6 zu pflanzen. Die Neupflanzungen müssen in der nächsten Pflanzperiode bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens umgesetzt sein. 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 (D 7.6) nachzupflanzen und zu erhalten.
- 7.6 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
- 7.7 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im Abstand von 1,5 m von der Kronentraufe keine baulichen Eingriffe sowie Abgrabungen, Aufschüttungen oder Ablagerungen zulässig. Für die Bäume sind vor Baubeginn Baumschutzmaßnahmen vorzusehen und während der Bauzeit dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen, die gem. Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind, sind diese in gleicher Art und Anzahl durch standortgerechte, heimische, klimaangepasste Laubbäume innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Diese müssen den Güteanforderungen gem. D 7.6 entsprechen.
- 7.8 Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. A 6.2 (Waldschutzstreifen) gelten folgende Beschränkungen:
- 7.8.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
 - 7.8.2 Die Verdichtung und Versiegelung des Bodens, auch mit wasserdurchlässigen Belägen, ist nicht zulässig.
 - 7.8.3 Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.
 - 7.8.4 Der Aushub von Baugruben (die Außenkante einer Baugrube darf maximal auf der Linie des Schutzstreifens liegen) ist nicht zulässig.
 - 7.8.5 Die Anlage von Baustelleneinrichtungen ist nicht zulässig.
- 7.9 Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen, (wie zum Beispiel Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

8. Entwässerung/ Versickerung

- 8.1 Es ist zulässig das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser innerhalb des Grundstücks mittels Rigolen-, Mulden- oder Rigolen-Mulden-Versickerung 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 Rohreinleitung ist nicht zulässig.
- 8.2 Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann ausnahmsweise die Entwässerung der Grundstücke über die Inanspruchnahme von Sickerschächten zugelassen werden.

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 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.
4. Landschaftsschutzgebiet
Ein Teilbereich des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Hier gelten die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes. Gemäß 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. Die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen (Gebäude, wie z.B. Bootshäuser, Gerätehütten, Schuppen, Bienenstöcke, Stege), Einfriedungen, Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Veränderungen am Gehölzbestand ist generell verboten. Es kann ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg gestellt werden (§ 5 Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“).
5. Natur- und Artenschutz
Baumschutz
5.1 Auf die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006, wird hingewiesen.

- 5.2 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

- 5.3 Innerhalb der hinweislichen Fläche gem. C 8 (Baumwurfzone) ist die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion ausgeschlossen. Derartige Bauvorhaben können ausnahmsweise zugelassen werden, falls durch die Fachbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) insoweit das Bestehen nur einer abstrakten Baumwurfgefahr bestätigt oder falls durch Gutachten eines Prüfsachverständigen für Standsicherheit der statische Nachweis erbracht wird, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung

- 8.3 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.

- 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 TREN OG 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 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 gem. Art. 43 Abs. 1 Nr. 1 BayWG obliegt die Unterhaltung des Wörthsees dem Freistaat Bayern. Daher sind Unterhaltungsarbeiten der Seeanlieger an ihren Ufern dem Landratsamt Starnberg rechtzeitig vorher mitzuteilen und mit dem Wasser Wirtschaft Amt München abzustimmen.
- 8.9 Der Wörthsee ist gem. § 42 BayWG naturnah zu erhalten. Ein 10 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungskante des Ufers, ist von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen (u.a. Einfriedungen), freizuhalten (Art. 21 BayWG).
- 8.10 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. 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.
- 8.11 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.

- 8.12 Bauvorhaben am Wörthsee müssen 561,0 m ü. NHN hochwasserfrei erstellt werden. Im natürlichen Überschwemmungsbereich des Wörthsees dürfen keine Bauvorhaben errichtet werden.
- 8.13 Von Gräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m gemessen von der Böschungskante einzuhalten.
- 8.14 Verrohrungen der Zufließbäche und Gräben zum Wörthsee sind soweit örtlich möglich zu beseitigen.
- 8.15 Anlagen im See wie Bootsstege, Badestege und Bodenplatten sowie Anlagen am See z.B. Zäune sind nach § 59 BayWG genehmigungspflichtig. Uferbefestigungen, Mauern und Abgrabungen am Ufer sind Änderungen des Ufers und nach § 31 WHG genehmigungspflichtig. Beide Tatbestände bedürfen einer öffentlich - rechtlichen Genehmigung nach Wasserrecht.
- Die Gemeinde erachtet es für notwendig, an diesem Wasserrechtsverfahren beteiligt zu sein.
- Bei ungünstigen Verhältnissen kann wild abfließendes Wasser in Einzelfällen zu Konflikten führen.
- 8.16 Für Bootshäuser im Bestand 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).

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

F Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „...“, Gemarkung ..., beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „...“ in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „...“ 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 erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.
4. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan „...“ 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 „...“ 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