

GEMEINDE SEEFELD

BEBAUUNGSPLAN WÖRTHSEEUFER TEIL NORD + SÜD

Anwohner - Informationsveranstaltung



18.01.2024

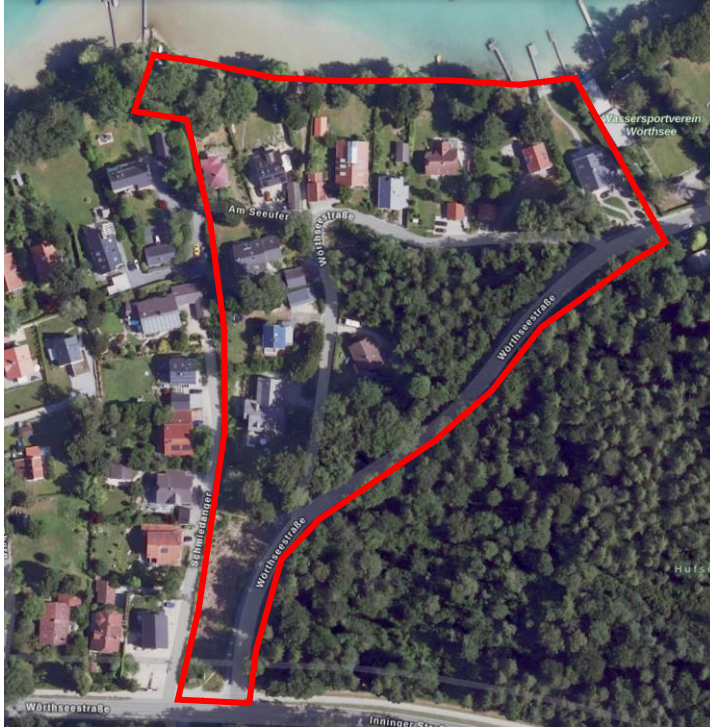
DRAGOMIR
STADTPLANUNG



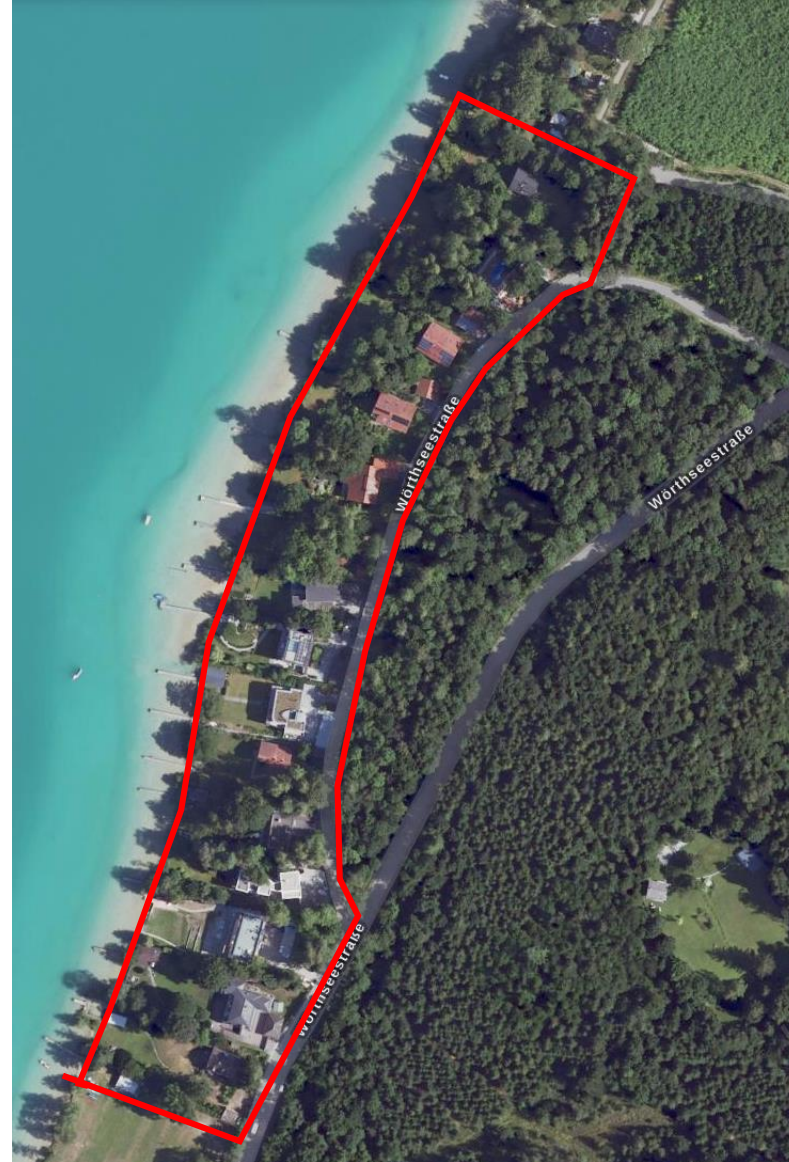
1. Planungshistorie und Ziele
2. Bebauungsplan-Entwürfe

PLANUNGSHISTORIE UND UMGRIFF

PLANUNGSHISTORIE UND ZIELE | LAGE UND UMGRIFF



- Größe Planungsgebiet
Süd: ca. 2,7 ha



- Größe Planungsgebiet
Nord: ca. 3,85 ha

PLANUNGSHISTORIE UND UMGRIFF | BP WÖRTHSEEUFER

Bebauungsplan „Wörthseeufer“ (17.05.2000)

Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet; Sondergebiet Wochenendhaus
Maß der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstgrenze: I Geschoss GR je Baugrundstück GF je Baugrundstück Wandhöhe; 4,00 m im Mittel nicht überschreiten
Bauweise	Offene Bauweise Einzelhäuser Baugrenzen und Baulinien Mindestgrundstücksgrößen
Nebenanlagen	Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb des Baugrundstückes ausnahmsweise zulässig
Garagen und Stellplätze	Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.



Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2022

- Erhalt, Schutz, Regeneration des sensiblen Uferbereiches in seinem ökologischen und naturräumlichen Zusammenhang
- Beschränkung des auszuweisenden Baurechtes auf das notwendige Maß

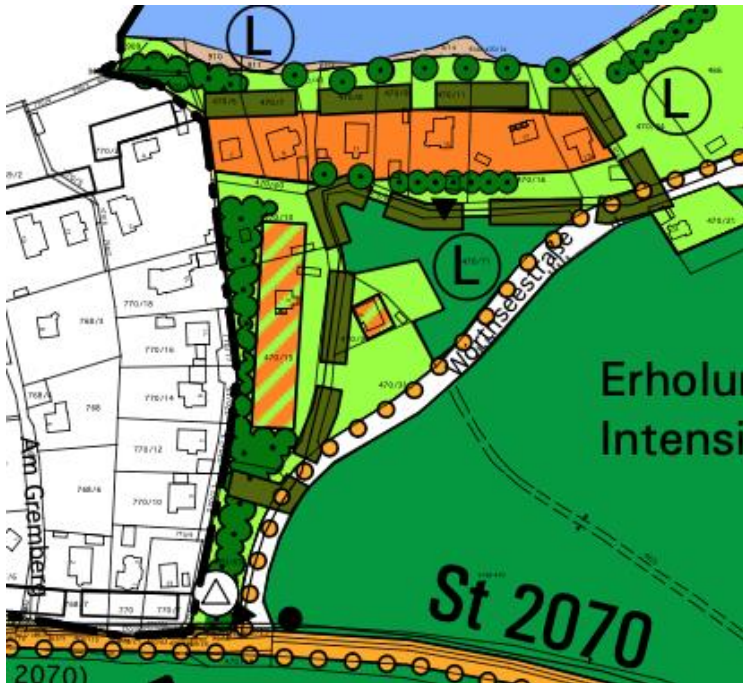
Weitergehende Ziele

- Festsetzung eines Reinen Wohngebietes
- Einklang von maßvollen Weiterentwicklungsmöglichkeiten und unverhältnismäßigen Nachverdichtungstendenzen
- Sicherung der Freihaltung des Uferbereiches
- Bewahrung des Vegetationsbestandes und der Seeuferökologie
- Sicherung einer baulichen Gestaltung in Anlehnung an den Bestand

PLANUNGSHISTORIE UND UMGRIFF | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

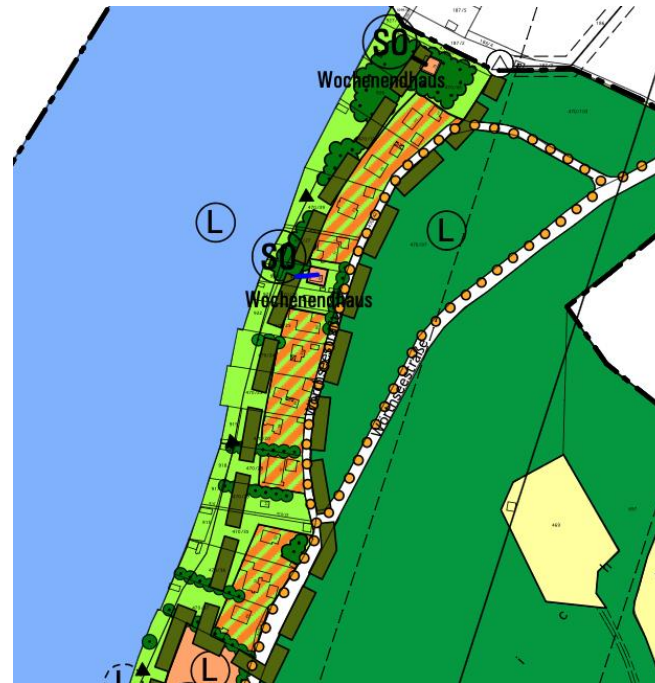
Flächennutzungsplan Süd

- Änderung der Grünflächen im Süden in Waldflächen
- Fehlende Grundstückserschließung aufgrund der Darstellung von vorgelagerten Grünflächen



Flächennutzungsplan Nord

- Änderung der Sondergebiete: Wochenendhaus in Reine Wohngebiete
- Fehlende Grundstückserschließung
- Ergänzung der Waldfläche



Änderung des
FNP im
Parallelverfahren

PLANUNGSHISTORIE UND UMGRIFF | LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

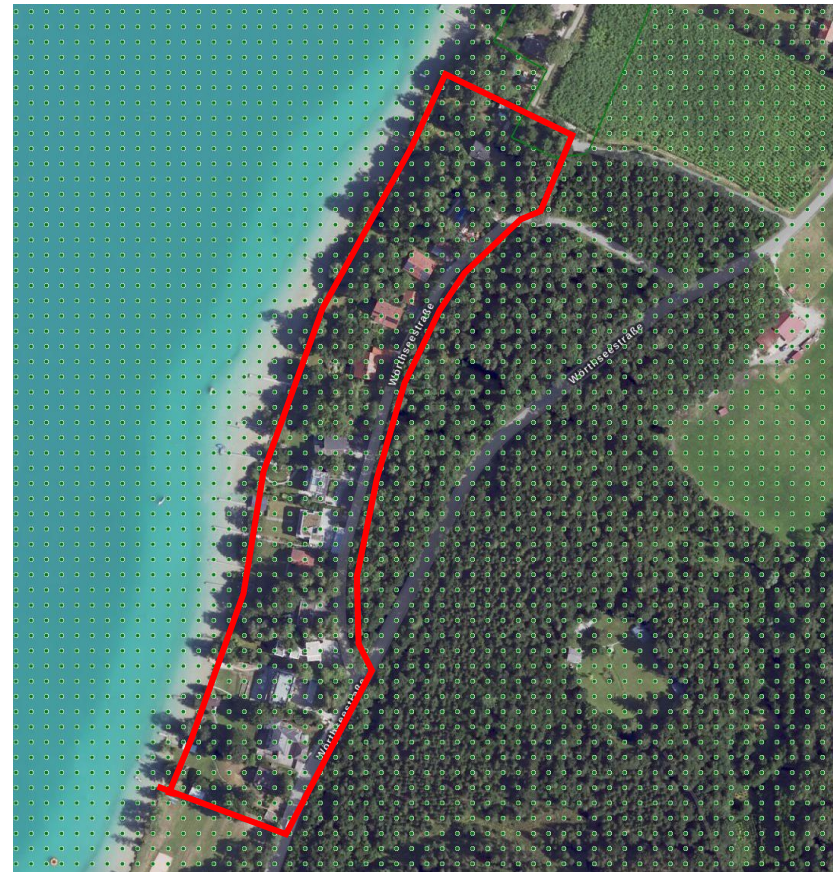
Landschaftsschutzgebiet Süd

- Übernahme des bestehenden LSG



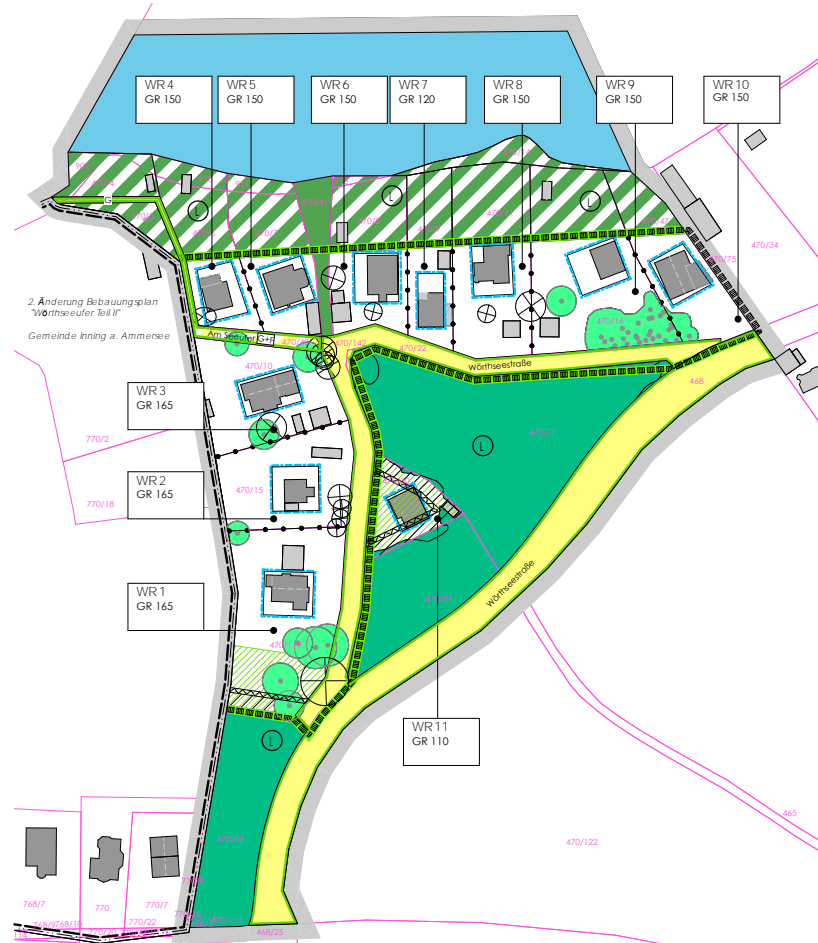
Landschaftsschutzgebiet Nord

- Vorschlag eines neuen Umgriffs →
Herausnahmeverfahren durch die Gemeinde
notwendig



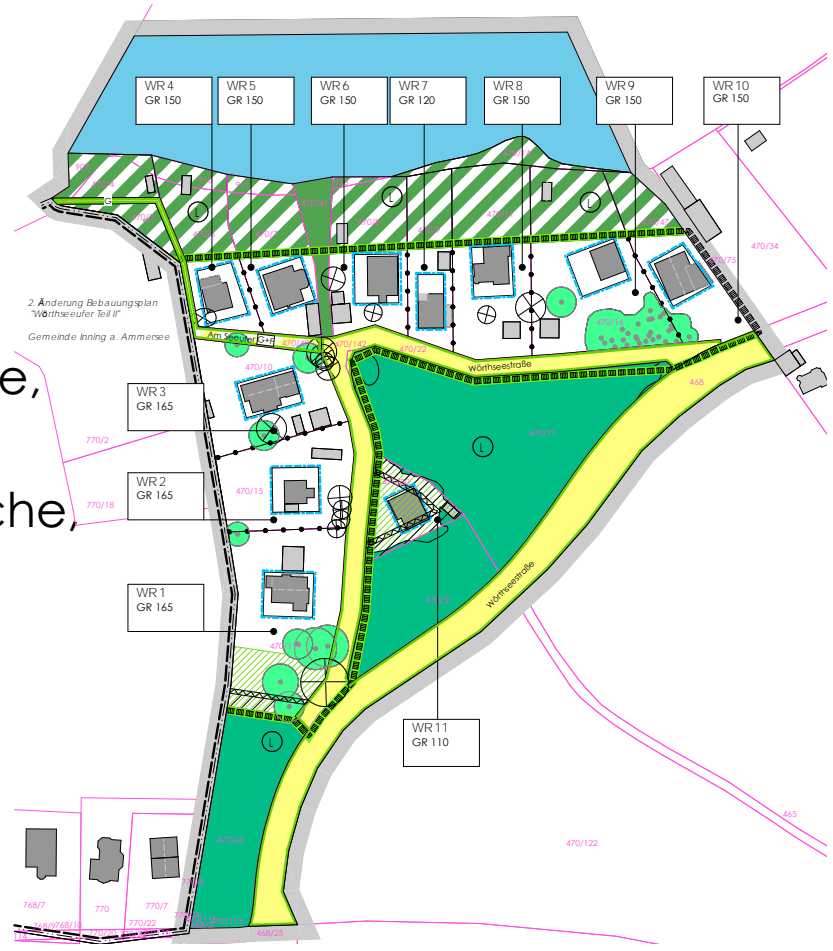
BEBAUUNGSPLANENTWURF | GELTUNGSBEREICH

- Aufgrund der räumlichen Entfernung Aufstellung von **2 eigenständigen Bebauungsplänen**



BEBAUUNGSPLANENTWURF | ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR – Reines Wohngebiet
- Ausschluss von Kinderbetreuungseinrichtungen
- Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke)



Festsetzungen

- Verzicht auf Festsetzung von Geschossflächen und Geschossigkeit
- Festsetzung einer **Grundfläche für Hauptgebäude** je Baugrundstück (Gebäudetyp)
- Gesonderte **Überschreitungen für Balkone, Terrassen, Loggien, (Dachüberstände)**
- Gesonderte **Überschreitungen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
- **Deckelung einer Gesamt-GRZ** für Zufahrten und Wege (beschränkt auf das Baugrundstück, ohne Uferstreifen)
- Festsetzungen zur **Höhenentwicklung** werden nach dem 1. Verfahren ergänzt

Analyse und Herangehensweise

- Ermittlung des Baurechts anhand:
 - der tatsächlichen Bestandssituation (Bauaktenrecherche)
 - des ehemaligen Bebauungsplans
 - des Katasters

BEBAUUNGSPLANENTWURF TEIL SÜD | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gebäudetypologien:

- **Uferbebauung:**
GR 150 qm
- **Bebauung im Übergang nach Inning:**
GR 165 qm
- **Sondertypologien:**
GR 120 qm (schmales Grundstück)
GR 110 qm (Waldgrundstück)

Überschreitungen

- 50 bzw. 20 qm für Balkone, Terrassen, Loggien
- 50 qm für Nebenanlagen
- max. GRZ von 0,45 u.a. für Zufahrten und Wege etc.

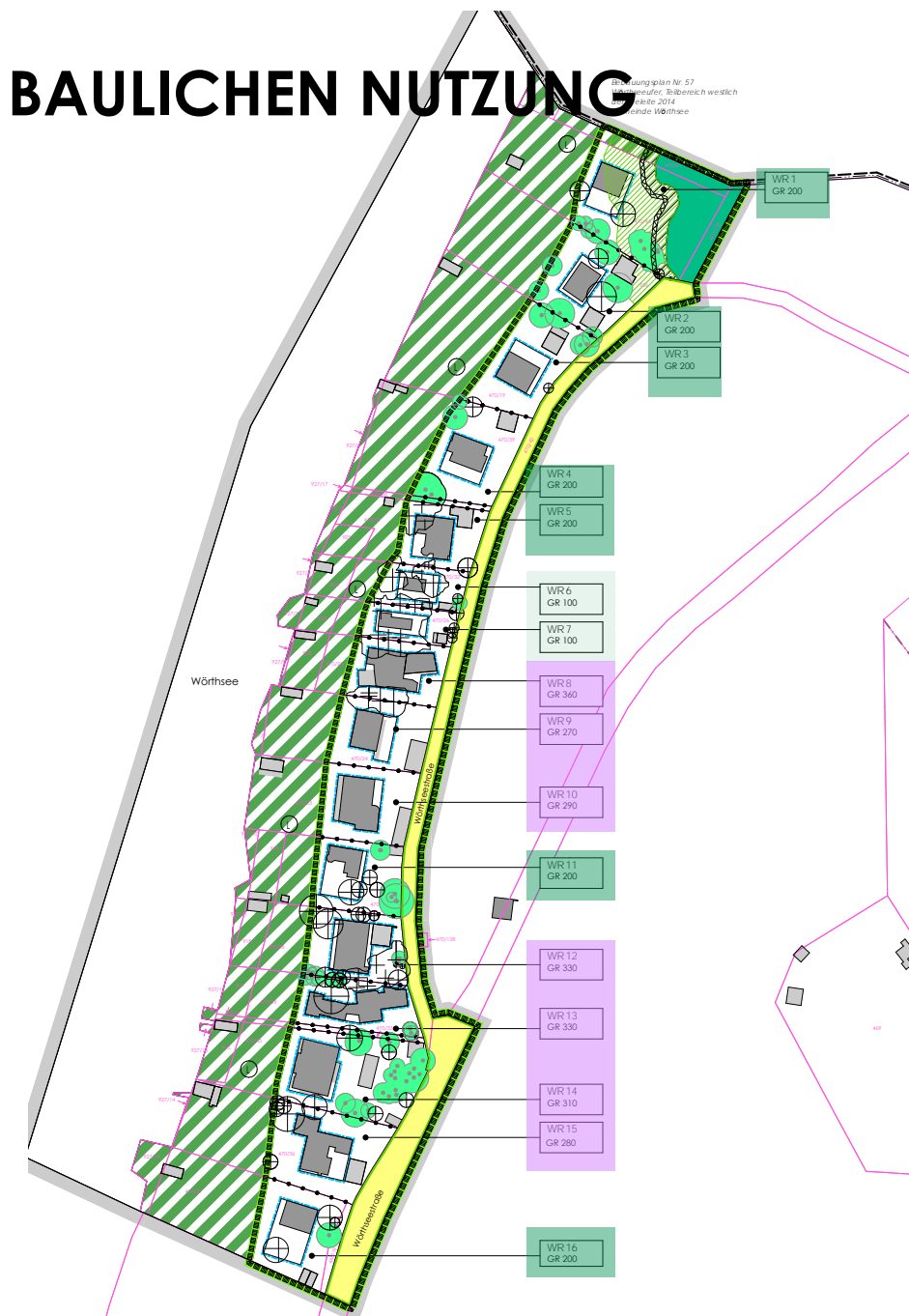


Gebäudetypologien:

- **Regelgebäudetyp:** GR 200 qm / 100 qm
- **Sondertypologien:** GR-Festsetzung gem. genehmigtem Bestand

Überschreitungen

- 50 bzw. 25 für Balkone, Terrassen, Loggien und Dachüberstände (Sondertypologien 55 qm)
- 50 bzw. 40 qm für Nebenanlagen (Sondertypologien 100 qm)
- max. GRZ von 0,4 für Zufahrten und Wege (Sondertypologien GRZ 0,55)



BEBAUUNGSPLANENTWURF TEIL SÜD | BAURÄUME

- Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** in Anlehnung an die Bestandsgebäude
- **Nebenanlagen** gem. § 14 BauGB sind außerhalb der Baugrenzen zulässig



BEBAUUNGSPLANENTWURF TEIL NORD | BAURÄUME

- Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** in Anlehnung an die Bestandsgebäude
- **Balkone und Terrassen:** Überschreitung Baugrenzen um 3,50m; mind. 3 m Abstand zur jeweiligen südl. und nördl. Grundstücksgrenze
- neue **Nebenanlagen** zulässig außerhalb der Bauräume; mind. 3m Abstand zur südl. und nördl. Grundstücksgrenze



BEBAUUNGSPLANENTWURF TEIL NORD | GESTALTUNG

- Neubau: **begrünte Flachdächer** oder symmetrisch geneigte **Dächer** zw. 20 – 40°, Dachziegel: rot, braun, anthrazit
- mit dem Hauptgebäude verbundene **Garagen/Carports** sind bzgl. Dachgestaltung an Hauptgebäude anzupassen
- **Fassaden:** verputztes Mauerwerk od. naturfarbenes Holz;
- **Fassadenbegrünung** zur Wörthseestraße für neue Garagen- und Carportanlagen
- gebäudeunabhängige **Solaranlagen** unzulässig
- **Einfriedungen** als sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune, Stabgitterzäune mit Heckenhinterpflanzung, Holzlattenzäune, max. 1,20 m Höhe, Bodenfreiheit 10 cm
- **Abgrabungen** werden noch ergänzt



BEBAUUNGSPLANENTWURF TEIL SÜD | STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

- Es gilt die **Stellplatzsatzung** d. Gemeinde
- **Garagen und Carports** sind außerhalb der Baugrenzen zulässig; mind. 5 m Abstand zur Straße



- Es gilt die **Stellplatzsatzung** d. Gemeinde
- **Garagen und Carports** sind außerhalb der Baugrenzen zulässig; mind. 5 m Abstand zur Straße; mind. 3 m **Abstand zur südl. und nördl. Grundstücksgrenze**



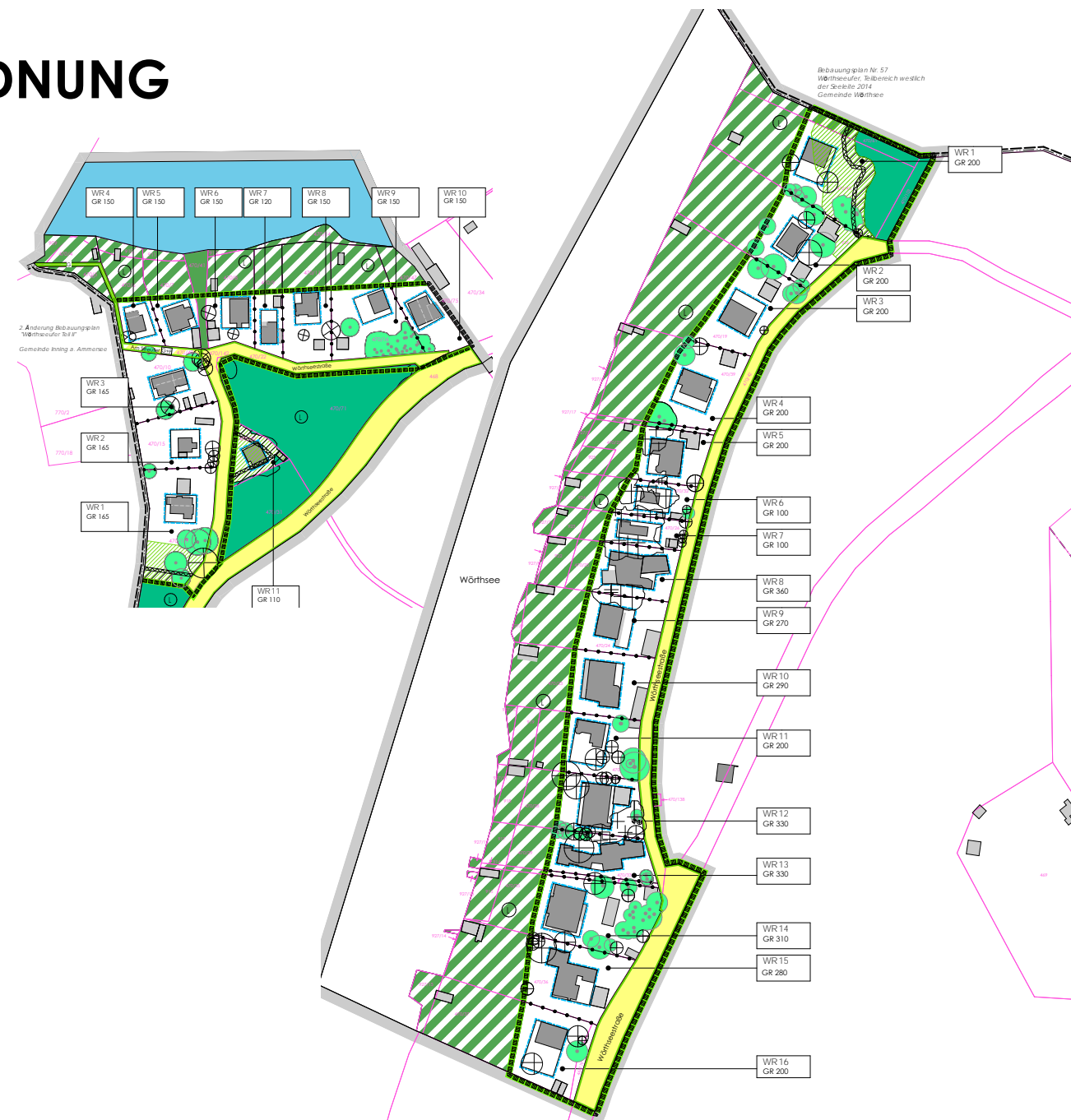
BEBAUUNGSPLANENTWURF TEIL SÜD | ERSCHLISSUNG

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „**Geh- und Fahrbereich**“
 - Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
 - Geh- u. Fahrtrecht zugunsten von WR 4 und WR 5



BEBAUUNGSPLANENTWURF | GRÜNORDNUNG

- Festsetzung von **Waldflächen** in Abstimmung mit AELF
- Festsetzung eines **Waldschutzstreifens** in dem die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig ist
- Festsetzung des **Uferbereiches** als private Grünfläche (kein Teil des Baugrundstücks) => Grenze analog zur (künftigen) Abgrenzung des LSG
- zum **Erhalt** festgesetzter **Baumbestand** außerhalb von Bauräumen und Berücksichtigung BaumSchVO



BEBAUUNGSPLANENTWURF | BAUMERHALTUNGSKONZEPT

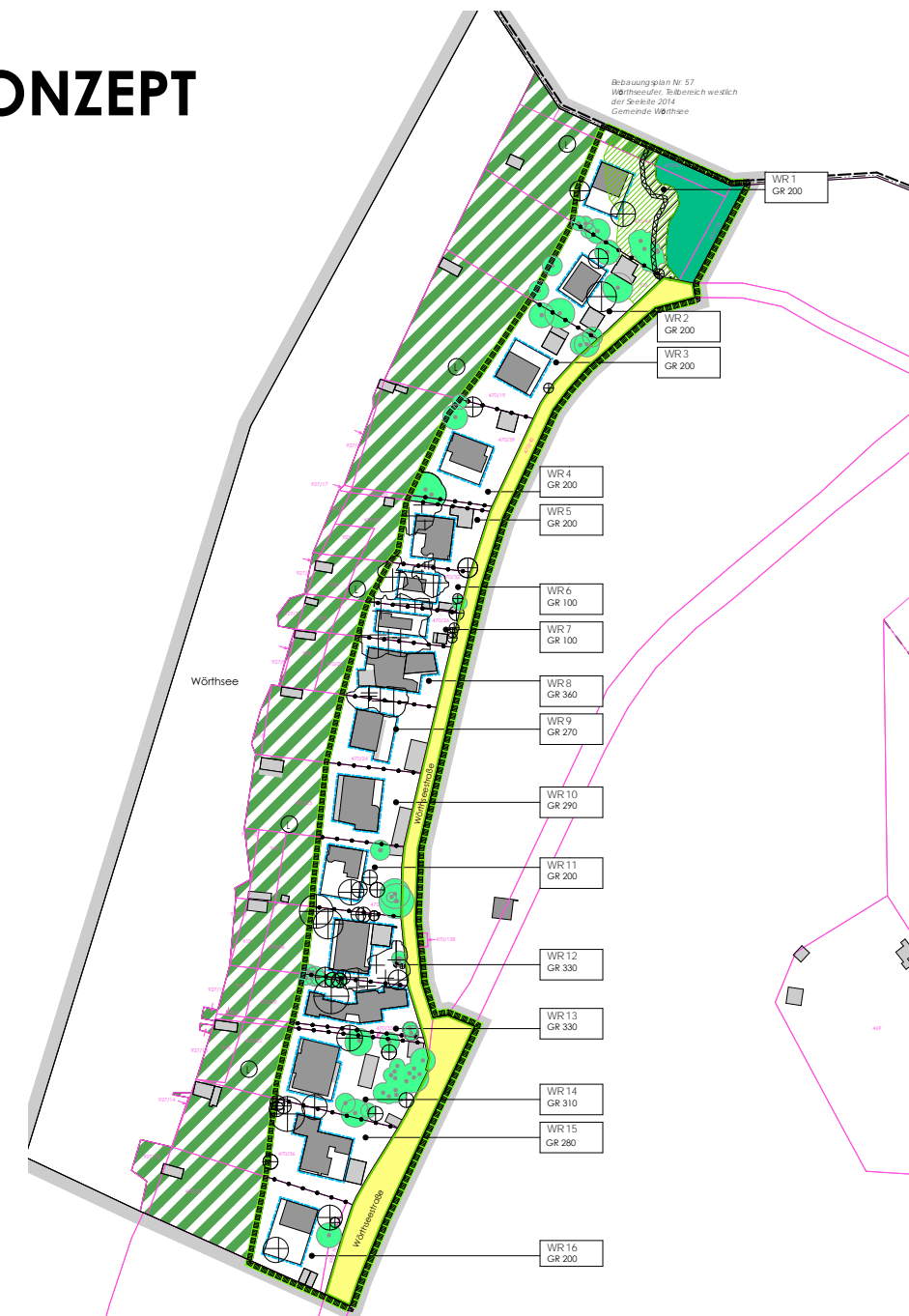
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts
-  Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"
-  Baumbestand
-  Baumbestand im LSG
-  Bäume zu erhalten
-  Bäume hinweislich
-  Hauptgebäude im Bestand
-  Nebengebäude im Bestand
-  Baugrenze



- **Zu erhaltende Bäume** ausschließlich auf Baugrundstücken festgesetzt (im LSG über Verordnung geregelt, im Wald über BayWaldG)
- Festsetzung von Bäumen die unter **Baumschutzverordnung** fallen
- Berücksichtigung der **Bauräume**

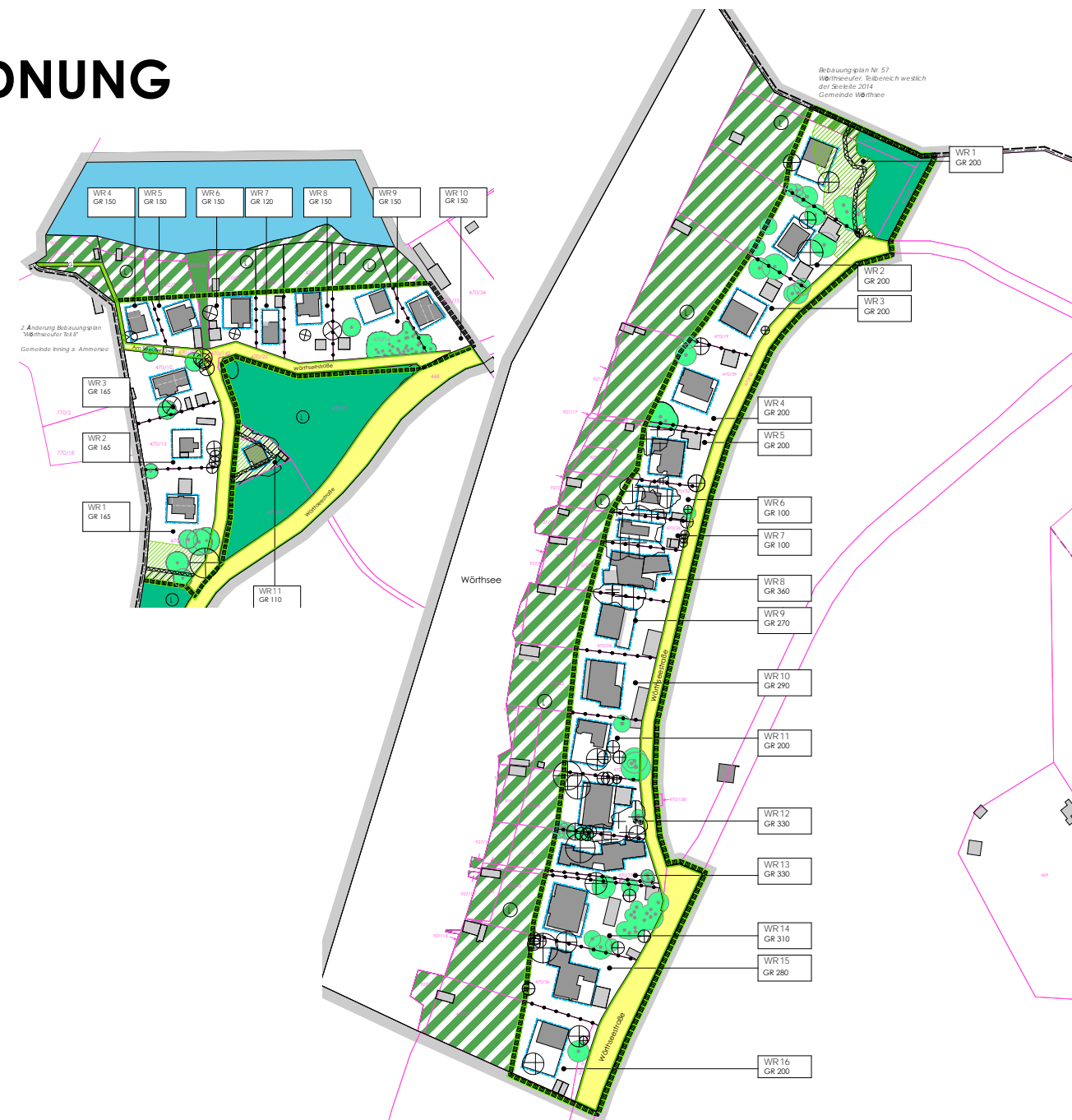
BEBAUUNGSPLANENTWURF | BAUMERHALTUNGSKONZEPT

- **Zu erhaltende Bäume** ausschließlich auf Baugrundstücken festgesetzt (im LSG über Verordnung geregelt, im Wald über BayWaldG)
- Festsetzung von Bäumen die unter **Baumschutzverordnung** fallen
- Berücksichtigung der **Bauräume**



BEBAUUNGSPLANENTWURF | GRÜNORDNUNG

- Begrünung von **unbebauten Grundstücksflächen, Pflanzvorgaben für Sträucher und Bäumen**
- Verwendung von **sickerfähigen Belägen** bei Zufahrten, Wegen u. offenen Stellplätzen
- **Entwässerung/ Versickerung:** Rigolen-, Mulden- od. Rigolen-Mulden-Versickerung; direkte Einleitung in den Wörthsee unzulässig; Sickerschächte ausnahmsweise zulässig



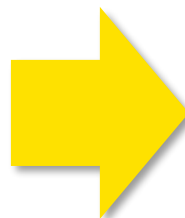
VERFAHREN | AUSLEGUNG

- Auslegungszeitraum im 1. Verfahren

28.12.23 – 02.02.24

- die Unterlagen zu den Bebauungsplänen können sie auf der Homepage der Gemeinde Seefeld abrufen:

<https://www.seefeld.de/ortsentwicklung/bauleitplanung.php>



- Ansprechpartner:

➤ Gemeinde Seefeld

➤ Hr. Futterknecht

➤ Mailadresse: **bauleitplanung@seefeld.de**

Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Nord":

Downloads (pdf):

[Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung](#)



[Satzung VORENTWURF](#)



[Begründung VORENTWURF](#)



[Umweltbericht VORENTWURF](#)



[Veränderungssperre](#)



Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Süd":

Downloads (pdf):

[Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung](#)



[Satzung VORENTWURF](#)



[Begründung VORENTWURF](#)



[Umweltbericht VORENTWURF](#)



[Veränderungssperre](#)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!