



GEMEINDE UNTERWÖSSEN

Änderung des Bebauungsplanes "Bründelsberg und Ortschaft Au" (im Bereich der Flurnummer 972/13)

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Die Gemeinde Unterwössen erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- Grenze des Geltungsbereichs der Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- I 1 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- WH. 5,20 m seitliche Wandhöhe (z. B. 5,20 m)
- 3,00 Maßzahl (z.B. 3,00m)
- Firstrichtung zwingend
- Bestehende zu erhaltene Bäume
- Bezugspunkt (Kanalschacht) + 606,40 üNN
- Festgesetzte Höhe ü. NN der Rohdecke von Gebäuden und Gebäudeteilen in m, z.B. +606,90 m

B. FÜR HINWEISE

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Bründelsberg und Ortschaft Au"
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 972/13 Flurstücksnummer (z.B. 972/13)
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude

III. WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (gemäß § 4 BauNVO) festgelegt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt :
Grundflächenzahl (GRZ) 0,30
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,40
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Eingangsüberdachungen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,50 m wird zugelassen.
4. Die traufseitigen Wandhöhenmasse sind bauraumbezogen festgesetzt.
Als Bezugspunkte gelten die OK-Rohboden im Erdgeschoß und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.
5. Die Oberkante-Rohboden im Erdgeschoß ist bauraumbezogen maximal festgesetzt (z. B. + 606,90).
6. Sämtliche Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachneigung 18° - 21° auszubilden.
7. Dacheindeckungen - zulässig sind ziegelrote, rotbraune Eindeckungen.

8. Private Erschließungsflächen / Parkflächen sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt/Beton) auszuführen.
Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

9. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bründelsberg und Ortschaft Au" und die Bestimmungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Abstandsfächensatzung der Gemeinde Unterwössen in der jeweils gültigen Fassung.

IV. TEXTLICHER HINWEIS

1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage währen der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die landwirtschaftliche Nutzung muss auch in Zukunft uneingeschränkt möglich sein. Im Falle eines Grundstücksverkaufs ist im Rahmen des Kaufvertrages eine privatrechtliche Erklärung abzugeben, dass derartige Immissionen geduldet werden.

2. Sofern Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden, ist eine Versicherung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien unter 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versicherung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.
Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TEN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3. Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. §37 WHG ist einzuhalten.
Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gem § 3 Abs. 2 in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Unterwössen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterwössen, den
.....
(Der Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung in der Gemeindezeitung am
Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).
Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Unterwössen, den
.....
(Der Bürgermeister)

GEMEINDE UNTERWÖSSEN

Änderung des Bebauungsplanes "Bründelsberg und Ortschaft Au" (im Bereich der Flurnummer 972/13)

LANDKREIS TRAUNSTEIN



GRASSAU, DEN 15.06.2021

Der Planfertiger :



MH Mix & Hornberger Bau GmbH
Planungsbüro-Bauunternehmung
Kucheln 29, 83224 Grassau
Telefon 08641/2321, E-Mail info@mh-bau.eu



Der Veranlasser : **Bichler Manfred**
Hochgernweg 59, 83246 Unterwössen

Die Nachbarn :

Bichler Herbert	Fl.-Nr. 972/19
Bichler Siegfried	Fl.-Nr. 880/2
Bichler Bernhard	Fl.-Nr. 880