



Gemeinde Unterwössen  
LANDKREIS TRAUNSTEIN

## Außenbereichssatzung der Gemeinde Unterwössen

### Unterwössen - Manzenberg

(Außenbereichssatzung-Manzenberg)

**Entwurf** vom 17.11.2020

**Satzung vom .....**  
in der Fassung vom .....

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger.de

1157\_UW\_ABS\_Manzenberg

Gemeinde:  
**UNTERWÖSSEN**

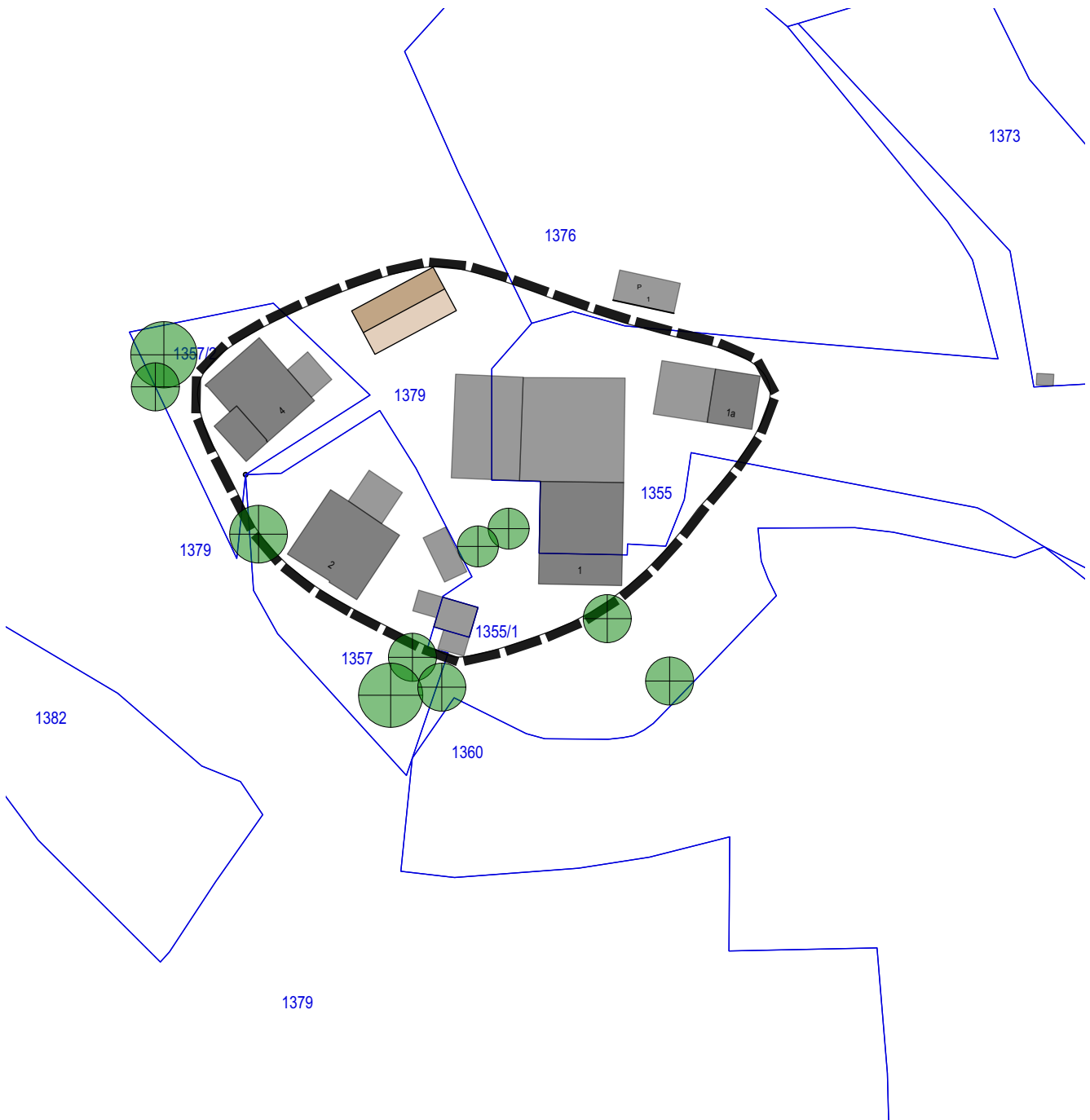
Rathausplatz 1  
83246 Unterwössen  
t: 08641 9789 0 f: 08641 9789 26  
e. gemeinde@unterwoessen.de

## Präambel

Die Gemeinde Unterwössen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (*BauGB*), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (*GO*) folgende **Satzung vom ....2019**

### A) Planzeichnung zur Satzung "Manzenberg" - Gemeinde Unterwössen

M 1:1.000 N



### B) Festsetzungen durch Text und Planzeichnung

#### § 1 Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB



Kennzeichnung des Satzungsgebietes "Manzenberg"

#### § 2 Vorhaben

- (1) Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken (im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB) und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

- (2) Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie  
- einer Darstellung des Flächennutzungsplans, Flächen für die Landwirtschaft, entgegenstehen  
- oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### § 3 Nähere Bestimmungen

- (1) Das Maß der Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sind in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
- (2) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 18° bis 26° und ausschließlich rote Dachziegel zulässig.
- (3) Abweichend von § 3 Abs. 2 gilt: Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Dachhöhe (Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut) des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Dabei muss der First direkt an das Hauptgebäude anschließen und die Dachneigung darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen.
- (4) Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel sind nicht zulässig.
- (5) Abweichend von § 3 (4) sind technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohe und Solaranlagen in der Ebene der Dachhaut zulässig. Weiter sind Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut bis zu 5% der Dachfläche zulässig.
- (6) Dächer sind mit einem Dachüberstand traufseitig von 1,0 m, ortgangseitig 1,2 m zu errichten. Bei Dachflächen kleiner 20 m<sup>2</sup> und bei Dächern von Nebenanlagen und Garagen sind allseitig 0,8 m Dachüberstand ausreichend.
- (7) Die Fassadenoberflächen sind in weiß gestrichenem Putz, naturbelassenem Holz oder Naturstein auszuführen. Putz und Naturstein sind jedoch ausschließlich in der Erdgeschoss zulässig. Holzfassaden sind als vertikale Schalungen auszuführen.

### § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich




Für die bei Vollzug des Bauvorhabens eventuell notwendig werdenden Ausgleichsflächen, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind im Bauantrag nachzuweisen und durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### C) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

---

- (1) [1355](#) Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper
- (3)  Vorgeschlagene Baukörper
- (4)  Bäume Bestand, Kronendurchmesser nach Luftbild

## **D) Hinweise durch Text**

---

### **1. Artenschutzrechtliche Belange**

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

### **2. Versickerung von Niederschlagswasser**

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN 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 DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

### **3. Oberflächenwasser, Hochwasser und Starkregenereignisse**

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Unterkellerungen sollten grundsätzlich als wasserdicht ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

### **4. Immissionen aus der Landwirtschaft**

Mit von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten während der ortsüblichen Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

## **E) Eingriff- und Ausgleichsflächenregelung**

---

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Alle Flächen sind großteils anthropogen überprägt. Die Böden sind von Dauerbewuchs und intensiven Nutzungen (Wiesen, Hofflächen, Gärten) geprägt.

Es wird auf den § 15 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind nach Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untersuchen und entsprechend auszugleichen.

Dem Bauantrag ist ein Eingriffsplan, entsprechend der Eingriffsregelung, mit Darstellung des tatsächlichen Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichsbedarfs und deren Aufwertung, Lage und Sicherung beizulegen.

Die Eingriffsermittlung und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen ist darzustellen und anhand dieses Planes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

## **F) Begründung**

---

### **1. Anlass für den Satzungserlass**

Der Bereich Manzenberg ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1983 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit, und aufgrund der vorhandenen Bebauung, ist er als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu sehen.

Durch diesen Umstand ist eine positive Beurteilung von Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht möglich. Die bestehende Baustruktur kann eine geringfügige Nachverdichtung erfahren. Bestehende Wohngebäude sowie faktische Baulücken sollen durch angemessene Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten Raum für ortsansässige Nachkommen schaffen.

### **2. Umfang des Satzungsbereiches**

Der Satzungsbereich umfasst die Hofstelle Manzenberg und die umgebenden Wohngebäude.

Die Abgrenzung verläuft um die bestehende Bebauung und berücksichtigt im nördlichen Bereich die topographischen Verhältnisse. Bestehende Gebäude haben weitgehend lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit nach innen. Dies ergibt eine geringe Flexibilität, die im Rahmen des Geltungsbereichs bei Neuerichtungen zu vertreten ist.

Die Nebenanlage der Hofstelle im Nordosten beinhaltet keine Wohnnutzung und stellt dadurch für den Satzungsbereich keine relevante Bebauung dar.

### **3. Nähere Bestimmungen**

Es ist auf die, der ländlichen Umgebung entsprechende, Entwicklung und Eigenart der Hofstelle zu achten. Um ein einheitliches, homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude hinsichtlich Maß, Bauweise und Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies gilt insbesondere mit Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand- und Firsthöhe sowie Grundfläche. Auf die Höhenentwicklung und den Umgang mit dem bestehenden Gelände sowie eine natürliche Geländemodellierung, anstatt Stützmauern, ist in der Bauvorlage besonders zu achten.

Aufgrund der sensiblen landschaftlich und naturräumlich hochwertigen Umgebung ist auf eine angemessene Gestaltung besonderer Wert zu legen. Dem folgend sind Festsetzungen zu einer angemessenen ländlichen Gestaltung getroffen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Dachform und die Materialität, da diese Parameter die bauliche Erscheinung in besonderem Maße prägen.

### **4. Erschließung**

Der Bereich ist bereits durch den Hochgerweg, mit Anschluss an das Ortszentrum Unterwössen und somit an die B 305 erschlossen. Weiter ist der Bereich durch einen eigenen Trinkwasserbrunnen sowie einzelne Kleinkläranlagen erschlossen. Noch fehlende Hausanschlüsse können ohne größeren Aufwand hergestellt werden oder es können eigene Versorgungssysteme erstellt werden. Gleiches gilt für den Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz.

### **5. Auswirkungen**

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der Siedlung bezieht und diese Flächen bereits einer Nutzung als Siedlungsgebiet unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nur sehr geringfügige, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen, sofern im Genehmigungsverfahren der unvermeidbare Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

## G) Verfahrensvermerke

---

- (1) Die Gemeinde Unterwössen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... beschlossen, die Bauleitplanung für den Bereich Manzenberg aufzunehmen und eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.
- (2) Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom ..... bis ....., mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom .....
- (3) Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde die Fassung vom ..... der Satzung "Manzenberg" gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterwössen, den .....

(Siegel)

.....  
Ludwig Entfellner, 1. Bürgermeister

- (4) Die Satzung "Manzenberg" wurde am .....2021 gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- (5) Die Satzung "Manzenberg" tritt damit in Kraft.  
Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag, zu den üblichen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde Unterwössen, Rathausplatz 1, 83246 Unterwössen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
- (6) Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Unterwössen, den .....

(Siegel)

.....  
Ludwig Entfellner, 1. Bürgermeister