



Gemeinde Unterwössen  
LANDKREIS TRAUNSTEIN

## Bebauungsplan "Ortsmitte Süd"

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

**ENTWURF** in der Fassung vom 18.06.2021

**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

Gemeinde:

**UNTERWÖSSEN**

Rathausplatz 1 83246 Unterwössen  
t. 08641 9789-0 f. 08461 978926  
e. gemeinde@unterwoessen.de

---

Projektnummer 1167

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

## Präambel

Die Gemeinde Unterwössen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Ortsmitte Süd" als Satzung.

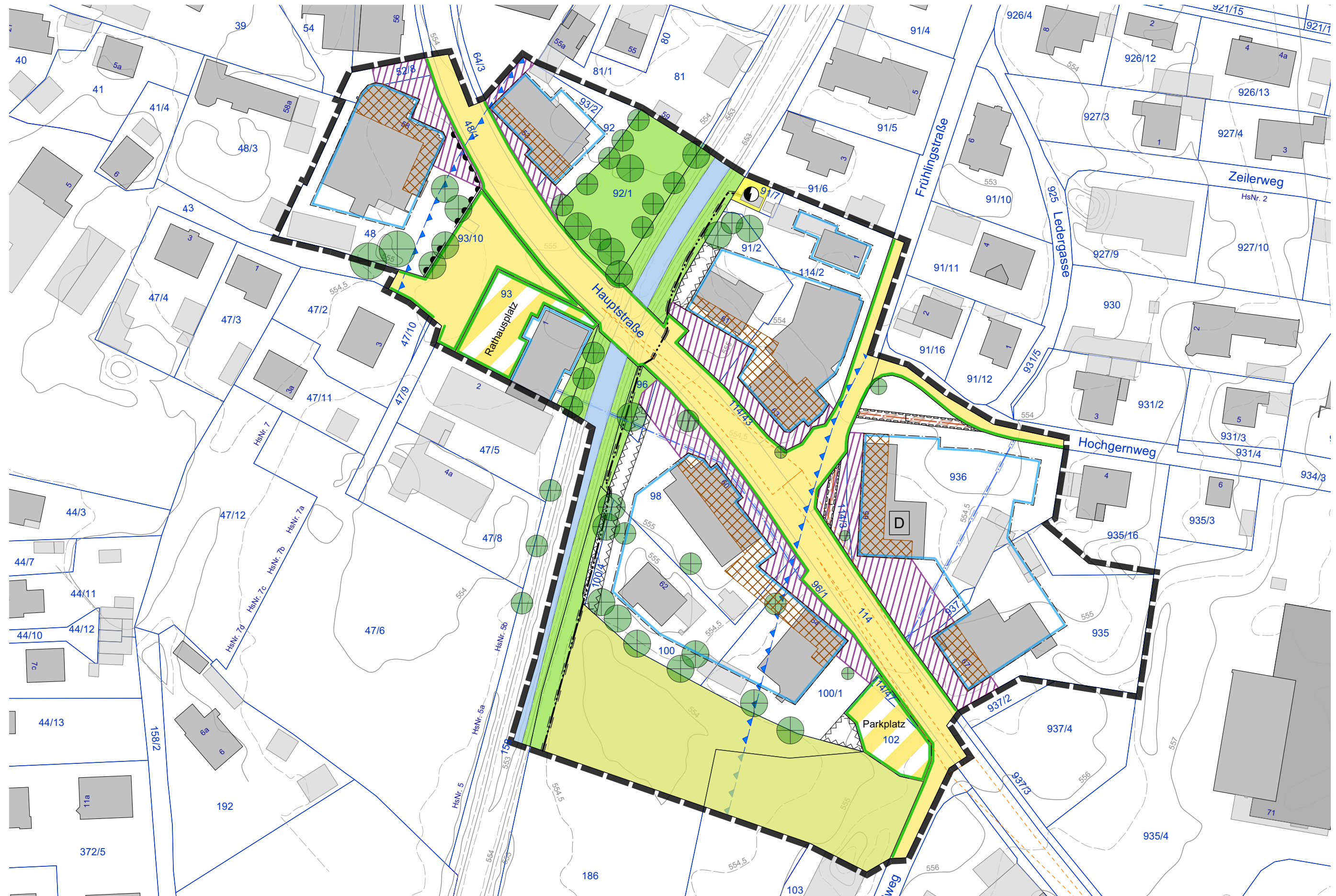
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortsmitte Süd, verdrängt dieser in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan "Ortszentrum" vollumfänglich.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

System UTM32



## B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen


---

### § 1 Allgemeines




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **MI** Mischgebiet nach §6 BauNVO
- (2)  Abweichend von den allgemein zulässigen Nutzungen nach §6 Abs. 2 BauNVO sind in den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen im untersten Vollgeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende, mit einer Wohnnutzung verträgliche, Handwerksbetriebe, Büro- und Geschäftsräume
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (3) Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen (nach §6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (nach §6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie §6 Abs. 3 BauNVO)
  - Handelsbetriebe für Kfz, Wohnwagen, Anhänger o.Ä.
  - Betriebe der Vermietung für Wohnwagen, Anhänger o.Ä.
  - Werkstattbetriebe für Kfz

### § 3 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Die nach § 4 (1) festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Vordächer o.Ä. um bis zu 2,0 m auf einer Länge von max. 33% der jeweiligen Fassade überschritten werden. Es ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### § 4 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

### § 5 Wohneinheiten

Abweichende Regelungen zur Begrenzung von Wohneinheiten nach § 1 Ziff. 2 der Satzung zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion sind ausnahmsweise zulässig.

## § 6 Stellplätze

Ab einer Anzahl von 10 Wohneinheiten je Gebäude ist die Unterbringung von min. 60% der baurechtlich notwendigen Stellplätze gem. Art. 47 Abs. 1 BayBO i.V.m. §20 GaStellV (Garagenstellplatzverordnung) in einer Tiefgarage nachzuweisen. Abweichende Regelungen für die Umnutzung von Bestandsgebäuden sind ausnahmsweise zulässig.

## § 7 Nebenanlagen, Garagen und Carports



Umgebung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen und Carports nicht zulässig.

## § 8 Dächer








- (1) Dachflächen größer 20 m<sup>2</sup> sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer, mit gleich geneigten Dachflächen, in einem Neigungswinkel von 20 bis 24° zulässig.
- (2) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Er ist in der Mitte der Dachfläche zu situieren.
- (3) Abweichend von § 8 (1) sind auf Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie auf untergeordneten Dachflächen, welche max. 20% der Gesamtdachfläche eines Gebäudes ausmachen, auch Pultdächer, flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Das Pultdach ist entweder direkt aus dem Hauptdach zu entwickeln (abgeschleppte Dächer) oder der First muss an einer aufgehenden Wand des Hauptbaukörpers liegen.  
Auf diesen Dachflächen sind Dachneigungen von 10 bis 24° zulässig.
- (4) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel und Dachsteine in den Tönen rot, braun oder deren Mischönen zulässig.
- (5) Abweichend von § 8 (4) sind auch ausnahmsweise nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
  - untergeordnete Dachflächen nach § 8 (3), Dächer von Garagen oder Nebenanlagen bis 20° Dachneigung mit Kupferblech oder rot bis rotbrauner beschichteter Blechdeckung
  - Untergeordnete Gebäudeteile nach § 8 (3) mit Flachdach als Gründach
  - Wintergärten- und Terrassenüberdachungen als transparente Dächer
- (6) Nicht zulässig sind glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
- (7) Grenzständige, giebelseitig aneinander gebaute Nebenanlagen sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen.

- (8) Dachaufbauten, Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (9) Je Dachseite ist ein Quergiebel zulässig. Es sind folgenden Rahmenbedingungen einzuhalten:  
 - Die Breite des Quergiebel darf max. 40% der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen.  
 - Die Dachneigung darf max. 30° betragen.  
 - Der Quergiebel ist mittig der Dachfläche zu situieren.  
 - Der First des Quergiebels muss min. 0,3 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
 - Die Traufe des Quergiebels darf max. 0,8 m über der Traufe des Hauptdaches liegen.  
 Hier gilt der Abstand zwischen Oberkante der Traufe des Hauptdaches und Unterkante der Traufe des Quergiebels.
- (10) Abweichend von § 8 (8) sind technisch notwendige Aufbauten, Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig.  
 Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen. Dachflächenfenster dürfen insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (11) Auf Dachflächen sind min. folgende Dachüberstände einzuhalten:  
 Bei Dachflächen über 80 m<sup>2</sup> : giebelseitig 1,5 m; traufseitig 1,0 m.  
 Bei Dachflächen 30 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> : giebelseitig 1,0 m; traufseitig 0,5 m.  
 Bei Dachflächen 10 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup> : allseitig 0,5 m.  
 Als Dachfläche gilt die Projektion der Gebäudegrundfläche auf das Gesamtdach, Dachüberstände zählen entsprechend nicht dazu. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (12) Abweichend von § 8 (11) sind bei Überdachungen von Wintergärten und Terrassen keine Dachüberstände notwendig.



## § 9 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von min. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
- (2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.


## § 10 Verkehrsflächen und Infrastrukturen

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb
- (3)  Straßenbegrenzungslinie
- (4)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (5)  Fläche dinglich zu sichern
- (6)  Leitungsrecht - dinglich zu sichern für das zuständige Versorgungsunternehmen
- (7)  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"

## § 11 Grünordnung

- (1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der zum Befahren mit dem Kfz vorgesehenen Flächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- (2)  Öffentliche Grünfläche
- (3)  Fläche für die Landwirtschaft

## § 12 Einfriedungen und Einfassungen

- (1)  Flächen freizuhalten von Einfriedungen und Einfassungen  
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine Einfriedungen, Einfassungen o.Ä. sowie bauliche Anlagen zulässig.

- (2) Abweichend von § 12 (1) sind innerhalb der Flächen Begrenzungspoller, Fahrradständer sowie bauliche Anlagen, deren Grundfläche kleiner 2 m<sup>2</sup> und deren Höhe niedriger 1,0 m ist, zulässig.
- (3) Zäune im allgemeinen und Hecken, zur Vehrkehrsfläche hin, dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hecken dürfen im übrigen Bereich eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

### § 13 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Baugrundstücke sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die Erschließung zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände zulässig.
- (2) Im Rahmen von Aufschüttungen darf der Neigungswinkel des Geländes nicht steiler als 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

### § 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos sowie als Firmenname und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Dabei müssen diese sich in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen Gegebenheiten einfügen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind zulässig:
  - Lichtwerbung mit konstanter Lichtgebung und in blendfreier Anordnung
  - bis zu 2 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 5 m<sup>2</sup> Fläche
  - eine freistehende Werbeanlage mit bis zu 3 m<sup>2</sup> Fläche und mit einer maximalen Oberkante von 2,0 m über geplantem Gelände.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
  - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen, Werbebannern sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen, akustische Werbeanlagen o.Ä.
  - Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe











## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

### 1. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Unterwössen von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

- Satzung über Einfriedungen
- Satzung zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

### 2. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- (3)  Höhengichtlinien in 0,5 Metern
- (4)  Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
- (5)  Bestehende Bäume (Darstellung Kronendurchmesser nach Luftbild)
- (6)  Geschwindigkeitsabhängiges Schichtdreieck für 50 km/h, innerorts  
Anfahrtsicht 5,0 bzw. 3,0 m / Schenkellänge 70 m
- (7)  Oberirdischer Wasserlauf Wössener Bach
- (8)  Kanalverlauf Mischwasser (STZ250), mit Leitungsschutzzone 0,5 m beidseitig Leitungssachse
- (9)  Verlauf Wasserleitung (DN80), mit Leitungsschutzzone 0,5 m beidseitig Leitungssachse
- (10)  Leitungsverlauf Mittelspannung (20-kV) mit Leitungsschutzzone 0,5 m, beidseitig Leitungssachse

### 3. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein-Wasserecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

### 4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
  - Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
  - Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

### 5. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen.  
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.  
Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

## 6. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 7. Hinweise zur Grünordnung

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

## D) Nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen und Text

---

### 1. Anlagen an oberirdischen Gewässern

- ▲▲▲ Genehmigungspflichtige Anlagen innerhalb des 60 m - Bachbereich Bauvorhaben und genehmigungsfreie Anlagen (i.S.d. §36 WHG), die sich in weniger als 60 m Entfernung zum Wössener Bach befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. Für diese Vorhaben ist eine isolierte, wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht, zu beantragen.

### 2. Kennzeichnung von Denkmälern

- D Baudenkmal D-1-89-160-6 / Einzelanlage unterliegt dem Denkmalschutz



## E) Verfahrensvermerke

---

Der Gemeinderat Unterwössen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsmitte Süd" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich ..... die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ....., wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan "Ortsmitte Süd" in der Fassung vom ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Unterwössen, den .....

(Siegel)

.....  
Ludwig Entfellner, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Süd" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Süd" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Unterwössen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

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, Erster Bürgermeister