



Gemeinde Unterwössen

LANDKREIS TRAUNSTEIN

## Änderung des Bebauungsplans "Wegmann"

im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

**ENTWURF** *in der Fassung vom 10.05.2021*

**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  
e. gemeinde@unterwoessen.de

---

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

# Präambel

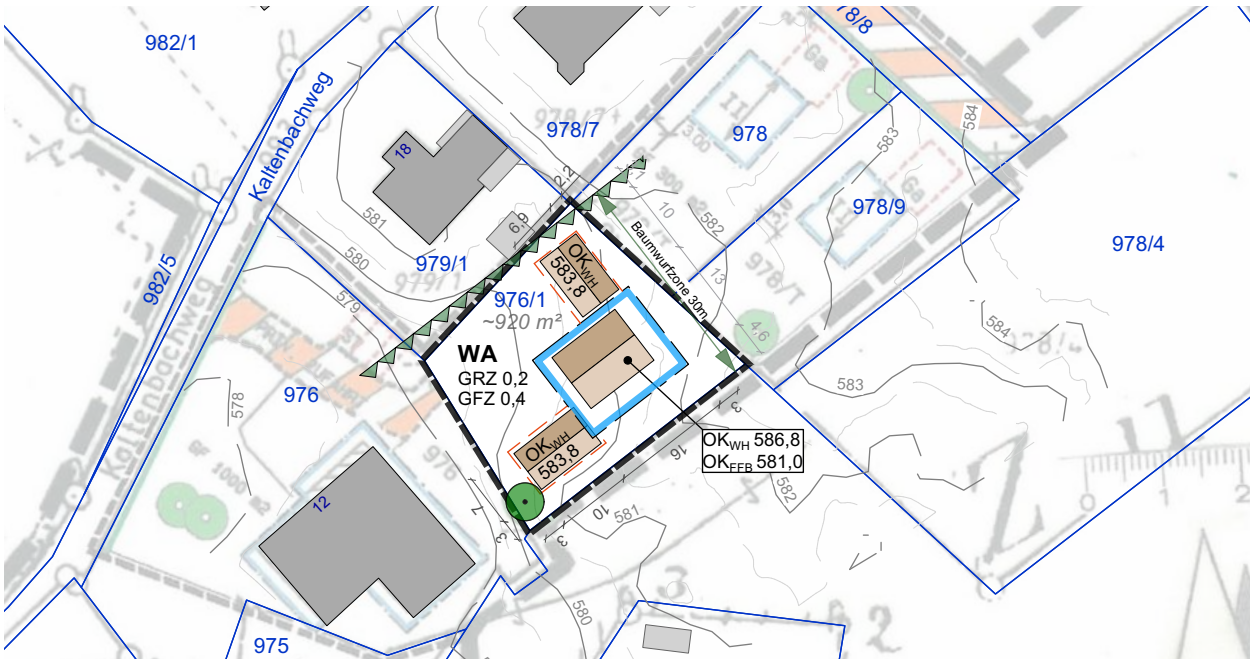
Die Gemeinde Unterwössen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern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

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan „Wegmann“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wegmann“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

## A) Planzeichnung



M 1:1.000 N

10 20 30 40 50 Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



## B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### § 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- (2)  Bemaßung in Metern (z.B z.B 10m)

### § 2 Art der baulichen Nutzung


**WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GRZ 0,20 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- (2) GFZ 0,40 Maximal zulässige Geschossflächenzahl
- (3) Die zulässige GRZ nach §3 (1) darf bis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,25 (inkl. Anlagen nach §3 (1)) durch Balkone und Terrassen überschritten werden.
- (4) Die zulässige GRZ nach §3 (1) darf bis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,45 (inkl. Anlagen nach §3 (1) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
    - Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
    - Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
    - Nr. 3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
    - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten

Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

## § 4 Baugrenzen

- (1)  Baugrenzen
- (2) Überschreitung von Baugrenzen  
Die Baugrenzen nach §4 (1) dürfen auf einer maximalen Länge von 33% der jeweiligen Fassade durch Balkone, Vordächer o.Ä., um bis zu 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen ist einzuhalten.


## § 5 Höhenentwicklung

- (1) OK<sub>WH</sub> 560,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 560,5 m über Normalhöhennull nach DHHN2016) Die Oberkante der Wandhöhe ist bei Satteldächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches.
- (2) OK<sub>FFB</sub> 554,5 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (z.B. Oberkante Fertigfußboden max. 554,5 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016).

## § 6 Dächer

- (1) Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 20-24° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) Auf Dachflächen von untergeordneten Bauteilen, welche maximal 20% der Dachfläche des Hauptdaches ausmachen und deren Firsthöhe mindestens 1,0 m unterhalb der tatsächlich realisierten OK WH im Sinne §5 (1) des Hauptdaches liegt sind Abweichend von §6 (1) auch Pultdächer zulässig. Der First dieser Pultdächer muss an einem aufgehenden Bauteil liegen.
- (3) Dächer mit einer Grundfläche über 5m<sup>2</sup> müssen einen Dachüberstand von je Seite mindestens 10% der Länge des Gesamtgebäudes gemessen senkrecht zur jeweiligen Dachseite aufweisen. Der Dachüberstand wird waagrecht von der Abtropfkante der Dachhaut zur Außenkante der Außenwand gemessen.
- (4) Als Dachdeckung sind auf Dachflächen über 5m<sup>2</sup> Grundfläche nur rote und rotbraune Ziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

## § 7 Nebenanlagen

- (1)  Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- (2) Garagen, Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur in den Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach §7 (1) und in den Bauräumen nach §4 (1) zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach §7 (2) ausgenommen sind:
  - offene Stellplätze
  - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Zufahrten und Zuwegungen

## § 8 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Unterwössen einzuhalten.

## § 9 Baumwurfgefährdete Bereiche



Baumwurfzone 30m

Durch angrenzenden Wald baumwurfgefährdeter Bereich (30m). Innerhalb des baumwurfgefährdeten Bereichs sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sicher gestellt ist, dass die Bewohner bzw. Nutzer vor der Gefährdung durch umfallende Bäume sicher geschützt sind.

## § 10 Abtragungen und Aufschüttungen

- (1) Abtragungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstück sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Erstellung von Zufahrten und Stellplätzen zulässig. Abtragungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m zum natürlichen Gelände zulässig.
- (2) Im Rahmen von Aufschüttungen dürfen keine Neigungswinkel des Geländes steiler als 1 zu 2 (Höhe zu Länge) entstehen.
- (3) Stützmauern außerhalb der Flächen nach §4 (1) und §7 (1) sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich aus Natursteintrockenmauerwerk zulässig und müssen mindestens um ihre Höhe von den Grenzen des Grundstücks zurücktreten.






## § 11 Verhältnis zu Ur-Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10 und 11 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Ortszentrum" und dessen Änderungen werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

## C) Hinweise durch Planzeichen und Text

---

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebengebäude
- (2)  vorgeschlagene Baukörper: Haupt und Nebengebäude
- (3)  Grundstücksgrenze mit Flurnummern
- (4)  Hinweis zu Grundstücksgröße
- (5)  Höhenschichtlinie in 0,5m Abstand als Hinweis (z.B. 554 m ü NHN)

### C.2 Hinweise zum Artenschutz

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.

Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicher zu stellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zu wieder gehandelt wird.

Dies ist insbesondere bei Baufällenarbeiten und Gehölzentfernungen zu beachten.

### C.3 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

- (1) Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen ist direkt auf dem Grundstück zu versickern.
- (2) Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächten zu geben.
- (3) Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (4) Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Traunstein zu beantragen.

- (5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA- 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zurückgegriffen werden.
- (6) Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von Baugrundstücken nicht auf die Straßenverkehrsflächen oder die Nachbargrundstücke gelangt.

#### **C.4 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse**

- (1) Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen, darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und die Überschwemmungssituation, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. §37 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließende Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. zu sehr hohen Grundwasserständen kommen.  
Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
  - Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Erschließung liegen.
  - Das Gebäude sollte bis 25cm über OK geplantem Gelände wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

#### **D) Hinweise durch Text zu den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans**

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans (Nr. 2, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19) unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans gültigen Fassung anzuwenden.

## F) Verfahrensvermerke

---

Die Gemeinde Unterwössen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... die Änderung des Bebauungsplans "Wegmann" 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 dazu zu äußern

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Wegmann" mit Begründung, in der Fassung vom ..., wurde am ... vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ....

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ... ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ... wurde die Änderung des Bebauungsplans "Wegmann" in Fassung vom ... gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterwössen, den ....

(Siegel)

.....  
Entfellner, 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans "Wegmann" wurde am ... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans "Wegmann" tritt damit in Kraft.

Die Änderung 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)

.....  
Entfellner, 1. Bürgermeister