A) Festsetzungen durch Planzeichen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanZV Stand 13.05.2021)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- WA / MI – Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,2 – Geschoßflächenzahl **GFZ** als Höchstmaß, z. B. 0,6
- 0,4 – Grundflächenzahl **GRZ** als Höchstmaß, z. B. 0,4
- BF 1000 – Grundfläche **GR** als Höchstmaß, z. B. GR 1000m² maximal bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. zwei Vollgeschosse **II**
- z.B. WH = 5,0m – Wandhöhe **WH** in Metern als Höchstgrenze, z. B. 5,0 m bezogen auf neues Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§§Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O – Offene Bauweise
- Baugrenze
- Spielanlagen

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß an Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 2 Nr. 10 iaN Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Zu fällende Bäume

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St – Stellplätze
- Ga – Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

B) Festsetzungen durch Text

Siehe Anhang

C) Hinweise

- 1808/21 – bestehende Flurnummern, z. B. 1808/21
- bestehende Flurgrenzen
- Grenze wird aufgehoben
- Abzubrechende Gebäude
- Neue Grundstücksgrenzen
- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Bestehendes Nebengebäude
- NG – Nebengebäude
- Geplante Baukörper
- Im Wohnhaus integrierte Garage
- Zwingend festgelegte Firstrichtung
- SD 7-25° – Dachform: Satteldach in einer Dachneigung von z. B. 7 - 25°
- PD 18-25° – Dachform: Pultdach in einer Dachneigung von z. B. 18 - 25°
- Vermaßung
- Vermaßung
- Grundstücks Parzellennummer, z. B. 15
- Hochwasserschutz, Gewässerausbau
- Waldgrenze
- Fläche für Hochwasserschutz (Schutzzine)
- Straßenanschnitten
- Fuß- / Radwege
- Straßenbegleitender Grünstreifen (2 Meter): innerhalb dieser Fläche (1 Meter), auf den privaten Grundstücken dürfen ober- und unterirdische Bauteile für die Erschließung wie Straßenbeleuchtung, Kabelverteilerschränke, Überflurhydranten, Verkehrszeichen, öffentliche und private Anschlussleitungen etc. untergebracht werden. Jegliche andere Bebauung innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig. Die Baumpflanzungen sind zwingend vorgeschrieben.
- Private Erschließungsfläche
- Höhenschichtlinien
- Biotop
- umgelegte Schotter- und Steinaussbeuterechtsfläche
- ca. 1143m² – Grundstücksfläche, z. B. 1143 m²
- 0 5 10 15 20 25 50 75m – Maßstabsbalken
- Baulichte Nutzung | Bauweise | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Dachform | Anzahl der Vollgeschosse | Wandhöhe Hauptbaukörper | Dachneigung | Wandhöhe Nebengebäude | für Garagen und Nebengebäude – Nutzungsschablone
- Nordpfeil

Die Gemeinde Fischbachau erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (**BauGB**) Neugefasst durch Bek. V. 3.11.2017 I 3634
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2020 (GVBl., S. 350, BayRS 2020-1-1-I),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796); zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- das Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (**AGBGB**) vom 20.September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J

und

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

1.01 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß Par. 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß Par. 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig und ein MI – Mischgebiet – nach Par. 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.01 Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 78.795 m²

Mischgebiet Fläche (Zugang):	10.200 m²
Wohngebiet neu:	32.891 m²

2.02 WA Allgemeines Wohngebiet - max. GRZ 0,40 – max. GFZ 0,60
MI Mischgebiet - max. GRZ 0,80 – max. GFZ 0,85

2.03 Die Wandhöhen gemäß BayBO werden wie in der Planzeichnung angegeben festgesetzt.

2.04 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

2.05 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Parzellierung, die GRZ und GFZ, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der Anlagen – bestimmt durch die Wandhöhe.

Für die Ermittlung der Grundfläche für die GRZ gelten folgende Vorgaben:
Für Hauptkuörper (max. bebaute Fläche GR wie im Plan angegeben)
Für Garagen (max. bebaute Fläche GR wie im Plan angegeben – WH = 3 m)
Für Wintergärten (max. 12 m² Grundfläche - WH =3 m)
Für Nebengebäude (max. bebaute Fläche GR wie im Plan angegeben)
Für Außentreppen (keine Begrenzung der Grundfläche)

Darüber hinaus finden die Regelungen von § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO Anwendung.

2.06 Bei den Parzellen 4 - 9 und 20 - 23 sind innerhalb der Baugrenzen Wohngebäude mit in das Haus integrierten Doppelgaragen zulässig.
Die Doppelgaragen sind zwingend mit einer Mindestgröße von 36 m² auszuführen.

Parzellen 4 – 9
Die Garagen und ihre Einfahrten sind entweder im Süd-Westen oder alternativ Süd-Osten möglich.

2.07 Die angegebenen Firstrichtungen der Gebäude sind zwingend einzuhalten.

2.08 Baukörper sind rechteckig auszuführen, quadratische Wohngebäude sind unzulässig, das Verhältnis von Länge zu Breite darf 1,2 zu 1,0 nicht unterschreiten.

2.09 Nebengebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.10 Wintergärten / Glasvorbauten als Wohraumerweiterung mit einer maximalen Tiefe von 2 m und einer Grundfläche von max. 12 m² sind zusätzlich zu der im Plan angegebenen max. bebauten Fläche außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen möglich. Sie sind mit Pultdach 18-25° und einer Wandhöhe von 3 m zulässig. Alternativ zu den Pultdächern ist auch eine Ausführung mit Flachdach möglich, wenn dieses als Balkon genutzt wird.

2.11 Überdachte einläufige Außentreppen sind außerhalb und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Grundfläche der Außentreppe zählt nicht zur angegebenen max. bebauten Fläche der Haupt- und Nebengebäude.
Eine max. Breite von 1,30 m darf nicht überschritten werden.

2.12 Abgestützte Eingangsvordächer, sowie abgestützte Balkone dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen, wenn sie diese nicht mehr als 1,5m überschreiten.

2.13 Parzelle P300a, P300b, P300c
Bauverbot von Gebäuden die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.
Nicht zulässig sind insbesondere Wohnbebauung, sowie Produktions- oder Sportstätten. Genehmigungsfähig sind Lagerhallen. Heizkraftwerke oder Hackschnitzelbunker etc.

3. Gestaltung

3.01 Für die Außenfassade sind nur glatt verputzte, in gedeckten weiß gehaltene Mauerflächen und überfarbte oder überlasierte (senkrechte oder waagerechte) Holzschalung zulässig.
Metall-, Kunststoff- oder Keramikfassaden sind unzulässig.
Sockelbereiche dürfen farblich nur unauffällig abgesetzt werden.

Holzfarben sind in Naturfarbtönen, braun oder grau auszuführen. (nur Lasuren, keine Lacke) Buntfarben werden nicht zugelassen.

3.02 Sockel sind putzbündig und fassadengleich herzustellen.

3.03 Zierputze und Glasbausteine sind nicht zulässig.

3.04 Fenster müssen quadratisch oder hochrechteckig ausgeführt werden.
Ab einer Fenster- oder Türbreite von 1 m müssen diese unterteilt werden.
Eckverglasungen sind nur mit Mauerwerks oder Holzpfeilern in den Gebäudeecken zulässig.

3.05 Fenster sind in Naturfarbtönen, braun, grau oder weiß auszuführen
Buntfarben sind nicht zulässig.

3.06 Giebelverglasungen dürfen nur hinter vorgehängten Holzlamellen-Konstruktionen ausgeführt werden.

3.07 Aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht zulässig.

3.08 Dachflächenfenster sind zulässig, ihre Größe wird auf max. 75/135cm (Rohbaumaß) festgelegt. Pro 50 m² Dachfläche (Vordach nicht eingerechnet) darf ein Dachfenster eingebaut werden.

Die Dachflächenfenster müssen je Dachseite das gleiche Format besitzen und im gleichen Abstand zum First angeordnet sein.

Dies gilt auch für Doppel- und Reihenhäuser.

3.09 Sind im Dachbereich Solaranlagen vorgesehen, so sind diese bündig in die Dachfläche zu integrieren und im unmittelbaren Anschluss entweder an die Traufe oder First anzuordnen. Je Dopplehaus ist nur eine der beiden Möglichkeiten zulässig, wobei auf einheitliche Gestaltung zu achten ist und die Solarelemente gleich hoch sein müssen.

3.10 Es sind nur naturrote Dachplatten als Dachdeckung zu verwenden. Blech oder Glas als Dachdeckung sind nur bei Vordächern sowie Überdachungen von Balkonen, Freisitzen oder Wintergärten zulässig.

3.11 Vordächer von Hauptgebäuden sind mit einer Länge von mind. 1,10 m (traufseitig) bzw. von mind. 0,75 m (giebelseitig) anzubringen.

Vordächer von Nebengebäuden und Garagen sind mit einer Länge von mind. 0,50 m (traufseitig) bzw. 0,50 m (giebelseitig) anzubringen. (Ausgenommen Genzbebauung).

3.12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.13 Balkone dürfen nicht tiefer als Vordächer ausgebildet sein.

3.14 Einfriedungen sind nur einfache Stangen-, Bretter- und Lattenzäune mit einer max. Höhe von 1 m erlaubt.
Jägerzäune sind nicht zulässig.

3.15 Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.

3.16 Der Stauraum vor Garagen muss mind. 5 m betragen.

3.17 Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern:
Zusammenzubauende Gebäude sind profilgleich, in der Tiefe identisch und hinsichtlich der Gestaltung, verwendeter Materialien, Farbgebung und dergleichen aufeinander abzustimmen, vor allem auch die Brüstungs- und Sturzhöhen, die Formate von Fenstern und Türen, sowie die Wandhöhe und Dachneigung.

3.18 Punkt 3.17 gilt auch für aneinander gebauten Garagen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.01 Je Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze zu errichten.
Die Anordnung von offenen Stellplätzen ist auf den jeweiligen Grundstücken frei wählbar, wenn die max. GRZ nicht überschritten wird. Stellplätze für Fahrzeugeinheiten innerhalb des Gebäudes für Tagespflegeeinrichtung werden nach GaStellV – berechnet.

4.02 Stellplätze und Zufahrten müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

4.03 Die Versiegelung der einzelnen Grundstücke ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

4.04 Der Kinderspielplatz für die Mehrfamilienhäusern im WA wird als öffentlicher Spielplatz (westlich des Wolfsees) im Bebauungsplan ausgewiesen und gesichert.

5. Verkehrsflächen (Oberflächenwasser)

5.01 Ausführung der Verkehrserschließung als öffentliche Anlegerstraße Straßenraumbreite: 7,5 m (5 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg bzw. 1 m Randstreifen).

5.02 Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.

5.03 Für Grundstücke, bei denen eine Versickerung nicht möglich ist, gilt:
Oberflächenwasser der Stellplätze und Zufahrten darf nur gedrosselt (Grünlandabfluss) und soweit erforderlich mit Vorreinigung nach den gesetzlichen Grundlagen abgeleitet werden.

6. Freiflächengestaltung / Grünordnung

6.01 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind nach den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Pflanzgebot auszuführen.

6.02 Grenzabstände für Pflanzungen
Hinweise:
Bei Grenzabständen für die Pflanzungen ist das Bay. Ausführungsgesetz zum BGB – Grenzabstand von Pflanzen, Art. 47 AGBGB – zu beachten.

6.03 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Für je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Für je 200 m² Grundstücksfläche sind je 4 Sträucher – Pflanzraster 2 x 2 m zu pflanzen.
Die genauen Standorte werden über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan festgelegt, der mit der Genehmigungsplanung einzureichen ist.

6.04 Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einheimischen, natürlichen Pflanzgesellschaften. Die in den „Festsetzungen durch Text" enthaltene Artenliste ist verbindlich einzuhalten. Monokulturhecken sowie streng geometrisch geschnittene Hecken sind unzulässig.

6.05 Vorgeschriebene Pflanzgrößen:
Bäume:
Hochstämme, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14cm
Sträucher:
2 mal verpflanzt, Größe 80 bis 100 cm

6.06 Sicherstellung des Pflanzraums / Behandlung von Oberboden:
DIN 18300 und DIN 18320 sind zu beachten

6.07 Oberbodenbedarf:

Großbäume:	Baumgruben 150 x 150 x 60 cm
Kleinbäume:	Baumgruben 100 x 100 x 40 cm
Sträucher:	Auftrag mindestens 40 cm
Grasflächen:	Auftrag mindestens 25 cm

6.08 Pflanzliste Auswahl:

Die Auswahl der Pflanzen wird über den Freiflächengestaltungsplan festgelegt.

Neuanpflanzungen:
Es sind nur standortheimische Pflanzen zulässig.
Pflanzgröße StU 14-16, 2xv, m. B.

Artenliste:

Acer campestere	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

An der Erschließungsstraße zusätzlich zu pflanzen:
Baume – Pflanzgröße StU 18-20, 3xv, m. B.

Tilia cordata	Linde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Obstbäume:
Hochstamm 2xv, oB, STU 7-8

Malus domestica	„Jakob Fisher"	Apfel	„Jacob Fisher"
Malus domestica	„Roter Boskoop"	Apfel	„Roter Boskoop"
Prunus domestica	„Katinka"	Zwetschge	„Katinka"
Pyrus communis	„Conference"	Birne	„Conference"

Hecken und Strauchschecken:
Str. 80-100, 2xv
(Pflanzraster 2 x 2 m) Verwendung autochthoner Arten.
Es sind nur standortheimische Pflanzen zulässig.

Artenliste:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Sambuccus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Wasser Schneeball

Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen, Thujen, Zedern, Koniferen und Scheinzypressen.

Im Grünstreifen sind ausschließlich heimische Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen.

Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte und ausgefallene Bäume und Gehölze sind in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Baumkaupungen sind unzulässig.

6.09 Liste der aufgenommenen / bestehenden Bäume

Ag	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Ap	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Bp	Betula pendula	Sand-Birke
Fe	Fraxinus excelsior	Esche
Fs	Fagus sylvatica	Buche
Qr	Quercus robur	Stieleiche
Ug	Ulumus glabra	Bergulme
Tc	Tilia cordata	Linde

6.10 Mit den Bauanträgen für das Plangebiet ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Ausführung der Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Terrassenflächen, sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen eindeutig hervorgehen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde den Bauantrag im Freistellungsverfahren bearbeitet.

7. Allgemein

7.01 Das gesamte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Dies muss durch entsprechende Sickereinrichtungen z. B. Rigolen erfolgen. Ein Nachweis über die Regenwasserversickerung muss erbracht werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist jedoch für einen Großteil der Grundstücke eine Versickerung nicht möglich, für diese Grundstücke gilt:

Um eine Verschlechterung nach Unterstrom durch Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken zu vermeiden, darf Oberflächenwasser aus den betroffenen Grundstücken nur gedrosselt abgeleitet werden. Dafür ist ein Stauraum erforderlich mit Vorreinigung nach den gesetzlichen Grundlagen abgeleitet werden.
Alle erforderlichen Bauteile sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignet zu den Erschließungsanlagen – Tiefenlage der Kanäle – zu errichten.
Der Nachweis der Rückhaltung auf dem Grundstück ist durch den Eigentümer zu erbringen.
Vorreinigungsschächte und Rückhalteeinrichtungen für Oberflächenwasser aus den Erschließungsstraßen dürfen unter Stellplätzen und Grundstückseinfahrten der Baugrundstücke durch die Erschließungsmaßnahme errichtet werden.
Die Bauteile werden rechtlich gesichert.

7.02 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch):
Die Führung von Versorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig.

7.03 Heizanlagen mit fossilen Brennstoffen sind unzulässig.

7.04 Nahwärmeleitungen einschließlich Steuerkabel dürfen bis 2 m auf die Baugrundstücke verlegt werden, auch wenn derzeit kein Anschluss erfolgt. Damit können spätere Aufgrabungsarbeiten vermieden werden.

8. Höhenfestlegung

8.01 Die genaue Höhenfestlegung erfolgt mit der Erschließungsplanung.

9. Hochwasserschutz

9.01 Die für den Hochwasserschutz erforderlichen Flächen wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß der aktualisierten Planung zum Hochwasserschutz angepasst. In die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen wurde ein oberstromiger Abschlag des Hochwasserabflusses in das rechte Vorland aufgenommen. Der abgeschlagene Abfluss wird über Flutmulden und bestendende Gräben um die vorgesehene Bebauung herum in den nördlich vorgesehenen Retentionsraum geführt. Der im Kothgraben im Hochwasserfall abzuführende Abfluss wird dadurch deutlich reduziert, so dass ein wesentlich geringerer Gerinne-Querschnitt erforderlich ist. Die seitlichen Schutzmaßnahmen bleiben teilweise in reduzierter Form bestehen.

10. Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen

10.01 Der erforderliche Bedarf der Ausgleichsfläche beträgt 15.731 m²

10.02 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf 3 Ausgleichsmaßnahmen mit insgesamt 5 Teilflächen verteilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeführt. Die Ausgleichsflächen haben eine Gesamtflächengröße von 15.731 m²

10.03 Ausgleichsfläche A mit 2 Teilflächen- Gesamtgröße 4.968 m²:
Die Ausgleichsfläche A wird in 2 Teilbereiche aufgeteilt.
Im westlichen Urterbereich erfolgt auf der Teilfläche A (1) die Anlage einer standortgerechten Gehölzpflanzung mit 483 m² Größe.
Der zweite Teilbereich A (2) schließt südlich an das als Liegewiese gestaltete Südufer des Wolfsees an.
Hier erfolgt auf einer Fläche von 4.485 m² die Entwicklung eines Halbtrockenrasens mit mehreren standortgerechten Gehölzpflanzungen.

Die Ausgleichsfläche B – Flächengröße 8.010 m²
liegt südlich der Wohnbebauung und nördlich des bestehenden Waldrandes. Hier wird auf einer Fläche von 8.010 m² eine Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland angelegt.
Es sind nur Pflanzen von robusten Obstsorten
Durch die Verschattung durch die anschließende Fellsward sowie durch Verrasungen des Bodens ergeben sich schwierige Standortbedingungen für die Obstbäume. Bei einem Ausfall von Bäumen können Nachpflanzungen mit geeigneteren Laubbaumarten aus der Pflanzliste Punkt 6.08 erfolgen.

Ausgleichsfläche C mit 2 Teilflächen- Gesamtfläche 2.753 m²
Ausgleichsfläche C liegt im Norden des Planungsgebiets
Auf der Flurstücksnummer 1782/2 wurde eine Versickerungsmulde sowie ein Retentionsbecken angelegt.
Die Teilfläche C (1) beinhaltet den wasserführenden Graben und ist 1.720 m² groß.
Hier wird eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G 212) sowie eine Strauchpflanzung angelegt.
Das nördlich davon liegende Retentionsbecken wurde im Zuge des Ausbaues des Kothgrabens erstellt und auf einer Fläche von ca. 6.636 m² ökologisch aufgewertet.
Die Fläche wurde als Ökokontofläche der Gemeinde Fischbachau verbucht.
Das nördlich davon liegende Retentionsbecken wurde im Zuge des Ausbaues des Kothgrabens erstellt und auf einer Fläche von ca. 6.636 m² ökologisch aufgewertet.
Die Fläche wurde als Ökokontofläche der Gemeinde Fischbachau verbucht.
Die Ausgleichsfläche C (2) wird auf einem Teil dieser Ökokontofläche mit einer Flächengröße von 1.033 m² abgebucht

10.04 Um eine Verschlechterung der Abflusssituation nach Unterstrom zu verhindern, wird ein Retentionsraumausgleich auf der Flurnummer 1782/2 geschaffen.
Nötige Geländeabgrabungen innerhalb dieser Fläche sind zulässig, ein Anschluss an Gewässer ist erlaubt.

HINWEISE:

1. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der nördlichen Grundstücke des Baugebietes bleibt erhalten. Die daraus ggf. resultierenden Lärm-, Staub, und Geruchsemissionen sollen durch die betroffenen Anwohner geduldet werden.

2. Gleiches gilt für die aus der Badenutzung des Wolfsees resultierende Geräuschkulisse.

Verfahrensvermerke zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

1.
Der Gemeinderat Fischbachau hat in der Sitzung vom _____ gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Wolfsee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus Kirchplatz 10, 83730 Fischbachau, während folgender Zeiten montags – mittwochs 7:00-12:00 Uhr / 13:00 – 15:00; donnerstags 7:00-12:00 Uhr / 13:00-16:30 Uhr, freitags 7:00 – 12:00 bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6.
Die Gemeinde Fischbachau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ festgestellt.

Gemeinde Fischbachau, den _____

Siegel

_____
1. Bürgermeister Herr Stefan Deingruber

7.
Ausgefertigt

Gemeinde Fischbachau, den _____

Siegel

_____
1. Bürgermeister Herr Stefan Deingruber

8.
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Fischbachau, den _____

Siegel

_____
1. Bürgermeister Herr Stefan Deingruber

Wolfsee
Gehölzrand mit Fichte und Schwarzerle
Gehölzrand mit Fichte
Ausgleichsfläche A/1 4235 m²
Gehölze mit Fichte und Bergahorn
Ausgleichsfläche A/2 4485 m²
Waldrand
Ausgleichsfläche B 8010 m²
Ausgleichsfläche C/1 1720 m²
Ausgleichsfläche C/2 1033 m²
Gehölzrand mit Fichte und Schwarzerle
Gehölzrand mit Fichte
Gehölzrand mit Fichte
Waldrand
Wolfsee 1808
Wolfsee 1809
Wolfsee 1810
Wolfsee 1811
Wolfsee 1812
Wolfsee 1813
Wolfsee 1814
Wolfsee 1815
Wolfsee 1816
Wolfsee 1817
Wolfsee 1818
Wolfsee 1819
Wolfsee 1820
Wolfsee 1821
Wolfsee 1822
Wolfsee 1823
Wolfsee 1824
Wolfsee 1825
Wolfsee 1826
Wolfsee 1827
Wolfsee 1828
Wolfsee 1829
Wolfsee 1830
Wolfsee 1831
Wolfsee 1832
Wolfsee 1833
Wolfsee 1834
Wolfsee 1835
Wolfsee 1836
Wolfsee 1837
Wolfsee 1838
Wolfsee 1839
Wolfsee 1840
Wolfsee 1841
Wolfsee 1842
Wolfsee 1843
Wolfsee 1844
Wolfsee 1845
Wolfsee 1846
Wolfsee 1847
Wolfsee 1848
Wolfsee 1849
Wolfsee 1850
Wolfsee 1851
Wolfsee 1852
Wolfsee 1853
Wolfsee 1854
Wolfsee 1855
Wolfsee 1856
Wolfsee 1857
Wolfsee 1858
Wolfsee 1859
Wolfsee 1860
Wolfsee 1861
Wolfsee 1862
Wolfsee 1863
Wolfsee 1864
Wolfsee 1865
Wolfsee 1866
Wolfsee 1867
Wolfsee 1868
Wolfsee 1869
Wolfsee 1870
Wolfsee 1871
Wolfsee 1872
Wolfsee 1873
Wolfsee 1874
Wolfsee 1875
Wolfsee 1876
Wolfsee 1877
Wolfsee 1878
Wolfsee 1879
Wolfsee 1880
Wolfsee 1881
Wolfsee 1882
Wolfsee 1883
Wolfsee 1884
Wolfsee 1885
Wolfsee 1886
Wolfsee 1887
Wolfsee 1888
Wolfsee 1889
Wolfsee 1890
Wolfsee 1891
Wolfsee 1892
Wolfsee 1893
Wolfsee 1894
Wolfsee 1895
Wolfsee 1896
Wolfsee 1897
Wolfsee 1898
Wolfsee 1899
Wolfsee 1900
Wolfsee 1901
Wolfsee 1902
Wolfsee 1903
Wolfsee 1904
Wolfsee 1905
Wolfsee 1906
Wolfsee 1907
Wolfsee 1908
Wolfsee 1909
Wolfsee 1910
Wolfsee 1911
Wolfsee 1912
Wolfsee 1913
Wolfsee 1914
Wolfsee 1915
Wolfsee 1916
Wolfsee 1917
Wolfsee 1918
Wolfsee 1919
Wolfsee 1920
Wolfsee 1921
Wolfsee 1922
Wolfsee 1923
Wolfsee 1924
Wolfsee 1925
Wolfsee 1926
Wolfsee 1927
Wolfsee 1928
Wolfsee 1929
Wolfsee 1930
Wolfsee 1931
Wolfsee 1932
Wolfsee 1933
Wolfsee 1934
Wolfsee 1935
Wolfsee 1936
Wolfsee 1937
Wolfsee 1938
Wolfsee 1939
Wolfsee 1940
Wolfsee 1941
Wolfsee 1942
Wolfsee 1943
Wolfsee 1944
Wolfsee 1945
Wolfsee 1946
Wolfsee 1947
Wolfsee 1948
Wolfsee 1949
Wolfsee 1950
Wolfsee 1951
Wolfsee 1952
Wolfsee 1953
Wolfsee 1954
Wolfsee 1955
Wolfsee 1956
Wolfsee 1957
Wolfsee 1958
Wolfsee 1959
Wolfsee 1960
Wolfsee 1961
Wolfsee 1962
Wolfsee 1963
Wolfsee 1964
Wolfsee 1965
Wolfsee 1966
Wolfsee 1967
Wolfsee 1968
Wolfsee 1969
Wolfsee 1970
Wolfsee 1971
Wolfsee 1972
Wolfsee 1973
Wolfsee 1974
Wolfsee 1975
Wolfsee 1976
Wolfsee 1977
Wolfsee 1978
Wolfsee 1979
Wolfsee 1980
Wolfsee 1981
Wolfsee 1982
Wolfsee 1983
Wolfsee 1984
Wolfsee 1985
Wolfsee 1986
Wolfsee 1987
Wolfsee 1988
Wolfsee 1989
Wolfsee 1990
Wolfsee 1991
Wolfsee 1992
Wolfsee 1993
Wolfsee 1994
Wolfsee 1995
Wolfsee 1996
Wolfsee 1997
Wolfsee 1998
Wolfsee 1999
Wolfsee 2000
Wolfsee 2001
Wolfsee 2002
Wolfsee 2003
Wolfsee 2004
Wolfsee 2005
Wolfsee 2006
Wolfsee 2007
Wolfsee 2008
Wolfsee 2009
Wolfsee 2010
Wolfsee 2011
Wolfsee 2012
Wolfsee 2013
Wolfsee 2014
Wolfsee 2015
Wolfsee 2016
Wolfsee 2017
Wolfsee 2018
Wolfsee 2019
Wolfsee 2020
Wolfsee 2021
Wolfsee 2022
Wolfsee 2023
Wolfsee 2024
Wolfsee 2025
Wolfsee 2026
Wolfsee 2027
Wolfsee 2028
Wolfsee 2029
Wolfsee 2030
Wolfsee 2031
Wolfsee 2032
Wolfsee 2033
Wolfsee 2034
Wolfsee 2035
Wolfsee 2036
Wolfsee 2037
Wolfsee 2038
Wolfsee 2039
Wolfsee