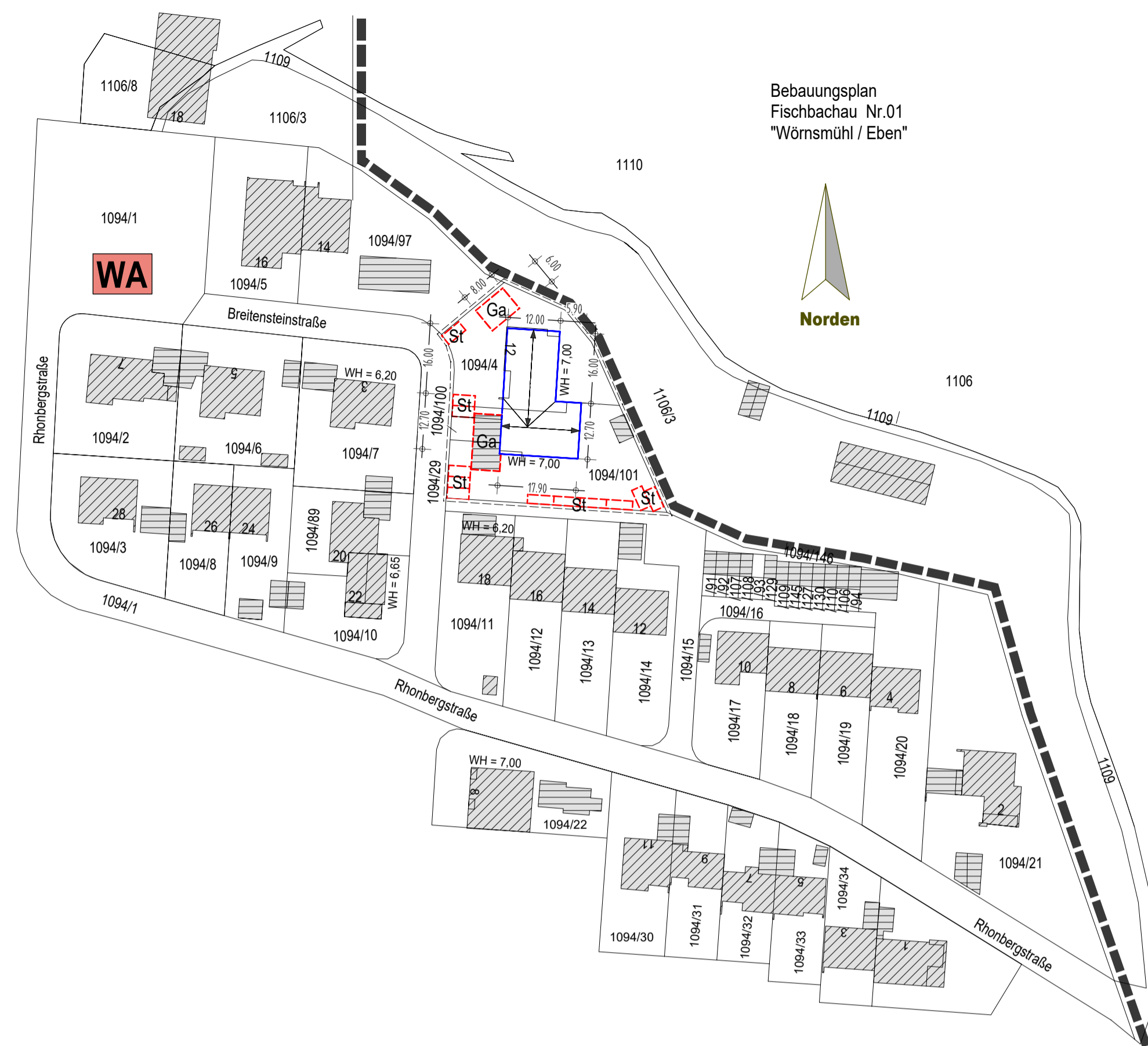
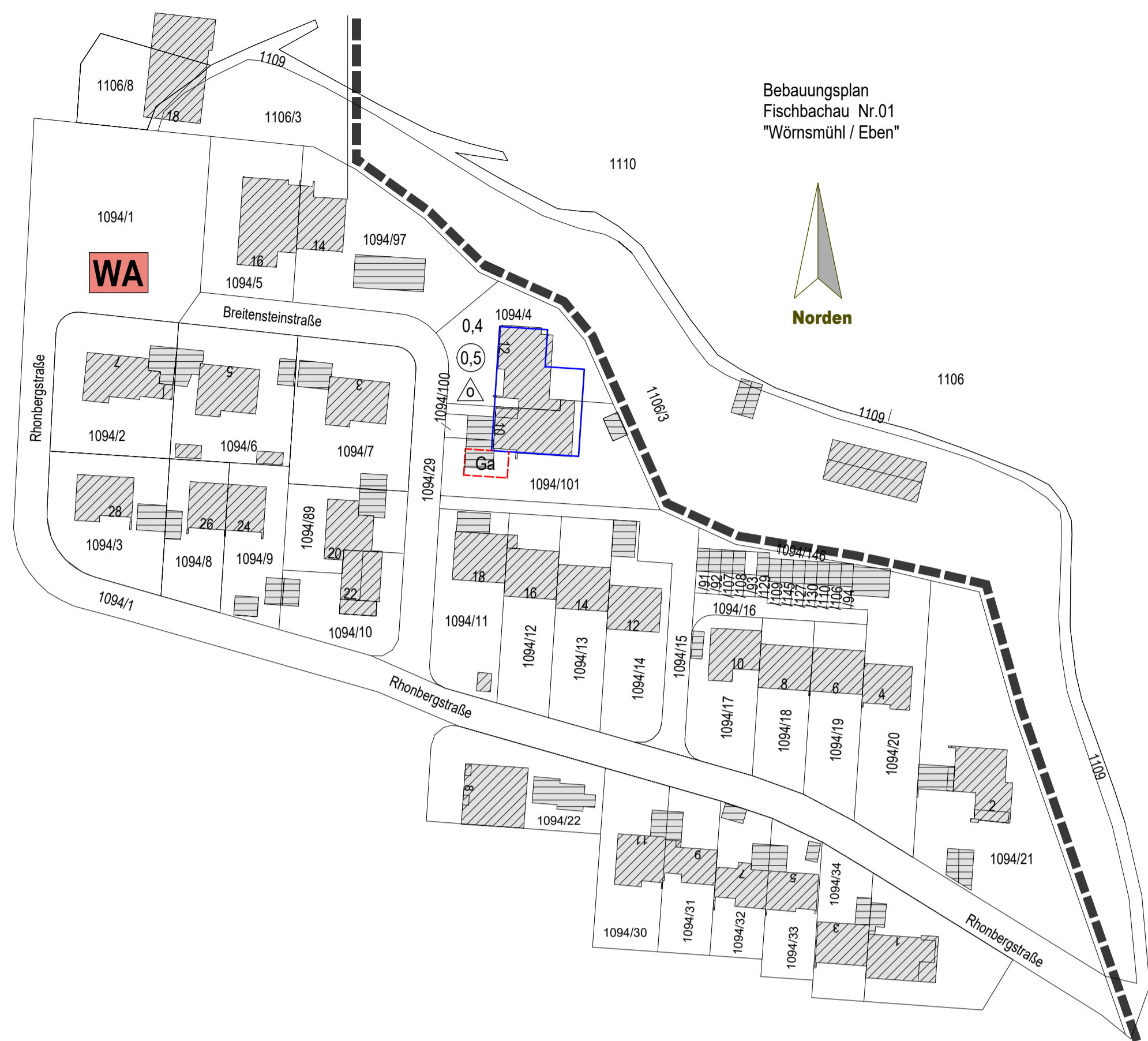


1. PLANFASSUNG VOR 25. ÄNDERUNG

1. PLANFASSUNG NACH 25. ÄNDERUNG



2. BEGRÜNDUNG :

Der Eigentümer der Grundstücke mit den Flurnummern: 1094/4, 1094/100 und 1094/101 beabsichtigt die Errichtung eines neuen Wohnhauses auf der Flurnummer 1094/4 und die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf Flurnummer 1094/101. Die derzeitige Bebauung auf Flurnr. 1094/4 besteht aus einem unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach. Das Wohnhaus soll abgebrochen und durch einen Neubau mit Satteldach ersetzt werden. Das Wohnhaus auf Flurnummer 1094/101 hat derzeit ein Pultdach. Das Dach soll abgebrochen und durch eine Aufstockung mit Satteldach ergänzt werden. Die Bebauung auf Flurnummer 1094/100 mit einer Doppelgarage bleibt unverändert.

Der Bebauungsplan Nr. 01 "Wörmsmühl/Eben" weist für diese Grundstücke immer schon Baufenster zur Errichtung von Wohngebäuden und Garagen/Stellplätzen aus. Die bisherige Gebäudehöhe ist mit I + 1/2 angegeben. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen soll die Gebäudehöhe, analog zu mehreren Wohnhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft neu mit E+1+D und einer Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt werden. Die dann erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen/festgesetzt werden. Der Bauausschuß der Gemeinde Fischbachau beschloss die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, "Wörmsmühl/Eben", um die Verwirklichung des Vorhabens zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Grundstück mit der Flurnummer: 1094/142 der Gemarkung Wörmsmühl. Die oben genannten Grundstücke liegen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 1 "Wörmsmühl/Eben". Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das gesamte Wohngebiet liegt westlich des Fischbachauer Ortsteils Wörmsmühl, erhöht über dem Tal der Leitzach, an der Gemeindeverbindungsstraße Wörmsmühl - Hausham. Der Bereich des Geltungsbereichs ist leicht von Westen nach Osten geneigt.

Die Erschließung des Grundstücks (verkehrstechnisch, Versorgung und Entsorgung) ist über die Rhonberg- und Breitensteinstraße gesichert.

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(BEZOGEN AUF FLURNUMMERN 1094/4, 1094/100 UND 1094/104)

3.1 Art der baulichen Nutzung
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01, "Wörmsmühl/Eben". Auf der Fläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1094/04 ist die Errichtung eines Wohnhauses mit den Abmessungen 12,0 m x 16,0 m und einer Doppelgarage mit den Abmessungen 6,0 m x 8,0 m zulässig. Auf der Fläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1094/104 ist die Errichtung eines Wohnhauses mit den Abmessungen 12,70 m x 17,90 m zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Errichtung der Wohnhäuser und der Doppelgarage wird durch im Plan ausgewiesene Baufenster angegeben. Die zulässige maximal überbaubare Grundfläche des Wohnhausteils Nord wird mit 12,0 m x 16,0 m, des Wohnhausteils Süd wird mit 12,7 m x 17,9 m und der Doppelgarage wird mit 6,0 m x 8,0 m festgesetzt. Die Dachkonstruktion beider Wohnhausteile ist so zu gestalten, daß alle Traufkanten auf einer Höhe liegen. Die maximale seitliche Wandhöhe wird auf 7,0 m festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe bemisst sich von Oberkante natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Vorderkante Aussenwand.

4. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
- 0,5 Geschossflächenzahl z.B. 0,5
- △ offene Bauweise
- Geltungsbereich Änderung
- Grenze des Bebauungsplanes Fischbachau Nr.1 "Wörmsmühl/Eben"
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Ga Flächen für Garagen oder überdachte Stellplätze
- St Flächen für Stellplätze

5. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 327 bestehende Flurstücksnummer z.B. 327
- ✂ Maßzahl z.B. 10,0 m

6. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuß der Gemeinde Fischbachau hat am die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bauausschuß der Gemeinde Fischbachau hat am den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Der Bauausschuß der Gemeinde Fischbachau hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG:

Fischbachau, den
Johannes Lohwasser, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Fischbachau für jedermann zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der geänderte Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.

Fischbachau, den
Johannes Lohwasser, 1. Bürgermeister



GEMEINDE FISCHBACHAU BEBAUUNGSPLAN NR.01 "WÖRNSMÜHL / EBEN"

25. ÄNDERUNG M 1:1000

PLANFERTIGER:

[Freiräume]
Architekturbüro

FRANZ HOLZER DIPL.ING. FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

SCHLIERSEE, IM JUNI 2021

FRANZ HOLZER DIPL.ING. FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

[Freiräume]
Architekturbüro

SCHLIERSEE, 04. JUNI 2021