

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**Nutzungsschablone**

773.35 E+D 0.35/0.65	Höhe FFB EG z.B. 773.35 Geschosse z.B. E+D GRZ z.B. 0.35   GFZ z.B. 0.65
----------------------------	--

zulässige Wandhöhe in m (z.B. 6,5 m)

### 3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

— Baugrenze  
↔ Firstrichtung

### 4. Verkehrsflächen

☐ öffentliche Zufahrtsflächen

### 6. Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des Geltungsbereichs der Aussenbereichssatzung  
- - - Geltungsbereich Änderung  
☐ Flächen für Garagen und Stellplätze  
**GA** Garagen  
**ST** Stellplätze

## 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

☐ bestehende Gebäude  
☐ abzubrechende Gebäude  
— bestehende Flurstücksgrenzen  
1498 bestehende Flurstücksnummer z.B. 1498  
✦ 10,0 ✦ Maßzahl z.B. 10,0 m

## 4. BEGRÜNDUNG

Die Eigentümer des Grundstücks Mühlfeldweg 6 im Fischbachauer Ortsteil Hundham beabsichtigen den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und eines Garagengebäudes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 490/1, Gemarkung Hundham. Um dem Bauvorhaben die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erwirken, hat der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18, für den Bereich "Hundham, Leonhardi-/Mühlfeldweg" beschlossen. Mit vorliegender 4. Änderung soll die Art und das Mass der Bebauung für Flurnummer 490/1, unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung, festgelegt werden. Die Erschließung des Baugebiets mit Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Erschließung sind gesichert.

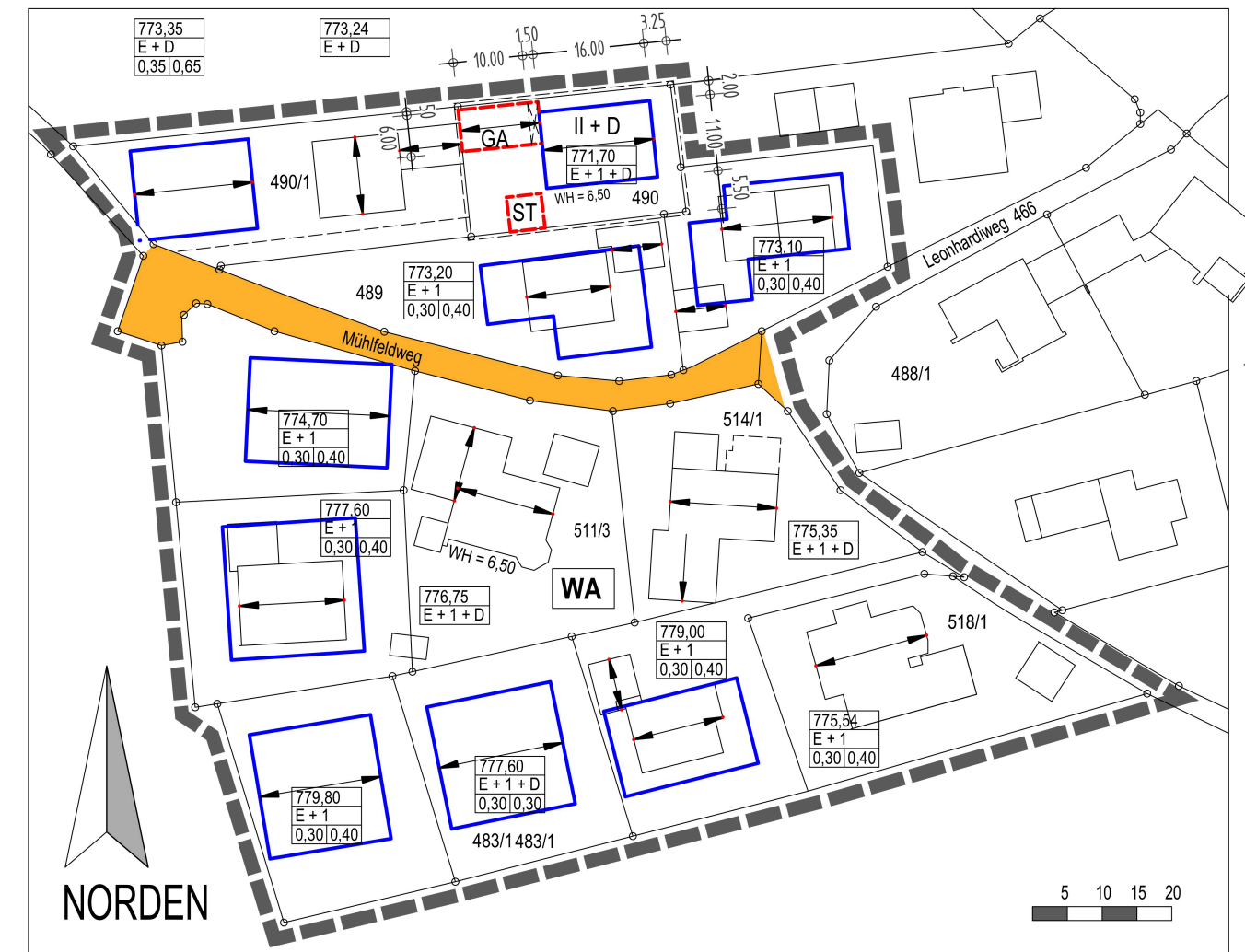


Emmeran Limmer Dipl.-Ing. FH Architekt

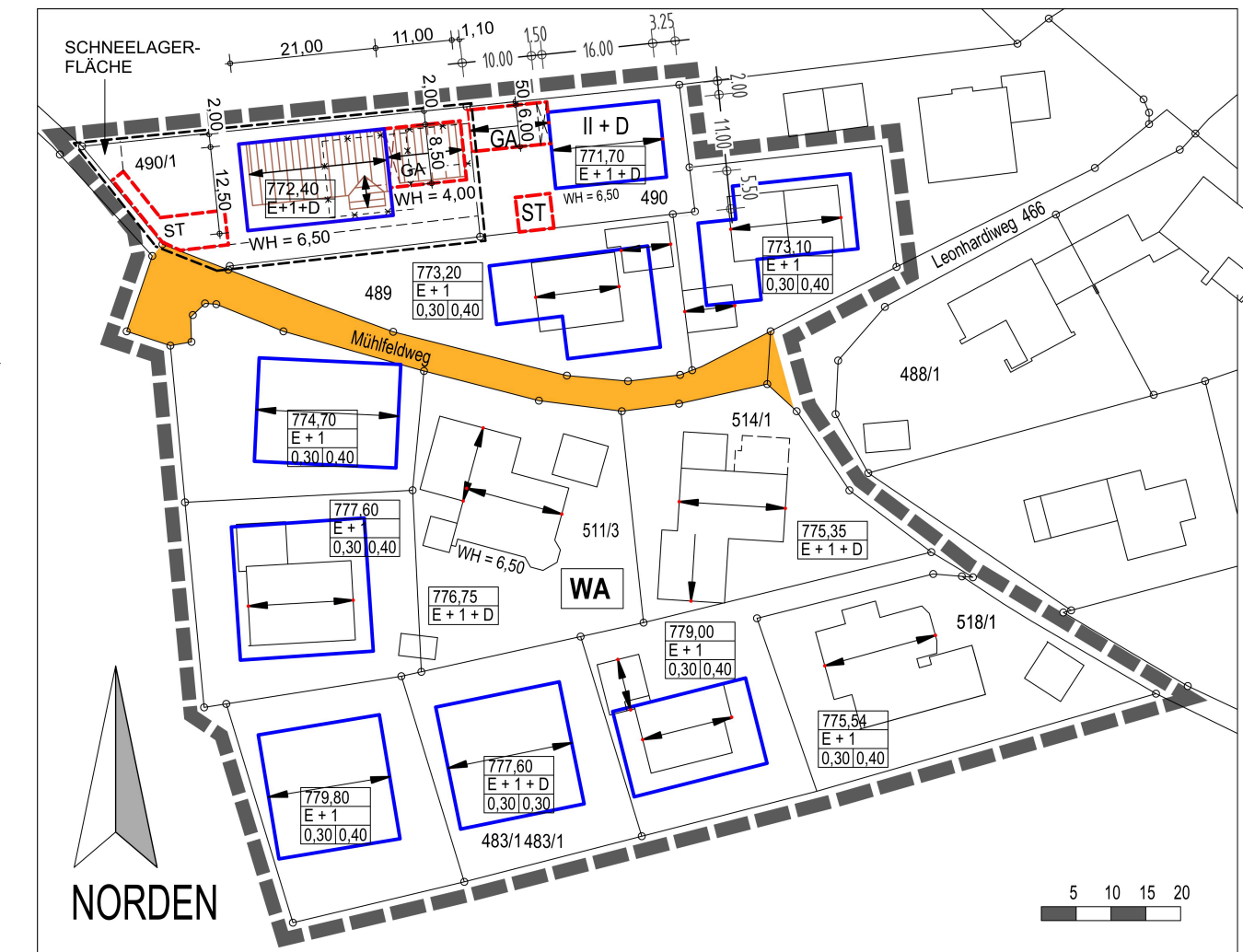
Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley  
Tel. 08024.7790 | Mobil 0151.46731546  
Fax 08024.91669 | mail@architekt-limmer.de  
www.architekt-limmer.de

Valley 12.01.2022 .....

## 1. ZEICHNERISCHER TEIL: Bebauungsplan vor 4. Änderung



## 1. ZEICHNERISCHER TEIL: Bebauungsplan nach 4. Änderung



## 5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (bezogen auf FlrNr. 490/1)

5.1.1. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 490/1, Gemarkung Hundham ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und eines Garagengebäudes zulässig.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Auf dem Grundstück mit der Flurnr. 490/1 (ca. 927 m<sup>2</sup>) ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit einer Grundfläche von max. 210 m<sup>2</sup> und eines Garagengebäudes mit einer Grundfläche von max. 90 m<sup>2</sup> zulässig.  
5.2.2. Die Lage der Gebäude wird in der zeichnerischen Darstellung durch Baulinien festgesetzt. Ausserhalb der Baulinien sind Balkone, Terrassen, Lichtschächte, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile (gem. § 6 BayBo) zulässig.  
5.2.3. Die Höhe der Gebäude wird durch die Angabe der Wandhöhe festgesetzt und misst von Oberkante ursprüngliches Gelände im Mittel zu Schnittpunkt Aussenwand mit der OK Dachhaut.  
5.2.4. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Errichtung des Hauptgebäudes sowie des Garagengebäudes mit einem Grenzabstand von 2,0 m (abweichend von BayBo § 6) zugelassen.  
5.2.5. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der aktuell gültigen "Stellplatzsatzung" der Gemeinde Fischbachau zu ermitteln und herzustellen.

### 5.3. Gestaltung Baukörper

5.3.1. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 "Hundham, Leonhardi-/Mühlfeldweg" behalten Ihre Gültigkeit und sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.

## 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 .....  
.....  
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 .....  
.....  
1. Bürgermeister

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 FÜR DEN BEREICH: "HUNDHAM, LEONHARDI-/MÜHLFELDWEG"

GEMEINDE  
FISCHBACHAU



Emmeran Limmer Dipl.-Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley  
Tel. 08024.7790 | Mobil 0151.46731546  
Fax 08024.91669 | mail@architekt-limmer.de  
www.architekt-limmer.de