

**Begründung zur Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Fischbachau
“Mühlau”**

3. Änderung

PLANVERFASSER

Dipl. Ing. Univ. Architekt
Joachim Staudinger
Laurenziweg 4
83714 Miesbach
08025/3334

Wordprodatei: Beb_Mühlau_Fischbachau


Miesbach, den 02.06.2020


Fischbachau, den 02.06.2020

1. Bürgermeister der
Gemeinde Fischbachau

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen - Allgemeines

Aufgrund der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses (Par. 10 BauGB) geltenden Gesetze und Verordnungen wie - Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung hat der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau in seiner Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Mühlau" beschlossen.

Weiterhin wird die DIN 18003 (Darstellung im Bebauungsplan) zugrunde gelegt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Fischbachau möchte ein Abwandern von einheimischen Familien verhindern, und so auf den beiden Grundstücken 1624/7 und 1624/19 dem Eigentümer die Möglichkeit geben, seinen späteren Erben den Neubau eines Doppelhauses zu ermöglichen. Dies geschieht innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist bisher die beiden Grundstücke als nur eine Flurnummer aus. Eine Bebauung ist nur mit einem Einzelhaus zulässig.

4. Bestandsaufnahme

4.1

Der als WR festgelegte Bebauungsplan umfasst bisher 6 Einzelhäuser. Das Gebiet ist als Siedlung angelegt.

4.2 Flurstücke im Änderungsbereich

Flurnummer: 1624/7 und 1624/19

4.3 Größe des Änderungsbereiches

649 m²

5. Planungskonzept

5.1 Erschließung und Verkehr

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt wie bisher über die bestehende private Verkehrsfläche. Die Zufahrtsstraße soll weiterhin als Privatstraße betrieben werden. Ihre Frequentierung erfolgt ausschließlich durch die Andienung der bestehenden Wohnhäuser

5.2 Bauform

Im Änderungsbereich sind 2 Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage geplant.

Die Firstrichtung bleibt unverändert.

Die Architektur der Gebäude soll in orts- und landschaftsverträglicher Weise ausgeführt werden.

Landschaftstypische Formen, langgestreckt-rechteckige Gebäude mit vorzugsweise hochrechteckigen Öffnungen und durchgehenden Traufrinnen mit ruhigen Dachformen (Satteldach) werden in zeitgemäße Formen umgesetzt.

5.3 Lärmschutz

Es sind keine vermehrten Emissionen durch den Neubau des Doppelhauses zu erwarten.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Fischbachau.

6.2 Abwasser

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz entsorgt.

6.3 Strom

Die Bayernwerke AG wird das Neubaugebiet mit Strom versorgen.

6.4

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über Hydranten und das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Fischbachau.

6.5 Regenwasser

Die Regenwasserentsorgung ist vom Bauherrn zu bewerkstelligen und muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

6.6

Die Geländebereiche im direkten Zusammenhang mit der Zufahrtsstraße und der nördliche und östliche Bereich der befestigten Fläche an der Gewerbeeinheit (MI) muss von wilden Ablagerungen freigehalten werden.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- das vorgegebene Baufenster/Baugrenzen
- die Anzahl der Geschosse
- die max. bebaubare Fläche (GR)
- die GRZ und GFZ
- die Wandhöhe

9. Flächen und überbaubare Flächen

Die max. GRZ wird mit 0,40, die GFZ mit 0,55 festgelegt.

10. Emissionsschutz

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke des Änderungsbereiches bleibt erhalten.

Sämtliche daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

Fischbachau, den 02.06.2020