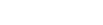


## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG 'DÜRNBACH'
-  BAUGRENZEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
-  BAUGRENZEN DER GARAGE
-  FIRSTRICHTUNG
-  DORFGEBIET
-  MAXIMALE WANDHÖHE HAUPTGEBÄUDE GEMESSEN AN DER OSTFASSEDE IM BEREICH DER GRENZLINIE BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE, NACH BAYBO. Z.B. 6.50m.
-  DACHNEIGUNG
-  MASSZAHL IN METERN Z.B. 11.0 m
-  ZU PFLANZENDER HOCHSTÄMMIGER LAUBBAUM MIT STU = 18-20 cm
-  AUSGLEICHSFLÄCHE MIT HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN MIT STU = 12-14 cm BZW. HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN.
-  SICHTDREIECKE

## GRÜNORDNUNG/WASSERSCHUTZ/ FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- ALLGEMEIN SIND NUR STANDORTGEMÄßE UND AUSSCHLIEßLICH HEIMISCHE LAUB- UND OBSTGEHÖLZE ZU PFLANZEN. SIEHE ARTENLISTE UNTER NR. 9. AUF DAS MERKBLATT 'SIEDLUNG UND LANDSCHAFT' WIRD ERGÄNZEND HINGEWIESEN.
- NADELGEHÖLZE WE Z.B. THUJEN UND FICHTEN SIND ALS EINFRIEDUNGEN UNZULÄSSIG.
- VERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE MÜSSEN SICKEFÄHIG AUSGEBILDET WERDEN.
- ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSER IST ÜBER DIE SOG. BELEBTE OBERBODENZONE, WE BEGRÜNTE FLÄCHEN, MULDEN ODER SICKEBECKEN, ZU VERSICKERN. IST DIESE ART DER VERSICKERUNG NICHT MÖGLICH, IST IM BEGRÜNDETEN AUSNAHMEFALL EINE UNTERIRDISCHE VERSICKERUNG ÜBER RIGOLEN ODER SICKEGRÄBEN MÖGLICH.
- DEN BAUANTRÄGEN IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN BEIZULEGEN.
- EIN AUSGLEICH NACH § 1 a BAUGB IST ERFORDERLICH, SIEHE DAZU DIE ERLÄUTERUNGEN IN DER BEGRÜNDUNG.
- DIE NEUANPFLANZUNGEN SIND ZU PFLEGEN UND AUSGEFALLENE PFLANZEN ZU ERSETZEN.
- AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IST DIE ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN ODER NEBENANLAGEN UNZULÄSSIG.
- ZUR EINGRÜNNUNG UND DURCHGRÜNNUNG DES PLANGEBIETES SIND GEMÄß PLANZEICHNUNG LAUBBÄUME UND STRÄUCHER DER NACHFOLGENDEN LISTE ZU PFLANZEN. DIE ANZAHL DER BÄUME IST JEDOCH BINDEND. FÜR JEDEN BAUM IST EIN MINDESTENS 6m² GROßER PFLANZRAUM HERZUSTELLEN.

ARTENLISTE DER BÄUME, QUALITÄT, HOCHSTAMM, STU 18-20 cm:

ACER PSEUDOPLATANUS	BERG-AHORN
ACER PLATANOIDES	SPITZ-AHORN
ACER CAMPESTRE	FELD-AHORN
CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
QUERCUS ROBUR	STIEL-EICHE
SALIX CAPREA	SAL-WEIDE
SORBUS AUCUPARIA	VOGELBEERBAUM
TILIA CORDATA	WINTER-LINDE
TILIA PLATYPHYLLOS	SOMMER-LINDE

STRÄUCHER, QUALITÄT 2xv. 60/100 cm.  
ES SIND AUTOCHTHONE ARTEN ZU VERWENDEN, PFLANZABSTAND 1,50 x 1,50 m

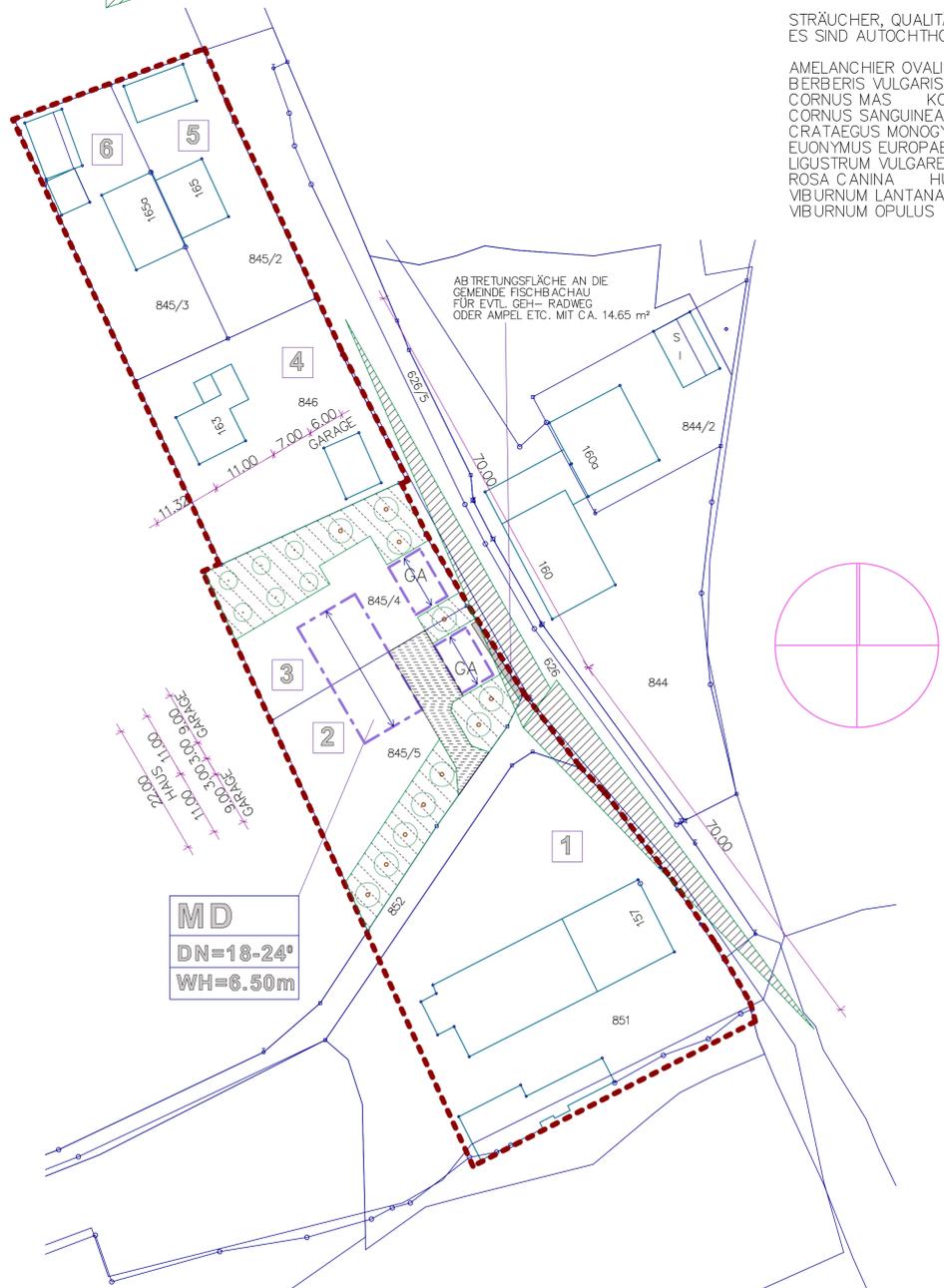
AMELANCHIER OVALIS	GEMEINE FELSENBIRNE
BERBERIS VULGARIS	BERBERITZE
CORNUS MAS	KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA	BLUT-HARTRIEGEL
CRATAEGUS MONOGYNA	WEIßDORN
EUONYMUS EUROPAEUS	PFÄFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER
ROSA CANINA	HUNDS-ROSE
VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER-SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS	WASSER-SCHNEEBALL

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- DACHÜBERSTÄNDE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN UM MAX. 1.70 m ÜBERSCHREITEN. DACHÜBERSTÄNDE VON HAUPTGEBÄUDEN MÜSSEN MINDESTENS 70 cm BETRAGEN.
- DACHAUFBAUTEN WE DACHGAUBEN, SCHLEPPGAUBEN ETC. SIND UNZULÄSSIG. DIE DÄCHER SIND MIT NATURROTEN DACHPLATTEN EINZUDECKEN.
- ES SIND NUR VERPUTZTE FASSADEN ODER HOLZFASSADEN ZULÄSSIG. EINE HOLZVERSCHALUNG IM OBERGESCHOß DARF DIE BAUGRENZEN IM ÜBLICHEN MAß ÜBERSCHREITEN. METALLFASSADEN SIND UNZULÄSSIG.
- DIE EINFRIEDUNG HAT DURCH EINEN EINFACHEN HOLZZAUN ZU ERFOLGEN. ZAUNHÖHE MAX. 1.20 m. VON UNTERKANTE DES ZAUNES BIS ZUM GELÄNDE MÜSSEN MINDESTENS 15 cm FREI BLEIBEN UM DIE DURCHGÄNGIGKEIT FÜR KLEINTIERE ZU GEWÄHRLEISTEN.
- DER BALKÖRPER DES HAUPTGEBÄUDES (DOPPELHAUS) AUF DEN PARZELLEN 2 UND 3 HAT EINER LÄNDLICHEN HOFSTELLE ZU ÄHNELN. DIE GRENZE ZWISCHEN DEM SOG. WOHNTEIL UND DEM WIRTSCHAFTSTEIL IST ERKENNBAR AUSZUFÜHREN.
- DIE DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND PROFILGLEICH, IN DER TIEFE IDENTISCH UND HINSICHTLICH DER GESTALTUNG, VERWENDETER MATERIALIEN, FARBGEBUNG UND INSBESONDERE IDENTISCHER HÖHENENTWICKLUNG, BEZOGEN AUF BRÜSTUNGS- UND STURZHÖHEN, SOWIE DER BALKONE UND FENSTER- UND TÜRMÄßE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
- DIE SICHTDREIECKE SIND VON SICHTBEHINDERTEM BEWUCHS UND ABLAGERUNGEN ALLER ART FREIZUHALTEN.
- IM GEBIET IST NUR WOHNUNGEN UND STILLES GEWERBE ZULÄSSIG.
- ES SIND MAXIMAL 2 WOHNHEITEN JE HAUSHÄLFTE AUF PARZELLE 2 UND 3 ZULÄSSIG.
- WOHN- UND AUFENTHALTSRÄUME IN RICHTUNG SÜDEN OSTEN UND WESTEN SIND MIT SCHALLSCHUTZFENSTERN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 AUSZUSTATTEN.
- DIE MAXIMALE WANDHÖHE DER GARAGE DARF (MAX.) 3.00m NACH BAYBO BETRAGEN.

## HINWEISE

-  GEBÄUDE BESTAND MIT HAUSNR.
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  FLURSTÜCKSNUMMERN
-  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT GEH- FAHRT- UND LEITUNGSTRECHTEN
-  ABTRETUNGSFLÄCHE AN DIE GEMEINDE FISCHBACHAU FÜR EVTL. GEH- RADWEG ODER AMPEL ETC.
-  PARZELLEN MIT NUMMER Z.B. 5



## VERFAHRENSVERMERKE:

DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE FISCHBACHAU HAT MIT BESCHLUSS VOM 22.03.2021 FESTGELEGT, DASS FÜR DEN BEREICH 'DÜRNBACH' EINE ENBEZIEHUNGSSATZUNG IM SINNE DES § 35 Abs. 6 BauGB FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 845/2, 845/3, 845/4, 845/5, 846 UND TEILFLÄCHE FL.NR. 851, GEMARKUNG HUNDHAM ERLASSEN WERDEN SOLL.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEM. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.21 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEM. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 und Abs. 6 BauGB GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME INNERHALB ANGENESSENER FRIST VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEGEBEN.

DER SATZUNGSENTWURF EINSCHLIEßLICH DEN DAZUGEHÖRIGEN ANLAGEN UND BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ WURDE IN DER ZEIT VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEM. § 34 Abs. 6 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

DER SATZUNGSENTWURF EINSCHLIEßLICH DER DAZUGEHÖRIGEN ANLAGEN MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ WURDE VOM GEMEINDLICHEN BAUAUSSCHUSS AM \_\_\_\_\_ GEM. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB GEFASST.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM \_\_\_\_\_ GEM. § 34 Abs. 6 i. V. mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT BEKANNTMACHUNG TRITTT DIE SATZUNG GEM. § 10 Abs. 3 BauGB IN KRAFT.

GEMEINDE FISCHBACHAU,  
FISCHBACHAU, DEN \_\_\_\_\_

1. BÜRGERMEISTER, STEFAN DEINGRUBER

**ANLAGE 1**  
**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
**DER GEMEINDE**  
**FISCHBACHAU NR. 40**  
**'DÜRNBACH'**  
**IM BEREICH DER FL.NRN.**  
**845/2, 845/3, 845/4, 845/5**  
**846 UND TEILFL. 851**  
**GEMARK. HUNDHAM, 83730 FISCHBACHAU**  
**ZEICHNERISCHE**  
**UND TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

### ENTWURFSVERFASSER:

CHRISTIAN MAHR  
ARCHITEKT DIPL.ING.(FH)  
HAIDMÜHL 64 b  
83714 MIESBACH  
TEL. 08025 / 999100  
FAX 08025 / 999177

MIESBACH, DEN 27.09.2022

LAGEPLAN: M=1:500