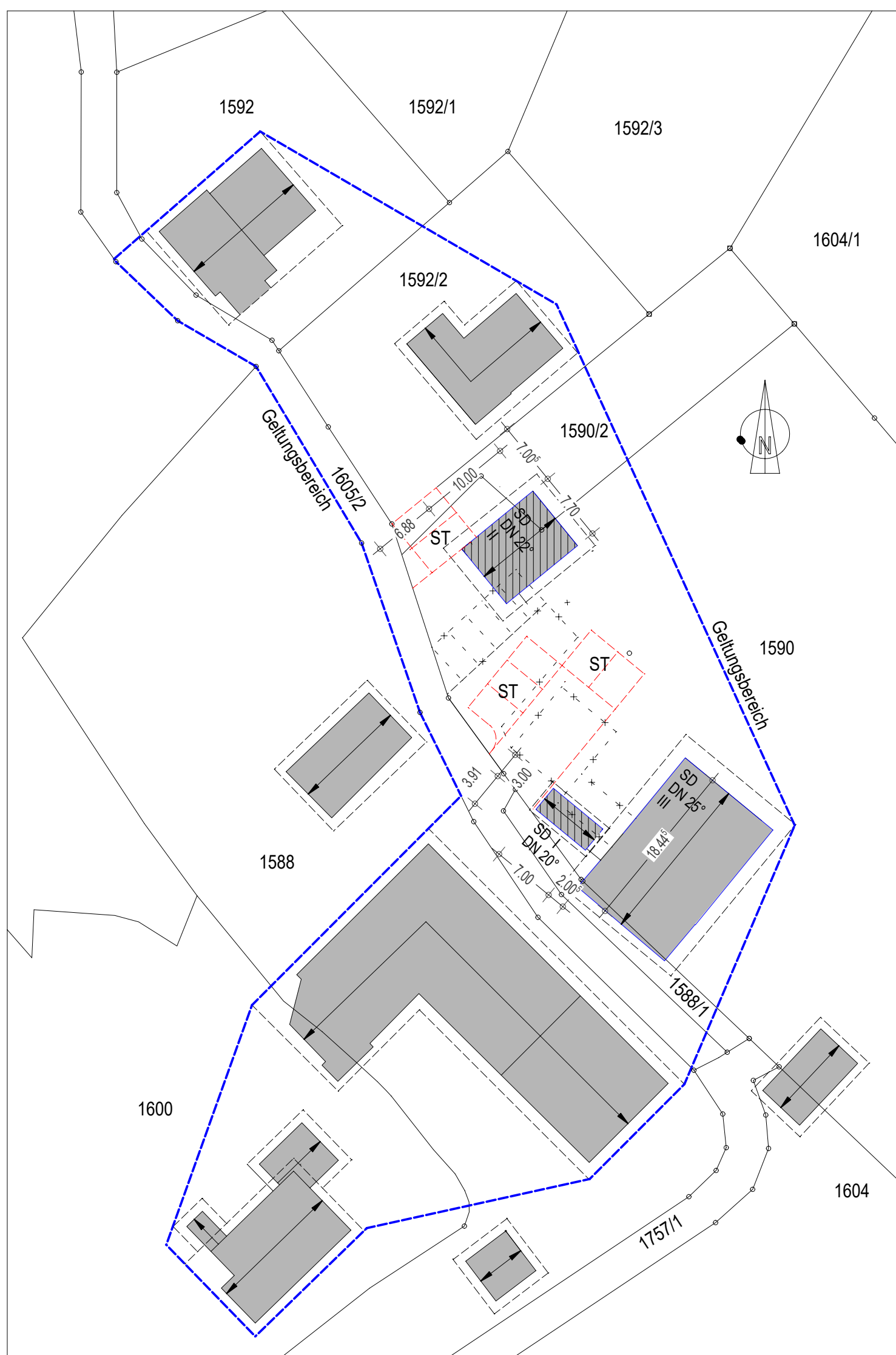


**2. Zeichnerischer Teil vor 1. Änderung M = 1 : 500**



**2. Zeichnerischer Teil nach 1. Änderung M = 1 : 500**



**1. ERLASS DER AUßENBEREICHSSATZUNG FÜR DEN BEREICH "FISCHBACHAU, KOGL"**

Die Gemeinde Fischbachau erläßt aufgrund § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.1986 folgende:

**SATZUNG**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Außenbereichssatzung "Kogl" der Gemeinde Fischbachau umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1588 (Teilfläche), 1588/1 (Teilfläche), 1590 (Teilfläche), 1590/2 (Teilfläche), 1592 (Teilfläche), 1592/2 (Teilfläche), 1600 (Teilfläche) und 1605/2 (Teilfläche) der Gemarkung Hundtham. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 500.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 05.02.2020 und den nachfolgenden Ausführungen.

**§ 3 Vorhaben**  
Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, welche Wohnzwecken dienen und die sich im räumlichen Geltungsbereich befinden, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Das Satzungsziel ist die Erhaltung des Außenbereichs.

**§ 4 Hinweise zum Vorhaben**  
Die Anwesen Kogl 2, 4 und 4a stehen unter Denkmalschutz. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Laub-, Staub und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags, sowie von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr auftreten. Diese Beeinträchtigung ist hinzunehmen.

**§ 5 Begründung**  
Der bestehende Anbau des Anwesens Kogl 2 auf der Flurnummer 1590 befindet sich zum Teil auf dem Nachbargelände mit der Flurnummer 1588/1. Ein angedachter behindertengerechter Aus- und Umbau als Wohnraum ist wirtschaftlich nicht umsetzbar, zudem beeinträchtigt der Anbau durch seine Anmutung das denkmalgeschützte Anwesen Kogl 2. Der zu planende Ersatzbau soll für den künftigen Nutzer behindertengerecht ausgeführt werden und so situiert werden, dass die Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücken Flurnummer 1590 und Flurnummer 1590/1 liegen. Fläche, Volumen, Geschossigkeit und Gestaltung des Zuhauses sind so zu dimensionieren, dass er sich klar dem bestehenden Denkmal Kogl 2 unterordnet. Die Gestaltung hat sich an landwirtschaftlichen Nebengebäuden auszurichten. Der Parkplatz mit 5 Stellplätzen soll um 5 m nach Norden versetzt werden um den künftigen Anbau eingrün zu können. Ziel des geplanten Maßnahmenkatalogs ist es, eine dem Denkmal Kogl 2 angemessene Gestaltung zu gewährleisten und die Körnung des landwirtschaftlichen Raumes zu wahren und zu respektieren.

**1. ÄNDERUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG "KOGL" DER GEMEINDE FISCHBACHAU**

GEMÄß § 35 Abs. 6 BauGB VOM 20. SEPTEMBER 2024

**3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 3.1. Maß der baulichen Nutzung
  - II z.B. 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
  - SD Satteldach
  - 22° zulässige Dachneigung
- 3.2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
  - Baugrenze
  - Firstichtung
- 3.3. Sonstige Festsetzungen
  - Grenze des Geltungsbereichs der Aussenbereichssatzung
  - Flächen für Stellplätze
  - ST** Stellplätze

**5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

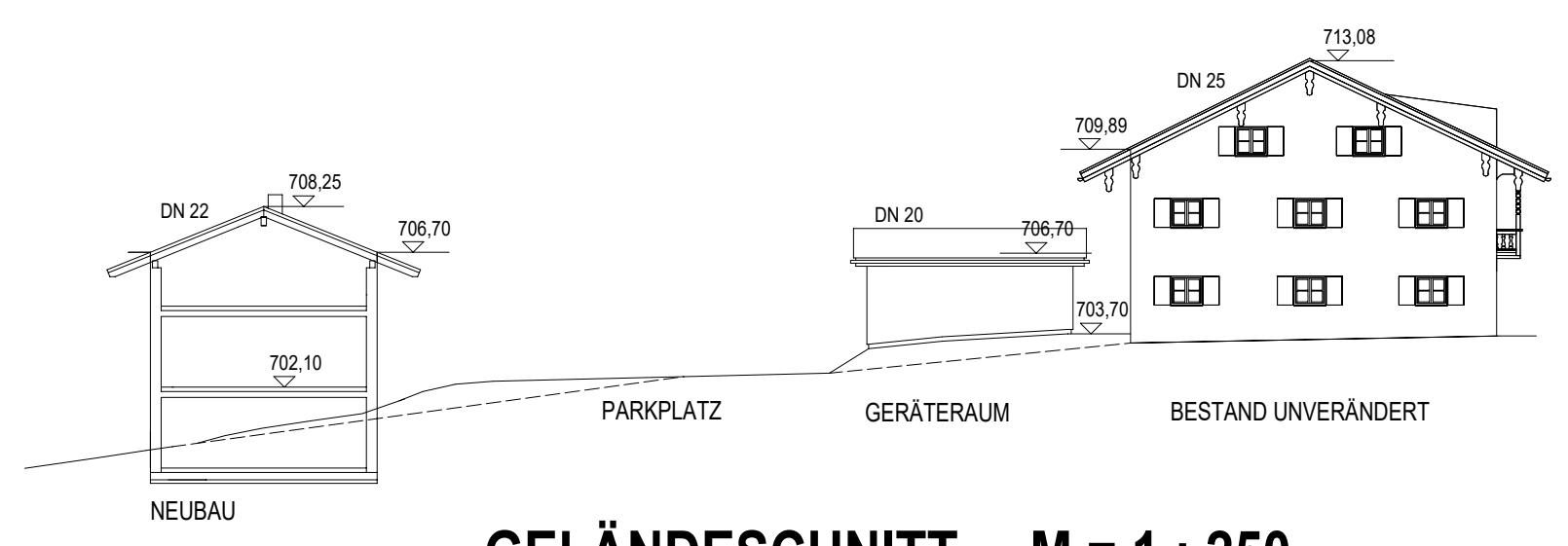
- (bezogen auf die Flurnummern 1590, 1590/1 und 1590/2)
- 5.1. Art der baulichen Nutzung**
    - 5.1.1. Die Art der baulichen Nutzung Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bleibt unverändert.
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung**
    - 5.2.1. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1590 ist die Errichtung eines eingeschossigen Nebengebäudes mit den Abmessungen 3,0 x 7,0 m zulässig.
    - 5.2.2. Auf den Grundstücken mit der Flurnummer 1590 und 1590/2 ist die Errichtung eines Wohnhauses mit den Abmessungen: 7,70 x 10,00 m zulässig.
    - 5.2.3. Auf den Grundstücken mit der Flurnummer 1590 und 1590/2 ist die Errichtung von Parkflächen mit offenen Stellplätzen zulässig. Die Oberflächen der Stellplätze und der Fahrgasse sind zwingend wasserdurchlässig auszuführen.
    - 5.2.4. Die genaue Lage der Baukörper und der Stellplätze sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
    - 5.2.5. Eine Nutzungsschablone setzt die Dachform, die zulässige Dachneigung und die Zahl der zu errichtenden Geschosse fest.
    - 5.2.6. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

- 6.1. Der Gemeinderat Fischbachau hat am ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Bereich "Kogl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Fischbachau, den .....  
Stefan Deingruber 1.Bürgermeister
- 6.2. Den betroffenen Bürgern wurde (gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB) und den Trägern öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls am Änderungsverfahren beteiligt (§ 13 Abs.2, Nr.3 BauGB ).  
Fischbachau, den .....  
Stefan Deingruber 1.Bürgermeister
- 6.3. Der Bauausschuss Fischbachau hat die Planfassung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Kogl" in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Fischbachau, den .....  
Stefan Deingruber 1.Bürgermeister
- 6.4. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung der Satzung liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Fischbachau für jedermann zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.  
Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung "Kogl" ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.  
Fischbachau, den .....  
Stefan Deingruber 1.Bürgermeister

**4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- geplante Gebäude werden nicht realisiert
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 1498 bestehende Flurstücksnummer z.B. 1489
- ± 5.0 ± Maßzahl z.B. 10,0 m



**GELÄNDESCHNITT M = 1 : 250**



Der Planfertiger:  
Franz Holzer Dipl. Ing. FH  
Rauheckstraße 25 83727 Schliersee  
Telefon: 08026/71383  
Fax: 08026/71482  
email: franz\_holzer@t-online.de  
Schliersee, den 20. September 2024