

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

II	2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
GR = 120	zulässige Grundfläche Wohnnutzung in m ² (z.B. 120 m ²)
WH = 7,5 m	max. Wandhöhe in m (z.B. 7,5 m)

2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

	Baugrenze
	Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

	öffentliche Zufahrtsflächen
---	-----------------------------

4. Grünordnung

	Baum zu pflanzen
	Strauch zu pflanzen

6. Sonstige Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereichs der Aussenbereichssatzung
	Flächen für Garagen und Stellplätze
GA	Garagen
ST	Stellplätze
	öffentliche Parkfläche

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Gebäude
	abzubrechende Gebäude
	bestehende Flurstücksgrenzen
1498	bestehende Flurstücksnummer z.B. 1489
± 10,0 ±	Maßzahl z.B. 10,0 m

4. ERLASS EINER EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH "FISCHBACHAU, RIED"

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

Die Grenzen der Einbeziehungssatzung für den Bereich "Fischbachau, Ried" werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M = 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt (§ 35 BauGB).

§ 2

Der Bereich Fischbachau "Ried" wird als Dorfgebiet festgesetzt.

§ 3

Die zulässige Bebauung im Satzungsbereich wird im Lageplan mit Baugrenzen für Wohngebäude (blau) und Garagen/Stellplätze (rot) festgelegt.

§ 4

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Kompensationsverordnung.

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 21. Juni 2021

5. BEGÜNDUNG

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 821, Gemarkung Fischbachau beabsichtigt auf der landwirtschaftlichen Hofstelle die Errichtung eines zweigeschoßigen Wohnhauses mit einem Wirtschaftsteil durch einen Umbau, bzw. einen Anbau an ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude.

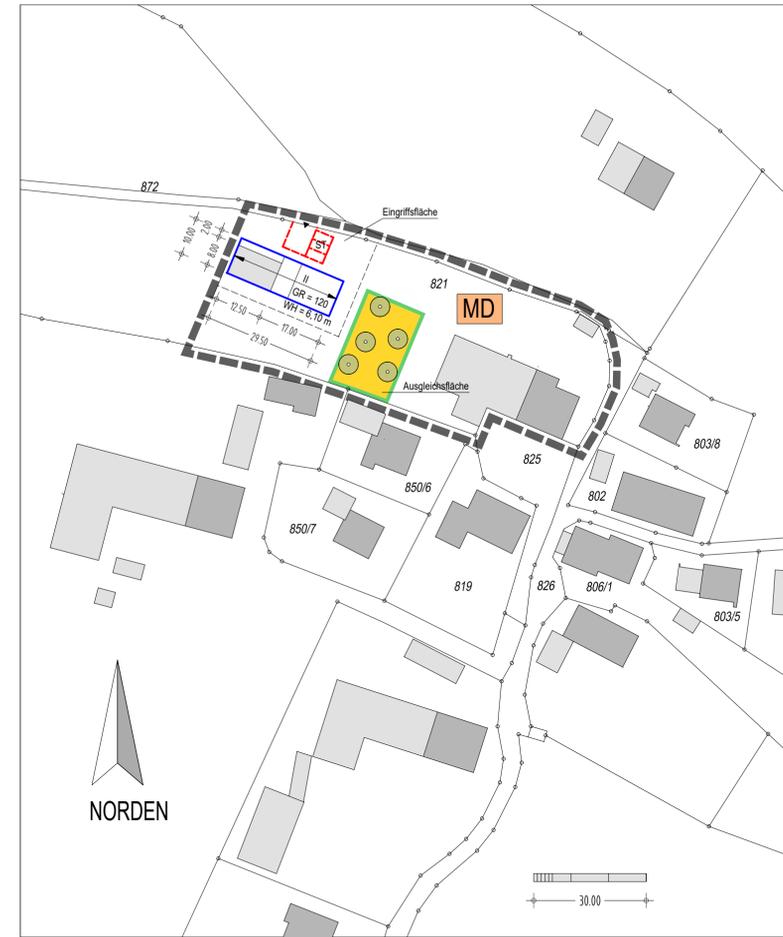
Um das Bauvorhaben die planungsrechtliche Grundlage zu geben, hat der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau beschlossen für den Bereich: "Fischbachau, Ried" eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Mit vorliegender Satzung wird die geplante Baumaßnahme klar in den Weiler Ried einbezogen und zum Aussenbereich wird eine klare bauliche Abgrenzung festgesetzt. Zugleich wird die Art und das Mass der Bebauung mit vorliegender Satzung festgelegt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnr.: 821.

Die Erschließung des Bereichs der Einbeziehungssatzung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch die angrenzende, versorgte Hofstelle gesichert. Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls durch die Zufahrt zur Hofstelle gesichert.

1. ZEICHNERISCHER TEIL: LAGEPLAN MASSTAB 1:1000



1. ZEICHNERISCHER TEIL: EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RIED"



6. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist die zusätzliche Errichtung von Wohnflächen mit einer Brutto-Geschoßfläche von insgesamt 240 m² zulässig. Die Errichtung von 3 Stellplätzen mit Zufahrt ist ebenfalls zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist die zusätzliche Errichtung eines zweigeschoßigen Gebäudes mit den Abmessungen von 10,0 x 29,5 m zulässig.
3.2.2. Im vorgenannten Gebäude ist eine zweigeschoßige Wohnnutzung auf einer Teilfläche mit den Abmessungen von ca. 10,0 x 12,0 m zulässig.
3.2.3. Die Lage des Gebäudes wird in der zeichnerischen Darstellung durch Baulinien festgesetzt. Ausserhalb der Baulinien sind Balkone, Terrassen, Lichtschächte, Eingangüberdachungen und untergeordnete Bauteile (gem. § 6 BayBo) zulässig.
3.2.4. Die Höhe des Gebäudes wird durch die Angabe der Wandhöhe auf 6,10 m festgesetzt und misst vom Mittel der Oberkante des ursprüngliches Geländes bis zum Schnittpunkt Aussenwand mit der OK Dachhaut.

3.3. Gestaltung Baukörper

3.3.1. Das neue Gebäude soll sich sowohl durch die verwendeten Materialien als auch durch eine ländliche Fassadengestaltung in die umgebende Bebauung des Weilers "Ried" einfügen.
3.3.2. Die Dächer sind als gleichseitige Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung auszubilden. Die zulässige Dachneigung wird auf 20° bis 23° festgesetzt..

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Flächen für den ökologischen Ausgleich, entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG, werden entsprechend Darstellung im Lageplan nachgewiesen und sind dauerhaft durch Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.



Festlegung Eingriffsfläche



Ausgleichsfläche für baulichen Eingriff

Die Anlage der benötigten Ausgleichsflächen (siehe Nachweis) ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Aufnahme der baulichen Nutzung zu vollenden. Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff hervorgehen.

Nachweis

Eingriff		Ausgleich			
Flurnr.	Bisherige Nutzung	Fläche [m ²]	Flurnr.	Maßnahmen zum Ausgleich:	Fläche [m ²] + Faktor
821	Landwirtschaftliche Grünfläche	ca. 750	821	Streuobstwiese	ca. 450 + 0,6

7. VERFAHRENSVERMERKE

6.1. Der Gemeinderat Fischbachau hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Bereich "Ried" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Fischbachau, den
Johannes Lohwasser 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
Johannes Lohwasser 1.Bürgermeister

6.3. Der Bauausschuss Fischbachau hat die Planfassung der Einbeziehungssatzung vom in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fischbachau, den
Johannes Lohwasser 1.Bürgermeister

6.4. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzungsaufstellung 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.

Die Satzung für den Bereich "Ried" 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

ERLASS EINER EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH "FISCHBACHAU, RIED"

GEMEINDE
FISCHBACHAU



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 21. Juni 2021