

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung
- II 2 Vollgeschosse
2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
- Baugrenze
3. Dachformen
- SD Satteldach
- FH = 818,00 Firsthöhe bezogen auf NN
4. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Flächen für Garagen
- Ga Garagen
- St Stellplatz
- Private Grünfläche

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehendes Gebäude
- bestehende Flurgrenzen
- bestehende Flurstücknummer z.B. 2189
- Maßzahl z.B. 10,00 m

## FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Auf der Fläche des Grundstückes mit der Flurnummer 2189 ist die Errichtung eines Doppelhauses und einer Garagen zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Die Lage des Doppelhauses wird durch ein im Plan ausgewiesenes Baufenster angegeben. Die zulässige überbaute Grundfläche wird mit 16,00 m x 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m.
- 1.2.2 Die Grundfläche für die Garage wird mit 3,50 x 6,00 festgesetzt.
- 1.2.3 An der Westseite der Doppelhaushälften ist ein durchlaufender Balkon mit einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 1.2.4 An der Nord- und Südseite sind eingeschossige Anbauten / Erker mit bis zu 2/3 der Wandlänge und einer Tiefe von bis zu 1,50 m außerhalb der Baugrenze zulässig
- 1.3 Bauliche Gestaltung
- 1.3.1 Die beiden Doppelhaushälften müssen die gleich Dachneigung, Dacheindeckung, Holzverkleidung, ferner den gleichen Putz und einen einheitlichen Anstrich aufweisen.
- 1.3.2 Die Dachneigung wird auf 20° - 25° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist parallel zum First des bestehenden Gebäudes auf Flurnummer 2189/1 auszuführen.
- 1.3.3 Die Firsthöhe des Hauptgebäudes wird mit einer Höhe von 818,00 m üNN festgelegt.
- 1.4 Im Satzungsgebiet sind bei Einhaltung der benötigten Stellplätze maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- 1.4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten nach § 35 Abs. 1 u. 4 BauGB bleiben unberührt

## IST - ZUSTAND VOR AUSSENBEREICHSSATZUNG



## BEGRÜNDUNG

1. Der Eigentümer des Grundstückes Flurnummer 2189 Gemarkung Hundham, Schwarzenbergstraße Gemeinde Fischbachau beabsichtigt in der Biegung der Schwarzenbergstraße zwischen der bestehenden Wohnbebauung und eines alten Gebäudes die Errichtung eines Doppelhauses und einer Garage. Das Grundstück befindet sich am Ortsrand des Ortsteils "Schwarzenberg" und wird im Osten und Westen von der Schwarzenbergstraße begrenzt.
2. Das Grundstück steigt von Westen nach Osten an und soll über die westliche, niedriger gelegene Scharzenbergstraße erschlossen werden. Die beiden Doppelhaushälften sollen jeweils eine eigene höhenabhängige Zufahrt erhalten. Für die nördliche Doppelhaushälfte werden 2 nicht überdachte Stellplätze, im nördlichen Bereich, und für die südliche Doppelhaushälfte eine Garage mit zwei Stellplätzen im südlichen Bereich errichtet. Der bestehenden Anbau an der Südseite des alten Gebäudes auf der Flurnummer 2181 soll zusätzlich in eine Garage umgenutzt werden.
3. Die Größe der Gebäude passt sich an der umgebenden Bebauung an. Die beiden Doppelhaushälften sollen ein gemeinsames Satteldach mit gleicher Neigung und Dacheindeckung erhalten. Die Garage erhält ebenfalls ein Satteldach mit der gleichen Dachneigung wie die Wohngebäude.
4. Die Außenbereichssatzung hat nur für das Grundstück mit der Flurnummer 2189 Gemarkung Hundham, Schwarzenbergstraße Gemeinde Fischbachau und für die Umnutzung des bestehenden Anbaus am Gebäude auf der Flurnummer 2181 Gültigkeit. Das Gebiet außerhalb der Flurnummern 2189 und 2181 gilt als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Die entsprechenden Bestimmungen sind hier anzuwenden.
5. Die Gemeinde Fischbachau hat sich entschlossen für diese Grundstücke eine Außenbereichssatzung zu erlassen um die Ortsentwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Planfertiger: Peter Krogoll  
Architekt  
Floigerweg 4  
83714 Miesbach  
Telefon: 08025 / 8698

06. April 2021

## AUSSENBEREICHSSATZUNG "SCHWARZENBERG"



## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Fischbachau hat am ..... den Erlass einer Außenbereichssatzung "Schwarzenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Fischbachau hat am ..... den Entwurf der Außenbereichssatzung gebilligt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat / Bauausschuss hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom ..... in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

## AUSFERTIGUNG:

Fischbachau, den ..... Johannes Lohwasser, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung 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 geänderte Außenbereichssatzung "Schwarzenberg" ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs. 3 u. 4 BauGB wurde hingewiesen.

Fischbachau, den ..... Johannes Lohwasser, 1. Bürgermeister

## GEMEINDE FISCHBACHAU



## AUSSENBEREICHSSATZUNG FÜR DEN BEREICH "SCHWARZENBERG"

M 1: 1000

Planfertiger: Peter Krogoll  
Architekt  
Floigerweg 4  
83714 Miesbach  
Telefon: 08025 / 8698

April 2021