










FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0.01  Grenze des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

1 BAULICHE NUTZUNG

- 1.01  maximale Anzahl der Vollgeschoße nach BayBO
- 1.02  Satteldach Dachneigung 18 - 25°
- 1.03  Garage
- 1.04  Baugrenze
- 1.05  Neupflanzung
- 1.06  entfernter Baum/Esche
- 1.07  755,10 OKRB - oberkante Rohboden
- 1.08  707,50 Höhe Fertigbaumaß
- 1.09  Ausgleichsfläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2 ART DER NUTZUNG

- 2.01 Das mit WR gekennzeichnete Gebiet ist nach Par. 3 BauNVO als REINES WOHNGEBIET festgesetzt.
- 2.02 Für den Bereich der Einbeziehung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3 MASS DER NUTZUNG

- 3.01 Gebäude und Gebäude Teile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme: Balkone, Vordächer und ihre Abstützungen, dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 3.02 Hinsichtlich der Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze gilt die Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösevereinbarung für Kfz-Stellplätze der Gemeinde Fischbachau.
- 3.03 Abstandsflächen nach BayBo sind einzuhalten.
- 3.04 Die max. GRZ wird auf 0,4 festgelegt.
Eine Überschreitung der Grundflächen durch befestigte Flächen für Zugänge, Terrassen und Zufahrten darf den Wert um 50 von 100 übersteigen.

4 GESTALTUNG

- 4.01 Sockel sind putzbündig und fassadengleich herzustellen.
- 4.02 Es sind nur naturrote Dachplatten als Dachdeckung zu verwenden.
- 4.03 Einfriedungen sind in waagrechten, naturlasierten Brettern herzustellen. Die max. Höhe vom natürlichen Gelände ist 0,90 m.
- 4.04 Fenster quadratisch oder hochrechteckig.
- 4.05 Zierputze und Glasbausteine sind nicht zulässig.
- 4.06 Solaranlagen sind bündig in der Dachfläche, oder parallel aufgeständert zur Dachfläche zulässig!
Abweichend zur Dachneigung aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
- 4.07 Vordächer giebelseitig mind. 1,00m - traufseitig mind. 0,80 cm, Balkone dürfen nicht über die Vordachlänge hinausragen.

5 ÖKO AUSGLEICH

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

Das Grundstück der Einbeziehungssatzung ist bereits bebaut. Die bestehenden Gebäude werden teilweise erhalten und teilweise abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Der Ausgleichsbedarf der Neuplanung wird deshalb mittels einer Bilanzierung zwischen Bestandsversiegelung und Neuversiegelung ermittelt.

| Größe der Ökoausgleichsfläche Eingriffsermittlung | |
|--|-----------------------|
| Versiegelte Flächen Neubauplanung: | 453,41 m ² |
| Versiegelte Flächen Bestand: | 398,00 m ² |
| ----- | |
| | 55,00 m ² |

Durch die Neuplanung ergibt sich eine Ausgleichserfordernis von 55m²

Ausgleichsmaßnahme
Anlage einer 2-reihigen Baum- und Strauchpflanzung an der Nordseite des Planungsgebietes. In 2 Gruppen soll eine 2-reihige Baum- und Strauchgehölzpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen erfolgen. (siehe Grünordnung)

6 ALLGEMEIN

- 6.01 Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 6.02 Versorgungsleitungen (§ 9, Abs. 1, Nr 13 Baugesetzbuch): Die Führung von Versorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig!
- 6.03 Das gesamte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 6.04 Geologie und Wasserhaltung
Mit dem Bauantrag ist ein Bodengutachten bezüglich der Beschaffenheit des Baugrundes und der Wasserhaltung vorzulegen.
- 6.05 Die angegebenen Höhenkoten können +/- 0,25cm abweichen, das neue Wohngebäude ist allerdings hochwasserangepasst auszuführen. Die Rohbodenoberkante ist mind. 25cm über den Wasserspiegel des 100jährigen Hochwassers anzuheben.
- 6.06 Ggf. geplante Keller sind wasserdicht auszuführen. Lichtschächte, Kellerabgänge etc. auf das o.g. Maß gegen das Eindringen von Wasser zu sichern.
- 6.07 Für die Abflussbereiche ist ein ungehinderter Hochwasserabfluss dauerhaft zu gewährleisten.

HINWEIS:
Das Restrisiko bei Extremereignissen ist durch entsprechende Nutzungen der tieferliegenden Bauteile und durch Abschluss einer Elementarversicherung zu minimieren.
- 6.08 Retentionsausgleich
Bestand: Durchschnittliche Wasserspiegellhöhe 754,71 ü. NN
Verdrängung 141,60 m³ x 0,33 = 46,73m³

Neuplanung: Durchschnittliche Wasserspiegellhöhe Wohnhaus 755,10 ü. NN
Garage 754,90 ü. NN

Verdrängung Wohnhaus 114,00 m² x 0,30m = 34,20 m³
Garage 63,00 m² x 0,20m = 12,60 m³

Gesamt 46,80 m³

Durch die Neuplanung verändert sich die Verdrängung des Wassers nicht. Durch Gelände Anpassungen im Bereich der Zufahrt und des Garagenvorplatzes wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

Stützwände zur Geländemodellierung sind hier zulässig.
- 6.09 Eine aufgeständerte Bauweise ist für Haupt- und Nebengebäude unzulässig.



8 Integrierte Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 8.01 Die zu pflanzenden 3 Bäume sollen folgende Qualitäten aufweisen: Verwendung von autochthonem Pflanzgut. In die Strauchpflanzung integrierte Hochstämmle, Pflanzgröße STU 18-20
- 8.02 Artenliste Bäume:

Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Qualität Strachpflanzungen: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, nachfolgende Reihe um 1,5m versetzt

Artenliste Sträucher
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguineum Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa canina Heckenrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasserschneeball
- 8.03 Als verbindlicher Bestandteil eines späteren Bauantrages ist ein Feilächengestaltungsplan zu erstellen und vorzulegen. Im Freiflächengestaltungsplan sind für den gesamten Bereich die erforderlichen Stellplätze, sowie Pflanzungen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke 2. Änderung Außenbereichssatzung "Uferweg"

2. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung der Außenbereichssatzung beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Fischbachau, den
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom (mit der Begründung) gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Fischbachau, den
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß Par. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis einschließlich beteiligt.

Fischbachau, den
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung Außenbereichssatzung in der Fassung vom beschlossen.

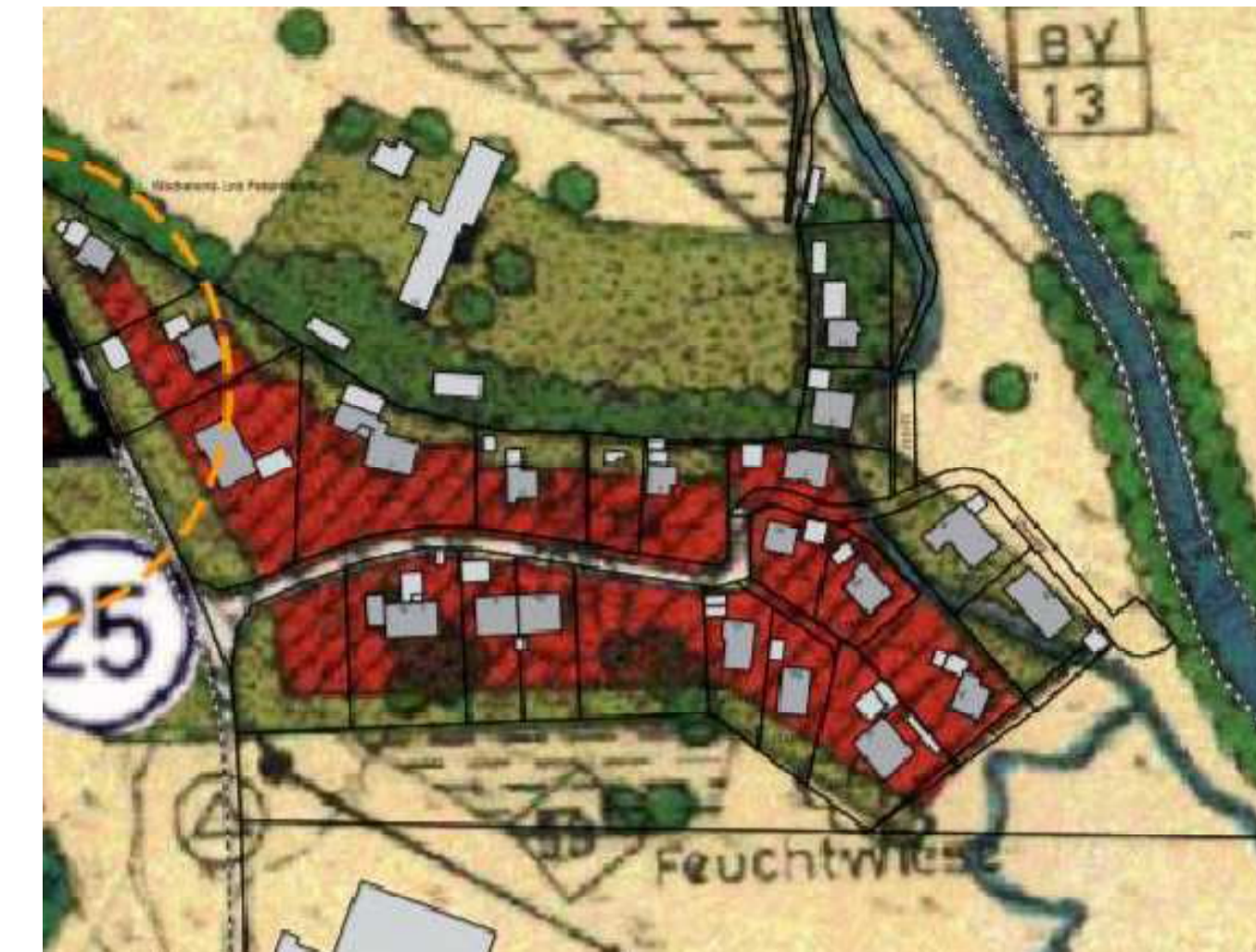
Fischbachau, den
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Fischbachau, den
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung
Die Bekanntmachung nach Par. 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am

Die Änderung der Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Fischbachau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der Par. 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (Par. 215 Abs. 2 BauGB).
Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (Par. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



AUSSENBEREICHSSATZUNG

"UFERWEG"
2. Änderung
FLURNUMMER: 2151/26
GEMARKUNG FISCHBACHAU

M = 1 : 500



Miesbach, am 02.06.2020

JOACHIM STAUDINGER, DIPL.-ING. ARCHIT. LAURENZ WEG 4, 83714 PARBERG. TELEFON 08025/3334, TELEFAX 08025/1222
NINA: Ausserbereichssatzung_Eck_Maximilian