

Städtebau - Architektur

Stefan Quarg
Dipl.-Ing. Architekt
Reisingerstr. 25

86159 Augsburg

Grünplanung:

Rainer Mauer, Dipl. Ing.
Landschaftsarchitekt BDLA
Lohwaldstr. 53

86356 Neusäß

Augsburg, den 27.03.1995
Fassung vom 24.10.1988

i.A.



Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund §2, Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) sowie § 1, Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I Seite 622), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet westl. der Kreisstraße A2 und östl. der Gewerbestr. Müller gilt die von dem **Architekten Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 15.03.94, in der Fassung vom 24.10.1995 die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet. Die Grünplanung von **Herrn Mauer (Landschaftsarchitekt)**, Augsburg-Neusäß, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne (A 17 sowie A 17/I einschließlich ihrer 1. und 2. Änderungen) treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes A 17 neu außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Gewerbegebiet (GE)** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.90 BGBl. I. S. 133) festgesetzt. Ausnahmen nach § 8/3 Absatz 3 sind generell ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

2.2 Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

2.3 Folgende Baumassenzahl (BMZ) ist als Höchstgrenze zulässig:

Im gesamten Geltungsbereich ist eine BMZ von max. 5.0 einzuhalten.

Partiell kann die Baumassenzahl die 5.0 übersteigen (siehe Abtrennungen) nach Art und Maß der Nutzung, wobei unter Einhaltung des Konzeptes "Müller 2000" die Bebauung im Endzustand nicht mehr als 5.0 BMZ gesamt aufweisen darf.

3. Höhen und Gestaltung der Gebäude

3.1 Gebäudehöhen

3.1.1 Bei einer GRZ von 0,5 eine max. FH (max. Firsthöhe) von 10,0 m über gewachsenem Gelände = 535,21 NN.

3.1.2 Bei einer GRZ von 0,8 eine max. FH (max. Firsthöhe) von 13,0 m über gewachsenem Gelände = 538,21NN sowie 18,0 m über gewachsenem Gelände = 543,0 NN.

3.1.3 Dachtragkonstruktionen oberhalb der Dachhaut sind unzulässig (z. B. Binder).

3.2 Gestaltung

- 3.2.1 Grelle, stark kontrastierende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig. Alle Farbtöne und Materialien müssen auf die Fassadenbegrünungen, gemäß der Grünordnung, Rücksicht nehmen.
- 3.2.2 Die Gebäude im Geltungsbereich 543,00 NN müssen so mit Dachschrägen versehen werden, daß die Traufhöhe der Dachschrägen max. 538,21 erreichen. Der First darf die max. Höhe von 543,00 einnehmen.

Dachschrägen sind mit roten bis braunen Dachplatten zu versehen.

- 3.2.3 Einzelne stehende Nebengebäude dürfen mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern ausgebildet werden.
- 3.2.4 Betriebsgebäude, Hallen und damit verbundene Bürogebäude mit einer Breite von mehr als 20 m sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen. Zulässig sind alle Dachdeckungen, die sich den üblichen Ton- oder Betondeckungen angleichen oder eine gestalterische Einheit mit den Außenwänden ergeben.

Dacheindeckung im Einzelnen mit entsprechender Dachneigung:

Foliendeckung	bei 0 - 8° Dachneigung
Blecheindeckung	ab 6° - "
Ziegeldeckung	ab 18° - " -

Flachdächer können auch erdüberdeckt bzw. begrünt ausgeführt werden.

- 3.2.5 Schrägverglasungen oder Dachflächenfenster sind auf geneigten Dachflächen nur talseitig abgewandt, zugelassen.

Sheds sind bei allen Gebäuden innerhalb der Grundstücke aus Belichtungs- oder Konstruktionsgründen zulässig, wobei der maximale Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,5 m über der festgesetzten Firsthöhe (m ü. N.N.) betragen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen dürfen maximal in einer Höhe von bis zu 2,0 m ausgeführt werden. Die Einfriedungen dürfen nicht unmittelbar an der Grenze, sondern sind zurückgesetzt in der Gehölzpflanzung, zu errichten.

Zulässig sind nur Maschendrahtzäune an Stahlsäulen.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Stellplätze und Garagen dürfen nur an den vorgesehenen Positionen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei Bedarf kann im Einzelfall hiervon Befreiung von der Festsetzung erteilt werden. Tiefgaragen sind unzulässig. Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig.
- 5.2 Provisorische Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Einzelne Genehmigungen für Übergangsstellplätze innerhalb des Geltungsbereiches sind uneingeschränkt einzuhalten.

6. Grünordnung

6.1 Ein- und Durchgrünung

Die bereits hergestellten Vegetationsflächen (Pflanz- und Grasflächen) im Westen, Norden und Nordosten des Gewerbegebietes sind in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang zu erhalten und durch eine fachgerechte Pflege als **landschaftsgerechte hochwüchsige Laubbaumpflanzung mit beidseitigem Strauchmantel und vorgelagerten Grasflächen** dauerhaft zu sichern. Zusätzliche Pflanzungen müssen dem Charakter dieser bestehenden Pflanzung entsprechen, fremdländische Gehölze sind nicht zulässig.

Im Bereich von Parkplatzanlagen ist mindestens 1 hochwüchsiger Laubbaum StU 18/20 pro 125 m² Stellplatzfläche zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Neupflanzungen an der Südgrenze des Bebauungsplanes können entfallen, wenn innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Rechtskräftigkeit dieses Bebauungsplanes die im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterung mit der entsprechenden wirksamen Randeingrünung erfolgt.

Die Neupflanzung unter der 20-KV-Freileitung an der Südgrenze des Baugebietes ist mit den LEW abzustimmen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten - die endgültige Wuchshöhe ist auf 2,5 m unter den Leiterseilen zu begrenzen.

Evtl. erforderliche Kosten durch Pflegemaßnahmen der LEW gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Für die Neu- oder Ergänzungspflanzungen sind vorwiegend Arten der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsraum, d. h. des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum) zu verwenden.

hochwüchsige Laubbäume (I. Wuchsklasse)

Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
außerdem		
Tilia cordata	-	Linde

kleinwüchsige Laubbäume und -sträucher

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Salix caprea	-	Salweide
Crataegus monogyna	-	Weißdorn, eingrifflich
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn, zweigrifflich
Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Hasel
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
außerdem		
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Weitere Angaben zu Stückzahlen, Größen und Pflanzweisen siehe Abschnitt B) FESTSETZUNGEN-GRÜNORDNUNG in der Zeichenerklärung der Planzeichnung.

6.2 Dachbegrünung

Mindestens 20 % der waagrechten Dachflächen sind als artenreicher Magerrasen mit hohem Anteil an trockenheitsverträglichen Kräutern herzustellen:

Substrateinbaustärke 5-10 cm

Artenzusammensetzung Saatgut:

ca. 25 % Festuca ovina

ca. 20 % Festuca rubra rubra

ca. 55 % Kräuter wie Allium schoenoprasum, Anemone pulsatilla, Aster amellus, Campanula glomerata, Dianthus carthusianorum, Echium vulgare, Hieracium aurantiacum, Linum perenne, Origanum vulgare, Prunella grandiflora, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Thymus serpyllum, Verbascum phoeniceum.

6.3 Fassadenbegrünung

Pro 5 m² Wandfläche weitgehend ohne Fenster und Türen ist mindestens 1 wüchsige Kletterpflanze zu pflanzen.

Bodenstandraum mit Erdanschluß pro Kletterpflanze 1,0 m x 1,0 m x 0,5 m, Mindestpflanzgröße 80-100 cm, m. B.

Bei Fassaden, die ohne Rankhilfe nicht von den Kletterpflanzen besiedelt werden können bzw. für nicht selbstklimmende Pflanzen, sind Rankhilfen anzubringen, Für Kletterpflanzen auf Dachflächen ist eine ausreichende Bewässerung vorzusehen.

Arten wie:

Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Parth. quinquefolia	-	Wilder Wein
Parth. tricuspidata 'Veitchii'		Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

6.4 Zu Baueingaben ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem konkrete Aussagen zu folgenden Bereichen enthalten sein müssen:

- Erschließung
- vorgesehene Dachbegrünungsmaßnahmen mit detaillierten Angaben zu Substrataufbau, Bewässerung und Konstruktion
- Lage und Umfang der vorgesehenen Fassadenbegrünung
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze
- Ausmaß und Höhe bezogen auf NN ggf. beabsichtigter Geländeaufschüttungen oder -abtragungen
- Einfriedungen
- Art der vorgesehenen Befestigung
- Entwässerungssystem mit Nachweis der dafür notwendigen Entsorgung unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Auflagen.

6.5 Die Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingt für einen reibungslosen Betriebsablauf erforderliche Maß zu beschränken:

- Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können
- zum Schutz der Vegetation ist auf den Einsatz von pflanzenschädlichen Substanzen (Streusalz etc.) zu verzichten und ein Befahren des offenen Bodenstandraumes der Bäume zu verhindern - soweit erforderlich sind Schutzmaßnahmen zur Baumsicherung anzubringen.

6.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen sind beizubehalten.

6.7 Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen (Dach-, Fassaden-, Parkplatzbegrünung) für einzelne Bauabschnitte sind spätestens bis zu der auf die jeweilige Fertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Vom TÜV Bayern-Sachsen wurde ein Gutachten erstellt (21.06.1993), in welchem die mögliche Gesamtlärmimmission in einzelne flächenspezifische Lärmkontingente aufgeteilt wurde. Die hier genannten folgenden zulässigen Immissionsrichtwertanteile sind verbindlich festgeschrieben.

Fläche		Immissionsorte tags (7:00 - 22:00 Uhr)					Immissionsorte nachts (22:00 - 7:00 Uhr)				
Nr.	Benennung	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1	Lager	36,0	33,4	29,8	19,1	30,7	30,5	27,5	24,9	17,2	27,2
2	PKW (400)	47,3	45,3	39,9	28,0	38,5	36,7	34,3	30,0	26,1	30,0
3	Kfz (Werkstatt)	29,1	24,3	19,4	18,6	25,2	17,5	19,4	17,5	11,7	13,7
4	Frucht	30,4	29,3	25,0	14,0	25,4	24,9	23,3	20,1	17,1	21,8
5	Kühlhalle	29,7	28,9	24,4	17,7	24,5	24,2	22,9	19,6	16,3	20,9
6	Paletten	36,7	35,7	30,8	25,3	30,2	31,2	29,8	26,0	22,4	26,6
7	80 PKW	35,7	35,6	30,2	18,3	28,8	30,2	29,7	25,4	21,4	25,3
8	Lagerhalle	32,1	38,4	30,1	26,8	27,0	26,6	26,9	21,8	17,2	20,5
9	Wertstoffe	29,3	32,6	23,6	9,7	18,5	23,8	26,6	18,7	12,8	15,0
10	Becherwerk 2	33,5	41,0	31,1	16,5	24,8	23,0	28,1	26,3	19,6	21,3
11	Becherwerk 1	38,2	43,9	39,2	25,3	33,2	32,7	37,9	34,3	28,4	29,7
12	Granulat	43,2	48,4	36,2	26,4	35,6	26,7	28,5	28,3	26,4	29,1
13	Kommission	48,1	48,9	46,3	36,6	48,8	34,6	34,9	33,4	26,7	37,2
14	Freifläche	56,1	57,6	53,1	41,7	52,5	31,4	32,6	29,2	25,7	29,9
15	Pritschen LKW	54,1	40,3	54,4	44,5	57,4	33,6	31,4	29,5	27,6	33,8
16	Freifläche *)	24,4	21,0	16,1	4,3	14,7	18,9	15,0	11,3	7,4	11,2

*) Nr. 16 "Freifläche" entspricht Nr. 22 im Kontingentierungs-Gutachten vom 19.12.1991

Im Auftrag der Molkerei Alois Müller GmbH & Co., Zollerstr. 7, Aretsried, 86850 Fischach wurde vom TÜV Umwelttechnik eine ergänzende schalltechnische Aussage vorgelegt (Gutachten v. 03.06.96), in welcher die neueste ortsplanerische Zielvorstellung der Gemeinde Ustersbach zu würdigen war (Wohngebiet Mühlfeldstraße).
Dieses Gutachten vom 03.06.1996 ist rechtlicher Bestandteil der Satzung.

Fläche-Nr.	Bezeichnung	Immissionsort Ustersbach	
		tagsüber	nachts
1	Lager	26,3	20,8
2	350 Pkw	32,6	22,1
3	Kfz	17,0	5,5
4	Frucht	16,7	11,2
5	Kühlhalle	15,3	9,8
6	Paletten-Pritschen	21,8	16,3
7	Milchsammelplatz	19,2	13,7
8	Lagerhalle	13,7	8,2
9	Wertstoff	7,9	2,4
10	Becherwerk 2	12,0	1,5
11	Becherwerk 1	17,6	12,1
12	Granulat	24,8	8,3
13	Kommis. Kühllager	32,7	19,2
14	Freifläche Tankstelle	39,6	15,0
15	Pritschen-Lkw	43,4	22,9
16*	Freifläche Hang	11,4	5,9

*) Nr. 16 "Freifläche" entspricht Nr. 22 im Kontingentierungs-Gutachten vom 19.12.1991

- 7.2 Aus belärmten Räumen darf keine Öffnung (Türen/Fenster) zur schützenswerten Nachbarschaft (s. 7.1, d. h. Ustersbacher Straße, Arnoldstraße und Weiherstraße) hin errichtet werden.
- 7.3 Der Verkehr von und zu dem Gewerbegebiet der Fa. Müller, Aretsried, darf nur über die am westlichen Rand des Bebauungsplanes anschließenden Straßen erfolgen.
- 7.4 Das Lärmschutzgutachten des TÜV Bayern Sachsen vom 17.06.1993 ist rechtlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.5 "Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von Bauvorhaben im Plangebiet bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen bestehender Baulichkeiten nachzuweisen, daß die jeweils festgesetzten Orientierungswertanteile nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen."

8. **Parkraumbelichtung**

Lichtimmissionen aus der Beleuchtung der Parkplatzflächen sind entsprechend dem Stand der Technik auf das zulässige Maß zu minimieren. Um eine Ausleuchtung der Nachbarschaftsbereiche ausreichend zu verhindern und eine Blendwirkung auszuschließen, ist eine niedrige Beleuchtung (Poller) vorzusehen.

9. **Sonstige Gutachten und Studien**

9.1 Die Verkehrsuntersuchung vom 17.12.91 sowie

9.2 das Konzept der Fa. Müller als "Müller 2000" sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und uneingeschränkt zu berücksichtigen.

10. **Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen den ortsüblichen Begebenheiten.

11. **Bewehrungsvorschrift**

11.1 Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000.-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.10 BayBO).

11.2 Mit Geldbuße bis zu DM 20.000.-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1 1/3 BauGB).

12. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich.

Hinweise:

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Während des Baus kann Hangschichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.

25. Juli 1996

Fischach, den

.....
Bürgermeister

