

B E B A U U N G S P L A N N R . A 1 8

mit Grünordnungsplan

Baugebiet: Aretsried Südost Teil I

Markt Fischach, Landkreis Augsburg

hier: T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Stadtbergen, den 13. Februar 1990
Ma/Zw/89-131-T
geändert, den 19. Juni 1990
geändert, den 25. September 1990

Architekt:
Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Landschaftsarchitekt:
Rainer Mauer
Georg-Odemer-Str. 15
8902 Neusär

.....


.....


Der Markt Fischach, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I) Art 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, BayRS-791-1-4) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1 I n h a l t d e s B e b a u u n g s p l a n e s

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 13. Februar 1990 (in der Fassung vom) mit Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten R. Mauer, 8902 Neusäß, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. IS. 133) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 sind nicht zulässig.

§ 3 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Z a h l d e r V o l l g e s c h o ß e

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße I + D (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

§ 5 B a u w e i s e

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5.2 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Wahlweise können sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.
- 6.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25° zulässig und dürfen die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.5 Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,80 m betragen.
- 6.6 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge des Aufbaues darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muß mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

§ 7 Garagen und sonstige Nebengebäude

- 7.1 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.2 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 9,00 m ausgeführt werden.
- 7.3 Die Garagen sind mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) entfernt zu errichten.
- 7.4 Wird die Garage an anderer Stelle errichtet, auch wie im Bebauungsplan vorgesehen unmittelbar an der Verkehrsfläche, so ist der Stauraum entsprechend zu gestalten.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf höchstens 35 cm über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnrand liegen (gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront); bei Gebäuden, die höher wie die Straße liegen, gilt als Ausgangspunkt das natürliche Gelände.

§ 9 E i n f r i e d u n g e n

Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und am Rand (Übergang zur freien Landschaft) nur Zäune aus senkrechten Holzlatten errichtet werden, ohne sichtbaren Sockel; dies gilt auch für den östlichen Rand (Anschluß zur Grünzone).
Zaunhöhe max. 1,00 m.

§ 10 G r ü n o r d n u n g - P f l a n z g e b o t

- 10.1 Die vorhandenen Straßenbäume an der Kreisstraße A2 sind zu erhalten.
- 10.2 Bei der Neubepflanzung der Grünflächen sind vorwiegend Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation in einer aufgelockerten Anordnung zu verwenden (Artenliste siehe Plan).
- 10.3 Im Bereich des öffentlichen Grüns sind naturnahe Vegetationsbestände aufzubauen:
- Halbtrockenrasen auf vermagerten trockenen Standorten entlang von Wegen und in Hanglagen
 - 1-2-schürige kräuterreiche, locker mit einheimischen Bäumen und Sträuchern überstellte Glatthaferwiese in den Hanglagen des öffentlichen Grünzuges
 - 1schürige Pfeifengraswiesen in wechselfeuchten Tallagen entlang des Baches
 - Sukzessionsflächen für Hochstaudenfluren am Bachsaum und auf Inseln
 - gewässerbegleitender Gehölzbestand, zugleich Abpflanzung zu den anschließenden Gärten, mit Arten des Auenbereiches
 - Straßenbäume als markante Einzelbäume im Siedlungsbereich.
- 10.4 Renaturierung des vorhandenen Grabens in einen mäandrierenden Bachlauf zwischen dem Ende der Verrohrung am Ortsrand von Aretsried und der Überfahrt des Feldweges Fl.Nr. 208:
- Verbreiterung des Gewässerbettes durch Abtrag an den Ufern auf wechselnde Breiten von bis zu 20,0 m
 - Gestaltung unterschiedlicher Uferböschungen mit Prall- und Gleituferbereichen, Flachwasserzonen, Gumpen und Anlandungen (Inseln)
 - Einbau von Sohlrampen und Störsteinen zur Verhinderung der Eintiefung und zur Schaffung unterschiedlicher Strömungsverhältnisse.

- 10.5 Die vorhandenen Geländehöhen, sind zu erhalten, soweit dies bau- und erschließungstechnisch möglich ist.
- 10.6 Bei Straßen, Wegen und Plätzen ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrassen oder wassergebundene Beläge sind bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können.
 - Landwirtschaftlicher Grasweg am südlichen Rand des Baugebietes mit Kiesunterbau und trittverträglichen Arten wie:
Achillea millefolium, *Ajuga reptans*, *Plantago lanceolata*, *Plantago major*, *Potentilla anserina*, *Prunella vulgaris* (Schemadetail siehe Anlage).
 - Fußweg in wassergebundener Decke ohne Randeinfassung.
- 10.7 Öffentlicher Grünzug mit eigenständigem Fußweg, Kleinkinderspielplatz und "Dorfplatz" als Gliederungs- und Kommunikationsachse zwischen der markanten Kuppe und dem Bachlauf.
- 10.8 Im privaten Grün sind ebenfalls naturnahe Vegetationsbestände anzustreben:
- Halbtrockenrasen zumindest in den Grasstreifen vor den Zäunen (Schemadetail siehe Anlage).
 - Laubholzbestand zur südlichen und westlichen Eingrünung.
 - Nadelholzhecken, insbesondere Thuja- oder Scheinzypressenhecken sowie streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig
 - Kleinkronige Straßenbäume auf Privatgrund in den Vorgärten.
- 10.9 Zur Schaffung eines Obstbaumgürtels als Übergang zu den nördlich angrenzenden Grünlandgärten bzw. zur Durchgrünung des Baugebietes sind mindestens 3 Obstbaumhochstämme oder 2 Obstbäume und 10 fruchttragende Sträucher pro Bauparzelle zu pflanzen. Anstelle der Obstbäume sind in Ausnahmefällen auch heimische Laubbäume der II. Wuchsklasse (Hainbuche, Feldahorn) zulässig.
- 10.10 Um eine rasch wirksame Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung zu erreichen, sind die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen Bereich, soweit dies der Bauablauf zuläßt, im Anschluß an die Verkehrserschließung durchzuführen. Im Privatbereich ist die Anpflanzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes zu erstellen, wobei die Randeingrünung vorrangig anzulegen ist.

§ 11 I m m i s s i o n s s c h u t z

Im westlichen Planbereich entlang der Kreisstraße ist in 25 m Abstand mit Emissionspegeln von ca. 58 db(A) tagsüber und 47 db(A) nachts zu rechnen (zulässig 55/45 db(A)). Es wird daher empfohlen, daß durch geeignete Schutzmaßnahmen am Objekt und entsprechende bauliche Gestaltung (Orientierung der Schlaf- und Ruheräume zur straßenabgewandten Seite, evtl. Schallschutzfenster) die Immissionen auf das zulässige Maß reduziert werden.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen ein bewertes Schalldämmmaß von 35 db(A) aufweisen und die Fenster der Schallschutzklasse II entsprechen.

§ 12 V e r s o r g u n g s a n l a g e n

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die bestehenden Anlagen und die zu errichtende Trafostation.

§ 13 I n k r a f t t r e t e n

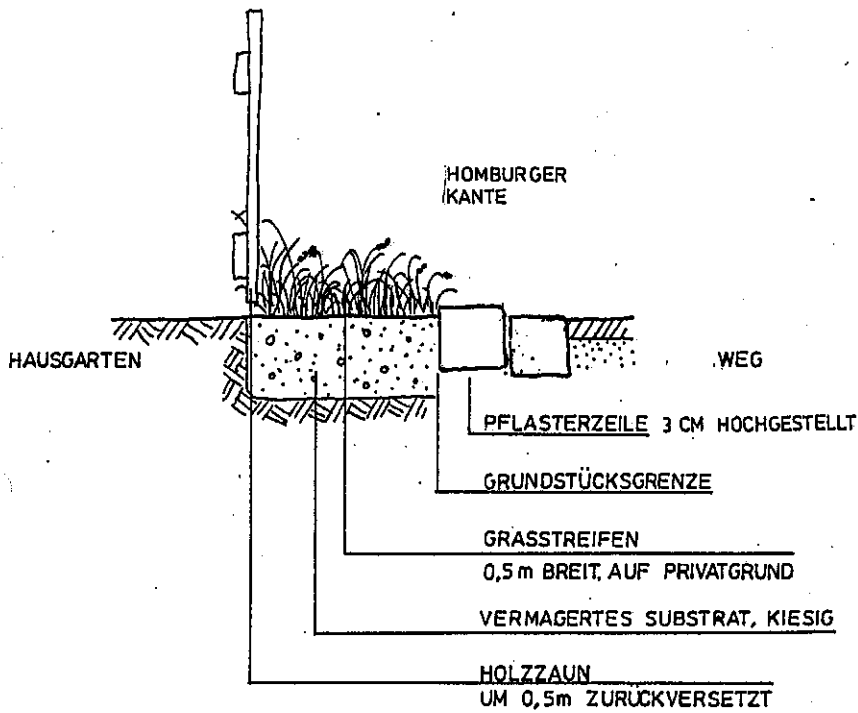
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Fischach, den **25. Feb. 1991**

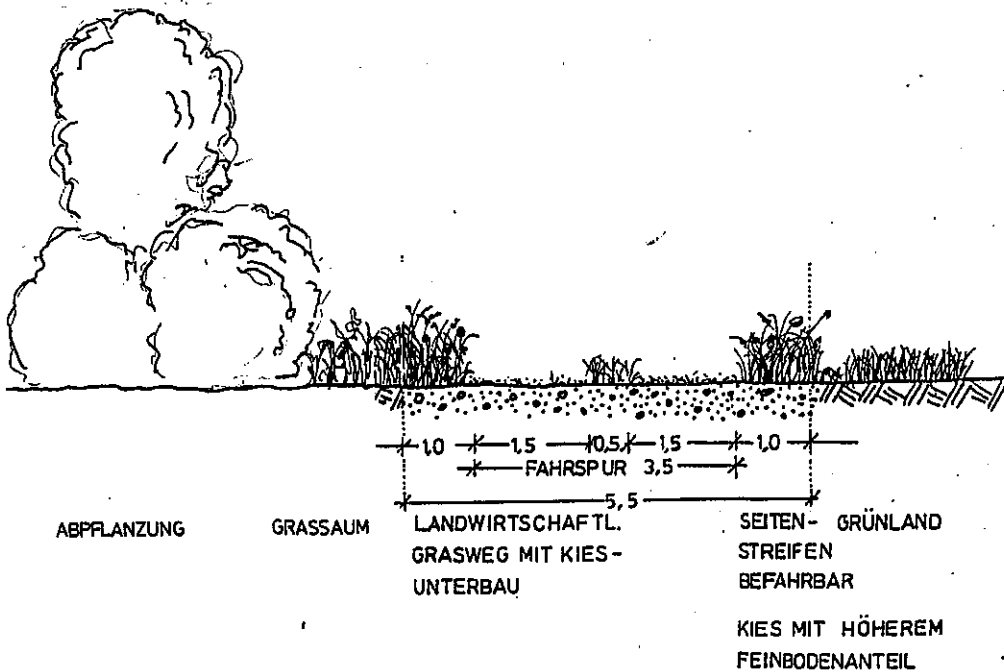


[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister

SCHEMADETAIL: GRASSTREIFEN
M=1:20



SCHNITT: LANDWIRTSCHAFTL. GRASWEG

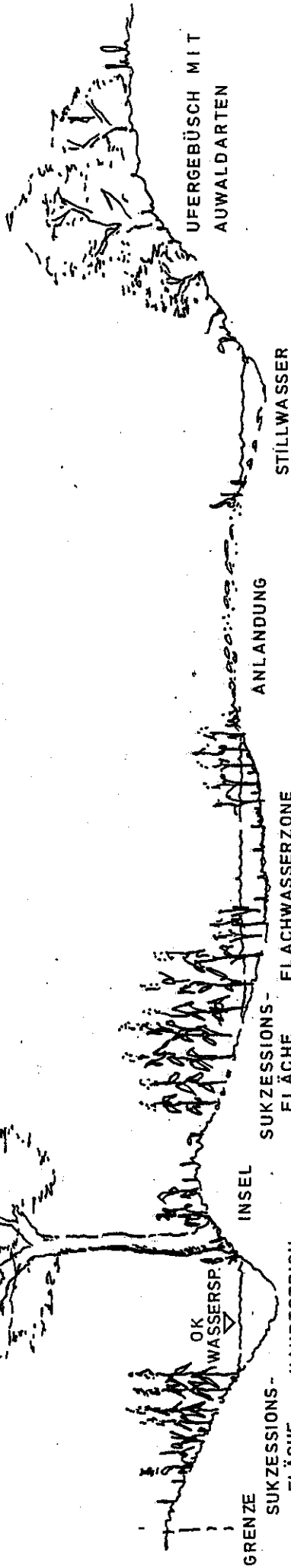


SCHEMADETAILED ZUR BACHRENATURIERUNG

M = 1:100

A'

A



B'

B

