

Bebauungsplan Nr. 14
für das Gebiet: Gewerbe - Nordost
Markt Fischach
Landkreis Augsburg

hier: Textliche Festsetzungen

8901 Stadtbergen, den 30. Juli 1986
Ma/D
geändert, den 21. Okt. 1986
geändert, den 03. Febr. 1987
geändert, den 15. Sept. 1987
geändert, den 24. Nov. 1987

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Der Markt Fischach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 des Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. IS. 949) sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay. BO, Bay. RS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO, Bay. RS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 30. Juli 1986 (in der Fassung vom 24. November 1987) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung werden festgesetzt:

- 2.1 Ein allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. IS. 1763)
- 2.2 Ein Mischgebiet i. S. d. § 6 der Bau NVO.
- 2.3 Ein Gewerbegebiet i.S. d. § 8 NVO, wobei im Bereich der in der Planzeichnung durch grauen Rand gekennzeichneten Flächen die zulässigen Emissionen auf 60/45 dB (A) reduziert sind.
- 2.4 Ein Industriegebiet i.S. d. § 9 Bau NVO, wobei die zulässigen Emissionen auf 70/55 dB (A) beschränkt sind.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4 Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden, wobei die max. Traufhöhe im Gewerbe- und Industriegebiet auf 10,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt ist.

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 Bau NVO).
- 5.2 Für das Gewerbe- und Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt. Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von über 50 m erreichen und zwar bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Dachformen zulässig.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Dachneigung und Firstrichtung einzuhalten. Es sind nur Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig.
- 6.3 Nebengebäude und Garagen können mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- 6.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

- 7.1 Im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet darf die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton) max. 0,30 m betragen, gemessen jeweils an der der Straße zugewandten Gebäudeseite im Mittel; Bezugspunkt Gehweg Hinterkante; soweit Gebäude unmittelbar an der Baugrenze entlang der Verkehrsflächen errichtet werden.
- 7.2 Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton) max. 1,50 m betragen, gemessen an der der Straße zugewandten Gebäudeseite im Mittel; Bezugspunkt Gehweg Hinterkante; soweit Gebäude unmittelbar an der Baugrenze entlang der Verkehrsfläche errichtet werden.

7.3 Für Gebäude, die nicht unmittelbar an der Baugrenze entlang der Verkehrsflächen errichtet werden, gilt für die Sockelhöhe das Maß gem. Abs. 1 und 2. Als Bezugspunkt gilt dann die natürliche Geländeoberkante an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mit der Fußbodenhöhe EG im Mittelpunkt der Gebäudefront.

7.4 Ausnahmsweise ist für Anbauten und Erweiterungsbauten bei bestehenden Anlagen eine andere Sockelhöhe zulässig. Hier gilt, die vorhandene Sockelhöhe gilt auch für den An- und Erweiterungsbau.

§ 8 Einfriedungen und Anpflanzungen

8.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen Einfriedungen von 1,00 m bis 2,00 m einschl. Sockel errichtet werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig wenn betriebliche Belange dies erfordern.

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Zugänge in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen.

Zusammenhängende Parkflächen sind mit großkronigen Bäumen 1. Wuchsklasse zu bepflanzen (pro 200 m² ein Baum).

8.2 Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet sind vorbehaltlich des Abs. 4 entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Lattenzäunen zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel (Sockel max. 0,20 m) 0,90 m nicht übersteigen. Formhecken sind nicht zulässig.

Anders gestaltete Zäune sind zulässig, wenn sie sich den bestehenden, angrenzenden Einfriedungen anpassen.

Die Einfriedungen von Vorgärten unter 5,00 m Tiefe ist unzulässig.

Die im Bebauungsplan grün-schraffierten Flächen, südwestlich der Werner-von-Siemensstraße, dürfen keinerlei Einfriedungen erhalten (auch keine Hecken). Diese Bereiche sind gärtnerisch anzulegen mit Ausnahme der Eingänge und der Standplätze für Mülltonnen.

8.3 Im Bereich der Hauptzufahrtsstraße ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen - ein Baumstreifen zu pflanzen. Pro 20 lfdm. ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Im Bereich der Werner-von-Siemensstr. ist ein Baumstreifen, entsprechend der zeichnerischen Festlegungen, zu errichten. Die Bepflanzung hat mit großkronigen Laubbäumen, im Abstand von jeweils 30 m, zu erfolgen, dazwischen sind Bäume II. Wuchsklasse zu setzen.

8.4 Ortsrandeingrünung

Auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden privaten Grünflächen ist eine (als Ortsrandeingrünung) geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdtiefe von 5,00 m zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen. (Pflanzgröße 80 - 125 cm). Zusätzlich sind alle 8 - 10 lfdm Pflanzstreifen Bäume der I. und II. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu setzen. Der Anteil der Bäume I. Wuchsklasse muß mindestens 50 % betragen.

Nördlich der Industriestraße ist eine lückenlose Baum- und Strauchpflanzung zu erstellen - entsprechend Abs. 1 mit der Ausnahme, daß die Mindestdtiefe 3,00 m beträgt, und der Pflanzabstand der Sträucher 1,00 m beträgt.

8.5 Mindestens 15 % der Baugrundstücke sind als Grün-Pflanzfläche zu gestalten.

8.6 Die Arten sämtlicher Pflanzen, Bäume und Sträucher hat der natürlichen Vegetationszone, also dem Waldmeister-, Tannen-, Buchenwaldgebiet zu entsprechen.

Folgende Gehölze kommen in Frage:

a) Bäume	b) Sträucher
Rotbuche	Weißdorn
Stieleiche	Hasel
Bergahorn	Heckenkirsche
Esche	Pfaffenhütchen
Salweide	Gemeiner Hartriegel
Eberesche	Heckenrose (Rosa camina)
	Schlehe
	Faulbaum

§ 9 Immissionsschutz

9.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Immissionsrichtwerte gelten als Höchstgrenze für den jeweiligen Bereich und dürfen nicht überschritten werden.

9.2 Bei der Errichtung oder Änderung von Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet und im Industriegebiet müssen die in der VDI-Richtlinie Nr. 2719 (Tafel 5) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel verschiedener Raumarten eingehalten werden. (auf Art. 17 Bay BO sei in diesem Zusammenhang hingewiesen)

§ 10 Versorgungsleitungen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

§ 11 Inkrafttreten

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

Markt Fischach, den ... 16. Dez 1987

.....
1. Bürgermeister



Der Markt Fischach hat den Bebauungsplan dem Landratsamt Augsburg nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden vom Landratsamt nicht geltend gemacht.

Augsburg, 06.04.1988
Landratsamt
Im Auftrag

.....
Osterried
Regierungsamtsrat

