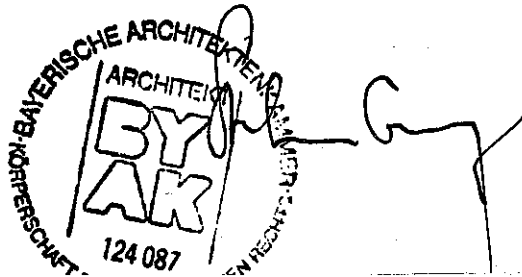


Textteil

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Neufnachstr." in Fischach

Städtebau - Architektur  
Stefan Quarg Dipl.-Ing.  
Architekt  
Friedberger Straße 11  
8900 Augsburg

Augsburg, 07.04.1992  
geändert am 11.08.1992



Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I Seite 2253), Art. 89 Abs. 1 Nr.10 und Art. 91 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:

§ 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet südl. der Neufnachstr. und nördl. der Neufnach gilt die von dem Architekten Quarg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 07.04.92 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Gestaltungssatzung den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der Baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.90 BGBl. I. S. 133) festgesetzt.

Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse - Zahl ohne Kreis - gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

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

**§ 5 Bauweise**

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 5.2 Nebengebäude und Garagen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6.0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände aus.  
Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

**§ 6 Gestaltung der Gebäude und privater Flächen**

- siehe Anhang -

**§ 7 Gestaltung öffentlicher Freiflächen u. Verkehrsflächen**

- siehe Anhang -

**§ 8 Garagen und Nebengebäude**

- 8.1 Garagen sind mindestens 5.0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtsbereich (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 8.2 Nebengebäude und Garagen sind mit den Haupthäusern zusammenzubauen oder einzeln in Form und Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 8.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 8.4 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10.0 m ausgeführt werden.
- 8.5 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze kann das Dach ausnahmsweise mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 8.6 Carports statt Garagen sind nur in Verbindung mit dem Haupthaus zulässig und erwünscht. Carports sind zumindest einseitig mit Spalieren zu verkleiden.

§ 9 Höhenlage der Gebäude und Haustypen /Geländegestaltung

- 9.1 Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohdecke), darf höchstens 0,30 m über Gehweghinterkante (bei Straßen ohne Gehweg gilt der Fahrbahnrand) betragen, gemessen von der jeweiligen Erschließungsstraße aus, mittig der Gebäudefront.
- 9.2 **Haustyp 1**
- Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig)
  - Dachneigung 48° (42°-47° an der Neufnachstraße)  
(Schnitt OK Sparren an VK Wand, OK letzte Decke gemessen)
  - Traufhöhe max. 3,50 m
  - Firsthöhe max. 9,00 m
  - Kniestock max. 0,70 m
- Haustyp 2**
- Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig)
  - Aufenthaltsräume im Souterrain sind zulässig, wobei hier ein Vollgeschoß nicht zulässig ist.
  - Dachneigung 42° (42°-47° Bestand an der Neufnachstr.)
  - Traufhöhe max. 3,80 m
  - Firsthöhe max. 10,20 m
  - Kniestock max. 0,90 m
- Haustyp 3**
- Erdgeschoß mit Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (ein durch Dachausbau sich ergebendes 3. Vollgeschoß ist nicht zulässig).
  - Dachneigung 42°
  - Traufhöhe max. 7.30 m
  - Firsthöhe max. 13.50 m
  - Kniestock 0.50 m
- Kniestock ist OK FFB oberstes Geschoß - OK Sparren gemessen VK Mauerwerk.

Die Souterraingeschosse der Häuser H<sub>2</sub> dürfen talseitig freigelegt werden (kein Vollgeschoß).

- 9.3 Im Geltungsbereich sind Auffüllungen bis max. zur "Neuen Straße" möglich, wobei fließende Übergänge zu schaffen sind. Anböschungen und Stützmauern sind nicht zulässig.
- 9.4 Zwischen der am weitesten östlich liegenden Baugrenze und der streifenförmigen Grünfläche entlang der Neufnach (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) ist ein fließender Übergang des Geländes herzustellen, harte Anböschungen sind unzulässig.

## § 10 Einfriedungen/Stützwände und Anpflanzungen

- 10.1 Im gesamten Geltungsbereich sind, entlang der öffentlichen Straßen, nur Einfriedungen als senkrecht gegliederte Lattenzäune ohne Sockel zulässig. Mauern sind bis 1.0 m auf 20 % der Einfriedungslänge zulässig. Mauern sind zu putzen. Abdeckungen in Ziegel oder Blech (wie Regel). Stakettenähnliche Holzprofile sind zulässig. Die Zaunhöhe darf 90 cm nicht überschreiten. Formhecken und Koniferen sind entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand nicht zulässig. Als Ortsrand gelten folgende Bereiche:
- Südostgrenze zur öffentl. Grünfläche hin
  - Südwestgrenze - Übergang zur freien Landschaft
- 10.2 Stützwände
- Stützwände sind bei Abgrabungen und Souterraingeschossen in Beton (Sichtbeton) und Mauerwerk zulässig. Palisaden sind nur in nicht einsehbaren Bereichen und Natursteinmauern in einheimischen Natursteinen zulässig.
- 10.3 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen ohne Einfriedung dürfen keinerlei Einfriedungen erhalten (auch keine Hecken). Diese Bereiche sind gärtnerisch oder als Rasenflächen anzulegen, mit Ausnahme der Eingänge, Zufahrten und dem Standplatz für Mülltonnen.
- 10.4 Entlang der Erschließungsstraßen in den Vorgärten ohne Einfriedung ist, wie im Bebauungsplan dargestellt, alle 20 - 25 m ein heimischer Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Lage ist so zu wählen, daß mind. in jeder Bauparzelle ein Baum gepflanzt wird. (Arten siehe Grünordnungsplan).

- 10.5 Für die Grünfläche entlang der Neufnach und um das Altwasser gelten die Festsetzungen jeweils rechtskräftig des Grünordnungsplanes des Landschaftsarchitekten R. Mauer, Neusäß.

§ 11 Versorgungsanlagen

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

§ 12 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über OK Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m.

§ 13 Baugrenzen und Abstandsflächen

- 13.1 Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz-Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18 qm. Ein Mindestabstand von 1.0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis max. 15 m<sup>2</sup> max. 2.5 m über die Baugrenzen errichtet werden.

Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

§ 14 Wohneinheiten und Grundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Einfamilienhausgrundstück (Häuser H<sub>1</sub>) max. nur 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausgrundstückshälften nur 1 WE zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Reihenhäuser

Doppelhaushälfte 340 m<sup>2</sup>

Freistehendes Einfamilienhaus 540 m<sup>2</sup>

§ 15 Immissionsschutz

- 15.1 Der Bereich unmittelbar südlich der Staatsstr. 2026 ist dem Verkehrslärm ausgesetzt. Es wird daher empfohlen, daß durch geeignete planerische oder bauliche Maßnahmen am Objekt ein ausreichender Schallschutz vorgesehen wird.

(Orientierung der Wohn-, Schlaf- und Ruheräume zur lärmabgewandten Seite).

- 15.2 Die Bauausführungen sollen gemäß DIN 4109 für die Außenbauteile der Gebäude ein Schalldämmmaß von 40 dB und die Fenster von 35 dB entsprechend Schallschutzklasse III aufweisen.

§ 16 Landwirtschaft

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

§ 17 Werbeflächen

Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sowie auf die Staatsstraße 2026 gerichtete Werbeanlagen mit Laufschrift und beweglichen Teilen bzw. den Verkehr gemäß Strassenverkehrsordnung beeinträchtigenden Werbeflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an einer Gebäudeseite zulässig und dürfen eine Höhe von 40 cm sowie einen Flächenanteil von 5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind an der Staatsstraße unzulässig.

§ 18 Bewehrungsvorschrift

- 18.1 Mit Geldbuße bis zu DM 100.00.-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr.10 BayBO)

18.2 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).

§ 19 Inkrafttreten

19.1 Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

19.2 Für den von der 2. Änderung erfaßten Geltungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 , in Kraft getreten am 29.03.1991 sowie der 1. Änderung vom 07.03.1990 aufgehoben.

27. Nov. 1992

Fischach, den .....

.....  
1. Bürgermeister



.....  
Siegel

C. Hinweise:

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!

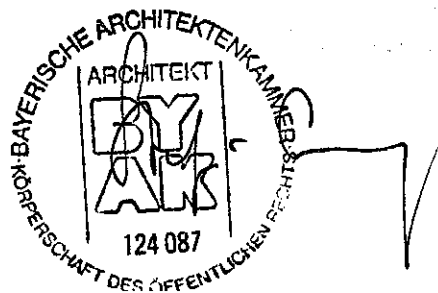
Während des Baus können Hangschichtenwässer bzw. Stauwässer auftreten (hoher Grundwasserstand).

Begründung

2. Änderung Bebauungsplan "Neufnachstraße" in Fischach

Städtebau - Architektur  
Stefan Quarg Dipl.-Ing.  
Architekt  
Friedberger Straße 11  
8900 Augsburg

Augsburg, 07.04.1992  
geändert am 11.08.1992



Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 15 vom 17. Januar 1989, geändert 11. April 1989, bleibt inhaltlich voll erhalten. Sie wird für diese 2. Änderung, wie folgt, ergänzt:

## zu 2.) Städtebauliche Zielsetzungen

Die sehr exponierte Ortsrandlage wird zusätzlich durch die benachbarte Neufnach naturschutzfachlich bewertet. Blickachsen gegenüber der Fischacher Kirche sind zu berücksichtigen. Vorhandene Baustrukturen geben einen zusätzlichen Rahmen vor.

Gerade hier, nachdem eine Bebauung generell nicht in Frage gestellt werden kann, sollen diese Flächen (gewerbl. Nutzung) einer besseren Optik zugeführt werden, d. h. Rücksicht auf vorhandene Topographie und ein gut ausgearbeitetes, gestalterisches Gesamtkonzept.

Die Gemeinde geht hier neue Wege und schafft mit dieser Änderung zum einen ruhigere und reizvollere Frei- und Straßenräume, und zum anderen mit einer Gestaltungssatzung die Möglichkeit, vorstehendem städtebaulichen Anspruch voll gerecht zu werden.

Diese 2. Änderung verfolgt den Zweck, entlang der Neufnachstr. eine bewußte städtebauliche Verdichtung durch Geschoswohnungsbauten talraumerhaben und lärmabweisend, zuzulassen. Sämtliche Gebäude im Talbereich sind somit landschaftsverträglich in Gestaltung und Dichte "klein" zu halten. Eine Wohnungsbeschränkung ist hier angemessen.

- 2.1 Die Erschließung bleibt in der Grundhaltung bestehen. Eine zweite Anbindung an die Staatsstr. 2026 entfällt ersatzlos.

### 2.2 Bauweise

Die bisherige lockere, aber ungeordnete Bebauung zeigt wenig Rücksichtnahme auf Höhendifferenzen, Straßenlärm oder interne Freiräume.

Die Gemeinde unternimmt mit dieser Änderung den Versuch, eine angemessene Verdichtung entlang der Neufnachstr. nach drei Kriterien zu erfüllen:

- a) Abfangen der Höhendifferenz von 2,5 m
- b) Schallschutzriegel gegenüber der Staatsstr. 2026
- c) Kompensation geringerer Nutzungsdichte (durch Platz- und Grüneinbauten) im Senkenbereich.

Die Höhenentwicklung nimmt vor allem entlang der Neufnachstr. Rücksicht auf das Freihalten der Blickachse zur Fischacher Kirche.

zu 6) **Bauflächen**

Größe des Geltungsbereichs	23 350 m <sup>2</sup>
Grünflächen	5 780 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1 615 m <sup>2</sup>
Nettobauland	140 980 m <sup>2</sup>
Neufnach	1 125 m <sup>2</sup>

Einwohner

Haushaltsgröße	2,5 Personen
Bestand	4 WE = 10 Einwohner

zu erwartende Einwohner

ca. 18 WE	Geschoßwohnungsbau	=	45 E
8 WE	- " - zusätzl. 270 m <sup>2</sup> Gewerbefläche	=	20 E
6 WE	Kettenwohnung	=	15 E
7 WE	EFH	=	18 E
2 WE	DH	=	5 E
			<hr/>
			103 E

**Erschließung**

a)	148 lfm. Straße mit 5,0 m (anspruchsvollerer Belag)	à DM 580.-	
			= DM 85 840.-
	33 lfm. Straße mit 5,5 m (anspruchsvollerer Belag)	à DM 630.-	
			= DM 20 790.-
b)	Wendeplatz/Stellplätze		
	240 m <sup>2</sup>	à DM 115.-	= DM 27 600.-
	390 m <sup>2</sup>	à DM 115.-	= DM 44 850.-
c)	23 lfm. Fußweg	à 2,5 m	à DM 325.-
			= DM 7 475.-
	370 lfm. Fußweg	à 2,0 m	à DM 260.-
			= DM 96 200.-
d)	250 lfm. Wasserleitung		à DM 480.-
			= DM 120 000.-
e)	250 lfm. Kanal		à DM 630.-
			= DM 157 500.-
f)	Einbauten (s. Gestaltung) pauschal		DM 90 000.-
			<hr/>
			DM 650 255.-
	+ Sicherheiten	pauschal	DM 660 000.-
			<hr/>

27. Nov. 1992

Fischach, den .....

.....  
Der Bürgermeister

