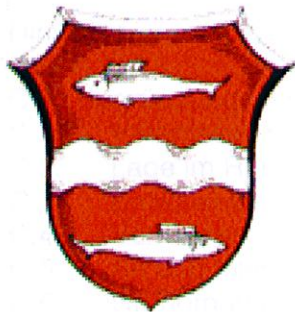


3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

Nr.15

BAUGEBIET: „Neufnachstraße“



Markt Fischach
LANDKREIS AUGSBURG

Die Satzung besteht aus:

- Teil A: - Planzeichnung M 1:1000
- Übersichtsplan ohne Maßstab
- Auszug aus der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 ohne Maßstab
- Auszug aus dem FNP ohne Maßstab
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Fischach, den 02.02.2012
i.d. F. 31.07.12



Schwab-Quarg Architekten
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg
Tel. 0821/585528
Fax. 0821/585232
Mail info@architekt-quarg.de

Bearbeitung: Stefan Quarg
N. Schieferdecker

INHALT:

Markt Fischach.....	1
Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Neufnachstraße" - 3. Änderung der Marktgemeinde Fischach	3
A Planzeichnungen	4
A. 1 Planzeichnung M 1:1000 (Siehe Anhang)	4
A. 2 Planzeichnung - unmaßstäblich-	4
A. 3 Planzeichnung – Rechtsverbindliche 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15	5
A. 4 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach	6
B Textliche Festsetzungen.....	7
B.1 Allgemeine Vorschriften	7
B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
Hinweise	13
C Begründung vom 02.02.2012 zur Satzung.....	15
C.1 Veranlassung / Verfahren	15
C.2. Lage im Raum	15
C.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
C.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr.....	15
C.5. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
C.6. Grünordnung	16
C.7. Bauflächen, Zahl der Wohnungen.....	16
C.8. Ver- und Entsorgung.....	16
C.9. Immissionsschutz	18
C.10. Altlasten.....	18
C.11. Auswirkungen	18

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Neufnachstraße" - 3. Änderung der Marktgemeinde Fischach

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayRS 791-1-UG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) und i.d.Ä. vom 01.08.2009 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der (GO) Gemeindeverordnung (BayRS 2020 -1-1 -I) für den Freistaat Bayern die folgende 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Neufnachstraße“ i.V. als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (vgl. § 2).

§2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 02.02.2012. i.d.F. vom 31.07.2012 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 02.02.2012. i.d.F. vom 31.07.2012.

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 02.02.2012 i.d.F. vom 31.07.2012.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art.89 Abs.1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Fischach, den **21. JAN. 2013**

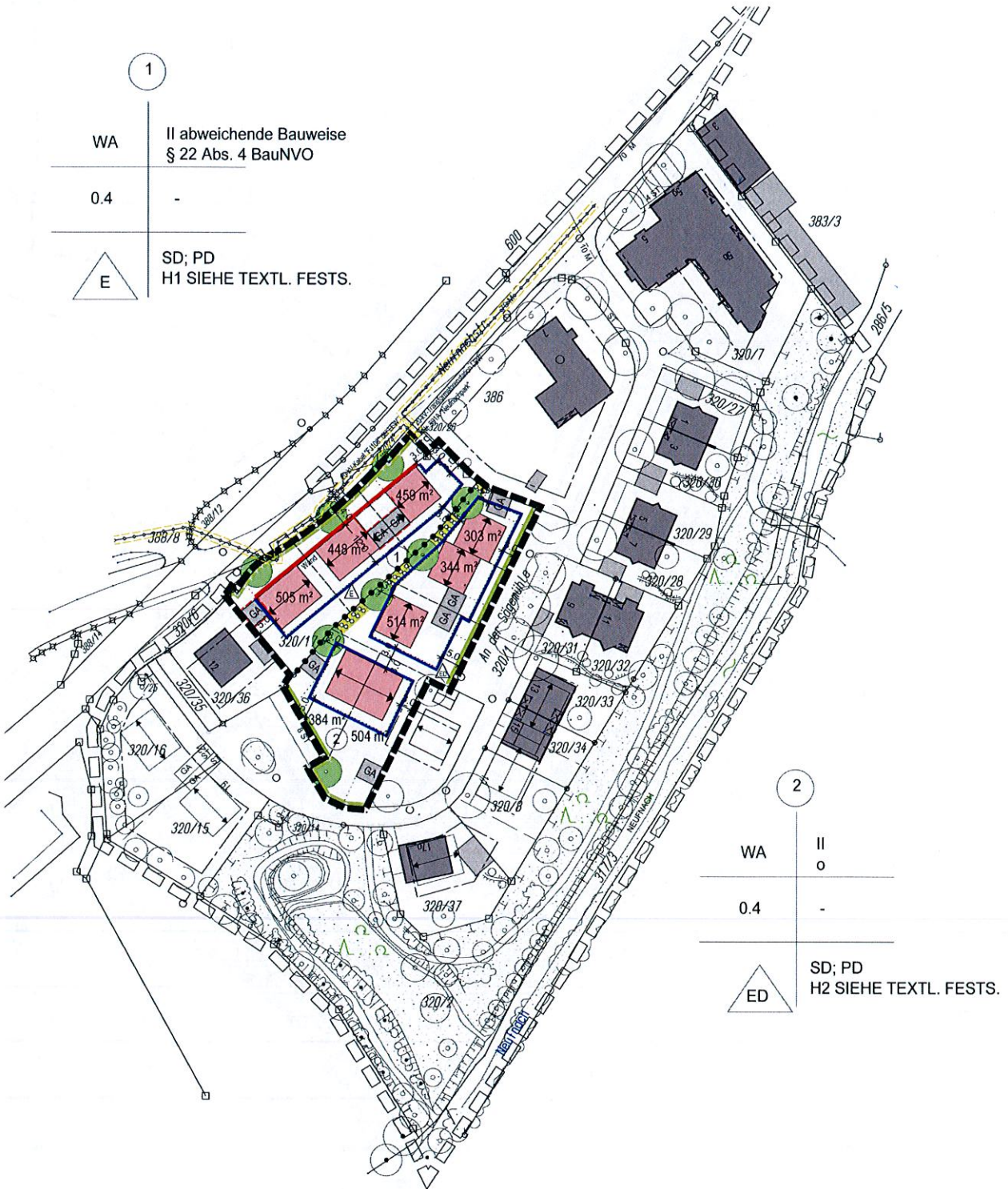
.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



A Planzeichnungen

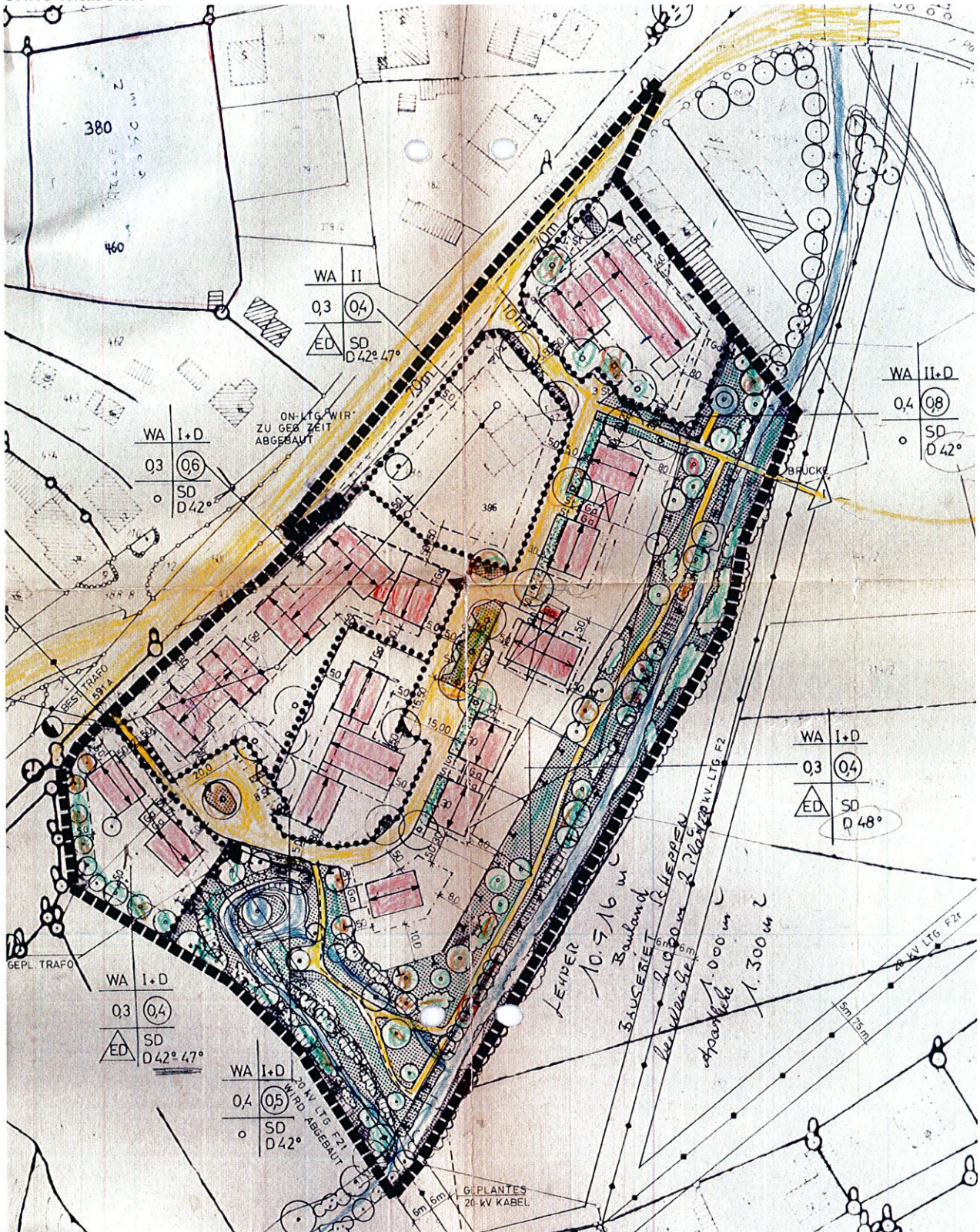
A. 1 Planzeichnung M 1:1000 (Siehe Anhang)

A. 2 Planzeichnung - unmaßstäblich-

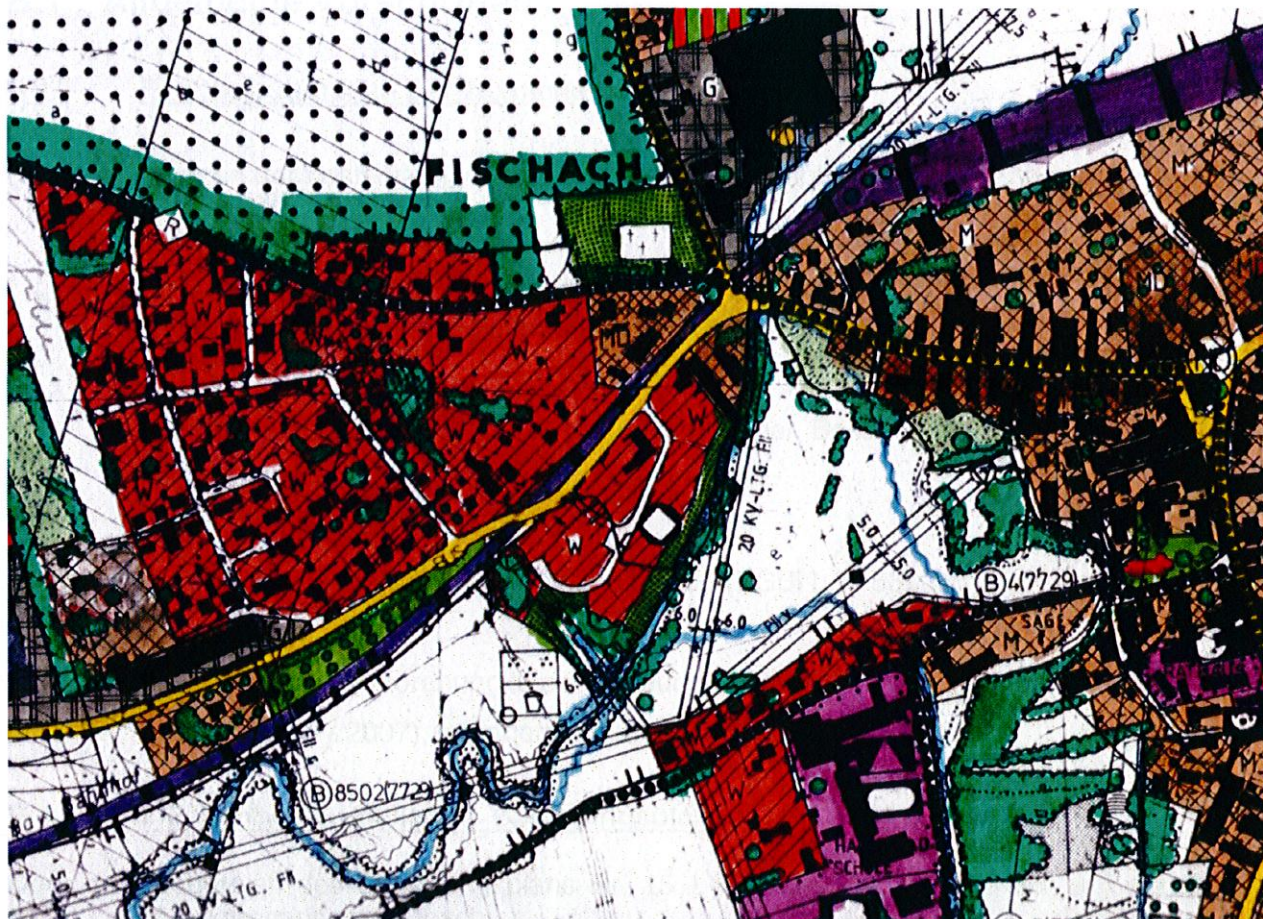


A. 3 Planzeichnung – Rechtsverbindliche 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15

ohne Maßstab



A. 4 Planzeichnung - Rechtsverbindlicher FNP-Ausschnitt Fischach ohne Maßstab



B Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften

B 1.1 Rechtsgrundlagen der Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzung dieser dritten Bebauungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl IS. 3316).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58)
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588 / 2007), geändert vom 01.08.2009 (BayRS 2132-1-I).

B 1.2 Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 - 3. Änderung, bezieht sich auf die Fl.- Nr. 320/17 der Marktgemeinde Fischach.

B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.2.1 Art und Maß 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 neuesten Fassung festgesetzt.
Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 unzulässig.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

B.2.2 Bauweise

Im Geltungsbereich der 3. Änderung gelten folgende Bauweisen:

Nutzungsschablone 1

Im Teilbereich der Nutzungsschablone 1 gilt die „abweichende Bauweise“ der BauNVO § 22 Abs. 4 mit der Maßgabe, dass aus Schallschutzgründen Kettenhäuser mit Grenzgaragen zu errichten sind.

Die Häuser müssen auf, die im Plan eingezeichnete Baulinie gebaut werden.

Die baulichen „Bindeglieder“ als eingeschossige Garagenzwischenbauten sind zwingend als Grenzgaragen auszubilden. Baulücken sind innerhalb des Baufensters nicht zulässig.

Die verbleibenden Baulücken in dem Baufenster sind im Bereich der nördlichen Baugrenze mittels einer Wandscheibe mit mind. 2.50 m Höhe zu schließen.

Die Qualität der Wandscheibe hat der einer 24 cm starken Mauerscheibe (1,2) zu entsprechen. Die Wandscheibe ist ohne Öffnungen auszubilden und nach Norden mind. auf 3.0 m Tiefe zu hinterpflanzen.

Nutzungsschablonen 2

In dem Teilbereich der Nutzungsschablonen 2 gilt die **offene Bauweise** (BauNVO § 22 Abs. 2).

B.2.3 Dächer

B.2.3.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Ortgängen (Giebelseite) ein max. Dachüberstand von 60 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

B.2.3.2 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

B.2.3.3 Bei geneigten Dächern der Nebengebäude (einschließlich der Garagen), die an das Hauptgebäude angebaut werden, ist die gleiche Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden nachzuweisen, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.

Grenzgebäude, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.

B.2.3.4 Nebengebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten. Priorität hat bei Zeitversetzten Grenzbebauungen das früher errichtete Gebäude.

B.2.3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als SchlepPGAuben oder stehende Gauben zulässig. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/3 der davor liegenden Trauflänge betragen.

B.2.4 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen

B.2.4.1 Haustypen:

Haustyp H1 : - Erdgeschoß und Dachgeschoß: Es sind maximal 2 Vollgeschosse

zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muss.
 - Aufenthaltsräume im Souterrain sind zulässig, wobei hier ein Vollgeschoß nicht zulässig ist (im Sinne der BauNVO § 20).

Traufhöhe TH:	max. 6,20 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut an der VK Traufwand)
Firsthöhe FH:	max. 8,70 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut Hochpunkt Giebel)

Haustyp H2 : Erdgeschoß und Dachgeschoß: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muss.

Traufhöhe TH	: max. 6,20 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut an der VK Traufwand)
Firsthöhe FH	: max. 8,70 m	(gemessen: OK EG FFB bis OK Dachhaut Hochpunkt Giebel)

Erklärungen:

OK	=	Oberkante
EG	=	Erdgeschoss
VK	=	Vorderkante
FFB	=	Fertigfußboden
TH	=	Traufhöhe
FH	=	Firsthöhe

B.2.4.2 Die OK des Erdgeschoßfertigfußbodens (EG FFB) der Häuser kann bis zu 15 cm über der Erschließungsstraße (Nutzungsschablone 1 - "Staatsstraße St 2026", Nutzungsschablone 2 "An der Sägemühle") eingestellt werden.

B.2.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände.

B.2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

B.2.5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene, kleinformatische* Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Solaranlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden unterzuordnen.

* **kleinformativ: bis max. 50/50 cm**

B.2.5.2 Auffallende, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien wie Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

B.2.5.3 Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

B.2.5.4 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude sind zulässig.

„Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

B.2.5.5 Im Bereich der Giebelwände sind Vor- und Rücksprünge nicht zulässig (z.B. Erkertürme, Loggien, etc.).

Untergeordnete Bauteile, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.

B.2.6 Garagen und Stellplätze

B.2.6.1 Im Geltungsbereich dürfen Garagen, Carports (gedeckte Stellplätze) und offene Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung als Garage (Ga) festgesetzten Flächen, an den Grundstücksgrenzen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Pro WE (Wohneinheit) sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen, hierbei ist mind. ein Stellplatz gedeckt auszubilden.

B.2.6.2 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 6 m betragen (**Stellplatzverordnung des Marktes Fischach**) und kann nicht als Stellplatz ausgewiesen werden.

B.2.7 Baugrenzen

B.2.7.1 Die Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:

Wintergärten bis max. 15 m², um max. 2,5 m Tiefe.
Untergeordnete Bauteile gemäß BayBO.

B.2.7.2 Im Bereich der Nutzungsschablone 1 entlang der Staatsstraße 2026 dürfen die Baugrenzen gemäß Punkt 7.1 nur süd-, west-, sowie ostseitig überschritten werden. Auch Antritte, Abtritte, Vordächer sind nordseitig in Richtung Staatsstraße nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.2.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Mindestgrundstücksgrößen	für freistehende Einzelhäuser:	mind. 400 m ²
	für Doppelhaushälften:	mind. 300 m ²

B.2.9 Grünordnung

B.2.9.1 Festsetzungen zu den Grünflächen

2.9.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (private Grünflächen).

Die Pflanzfläche ist je Grundstück mit mindestens 1 Obstbaum, als Hochstamm, zu bepflanzen.

2.9.1.2 Die restlichen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen.

B.2.9.2 Festsetzungen zur Wohnbebauung

2.9.2.1 Befestigte Flächen im privaten Bereich

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster). Abfließendes Oberflächenwasser ist soweit als möglich in Grünflächen auf dem eigenen Grundstück breitflächig zu versickern oder in Sickerschächten abzuführen.

2.9.2.2 Einfriedungen

Wo es aufgrund der Hanglage technisch nicht unbedingt erforderlich ist, sind Sockel bei Einfriedungen zu vermeiden.

B.2.9.3 Durchführung

2.9.3.1 Pflanzqualität der Bäume

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Mindestqualität der übrigen zu pflanzenden Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

B.2.9.4 Gehölzarten

2.9.4.1 Artenliste 1, Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm bzw.
Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

Acer in Arten und Sorten *	Ahorn *
Carpinus betulus *	Hainbuche *
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur *	Stieleiche *
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche
Tilia cordata *	Winterlinde *
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstgehölze in einheimischen, bewährten Sorten	

* Schattenverträgliche Art, für Nordseiten geeignet

2.9.4.2 Artenliste 2, Heister und Sträucher

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana *	Haselnuß *
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *

Lonicera xylosteum *	Heckenkirsche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum *	Alpen-Johannisbeere *
Ribes nigrum *	Schwarze Johannisbeere *
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Beerensträucher	
Ziersträucher	

* Schattenverträgliche Art, für Nordseiten geeignet

B.2.10 Immissionsschutz

B.2.10.1 Im Teilbereich (Nutzungsschablone 1) an der "Staatsstraße St 2026" wird für Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 folgendes festgesetzt:

Gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen durch die Staatsstraße St 2026 ist bei der Errichtung von Gebäuden ein ausreichender baulicher Schutz entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Die schalltechnische Dimensionierung der Gebäudeaußenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster etc.) muss dabei den in Tabelle 8 (DIN 4109) genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen.

Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie von Wohnräumen, sind bei Gebäuden innerhalb der Nutzungsschablone 1 zur Straßenabgewandten Seite hin zu orientieren. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich und eine Raumbelüftung anderweitig nicht bewerkstelligbar ist, sind hier jeweils separate, Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

B.2.10.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen, ordnungsgemäß genutzten Flächen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

Fischach, den **21. JAN. 2013**

.....
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier



.....
Siegel

Hinweise

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!

- Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt.

Zu verständigen ist die Untere Naturschutzbehörde, Frau Pitscheder, Tel. 08231 – 392-4520, über die das Landesamt für Denkmalschutz – Bodendenkmäler- in München konsultiert wird.

- Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die Schadloose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos abzuleiten.
- Auf das Arbeitsblatt DWA 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) der DWA wird hingewiesen.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (Wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.

- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Landwirtschaftsklausel
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
- Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass das wild abfließende Wasser (Hangoberflächenwasser) in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungsrinnen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.
- Es befinden sich Kabeltrassen der LEW im Geltungsbereich.

C Begründung vom 02.02.2012 zur Satzung

In der Fassung vom 31.07.2012

C.1 Veranlassung / Verfahren

Die Firma Abele beabsichtigt auf der Fl. Nr. 320/17, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Neufnachstraße" – 3. Änderung, eine Bebauung in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, da das Grundstück im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht wirtschaftlich verwertbar ist. Die Wahl kleinerer Grundstückseinheiten erleichtert Bauwilligen (vor allem Ortsansässigen) die Schaffung eigenen Wohnraums.

Da es sich um eine Änderung im bebauten Bereich handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde Fischach das vereinfachte Verfahren nach §13a BauGB an.

C.2. Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Fischach nördlich der Neufnach und erstreckt sich südlich der Neufnachstraße (Staatsstraße 2026) auf einer Länge von ca. 65 m entlang der Höhenlinien in südwestlicher / nordöstlicher Richtung. Der gesamte Höhenunterschied im Planungsgebiet beläuft sich auf ca. 6,50 m Höhenmeter.

Nordöstlich und Südlich grenzt bestehende Bebauung an, im Südwesten befinden sich neben einem bebauten noch zwei unbebaute Grundstücke. Nach diesen (Fl. Nr. 320/15 bzw. Fl. Nr. 320/16) beginnt die freie Landschaft (Außenbereich).

C.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderungsfläche des Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

C.4. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Bebauung im Änderungsbereich wird über eine eigene Zufahrt zur Staatsstraße 2026 (siehe AN.....) und den bereits vorhandenen Wohnweg "An der Sägemühle", erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke entlang der Staatsstraße 2026 über einen 4,0 m breiten Privatweg parallel zur Staatsstraße 2026 nördlich der Bebauung ist nach einer Besprechung (siehe AN.....) nicht mehr nötig. Jeweilige Wendemöglichkeiten für PKW, innerhalb der einzelnen Grundstücke, um das Ausfahren" zu sichern, sind über die Garagenvorplätze und Rückstoßmöglichkeiten gegeben.

C.5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Randslage, und ländlichen Nachbarstruktur angemessen, wird die Nutzung der Häuser auf II festgesetzt, dabei sind 2 Vollgeschosse zulässig (wobei das zweite Vollgeschöß im Dachraum liegen muss).

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich (siehe Plan).
In Teilbereichen kann sich aufgrund der natürlichen Hangneigung die Möglichkeit ergeben, ein Souterraingeschoss auszubilden. (**Anlage 1**)

C.6. Grünordnung

Die rechtskräftige Grünordnung für das Baugebiet an der Neufnachstraße bleibt weiterhin in vollem Umfang gültig.

C.7. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

C.7.1 Im Geltungsbereich sind, wie in der Planzeichnung dargestellt, max. 4 Grundstücke zur Einzelhausbebauung, sowie max. 4 Grundstücke zur Doppelhaushälftenbebauung vorgesehen.

C.7.2 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 2 Wohnungen (WE), je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung (WE) zulässig. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB:

- 1) Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung soll erhalten bleiben.
- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe zu sichern.
Ebenfalls bedingen mehr Wohneinheiten entsprechende Fassadengestaltungen, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen sind.

C.7.3 Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Für freistehendes Einzelhaus:	mind. 400 m ²
Für Doppelhaushälften:	mind. 300 m ²

C.8. Ver- und Entsorgung

C.8.1 Im, an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Baugebiet, sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für sämtliche Neubauten werden weiterhin Kabelanschlüsse verwendet. Im Städtebaulichen Rahmenvertrag ist ein Erschließungsplan für die Ver- und Entsorgung beizulegen. (Wasser, Kanal, Stellplätze mit Oberflächenwasserentsorgung)

C.8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

- Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird in ausreichendem Umfang durch das vorhandene Leitungsnetz bzw. durch die (eigene) kommunale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

- Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

- Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am WWA keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Neufnach beeinflusst wird.

C.8.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im qualifizierten Trennsystem entsorgt.

- Regenwasserkanäle

Das Niederschlagswasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zugeführt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Neufnach besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.12.2011, Az.: 52.15-6323/02 V 56.1.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung

- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche

- Regenwasserzisterne mit Überlauf

- Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

- Kläranlage

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

C.8.4 Oberirdische Gewässer

- Unterhaltung

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich folgende bedeutende oberirdische Gewässer: Neufnach, Gewässer 3. Ordnung

Die Unterhaltungslast liegt bei der Kommune.

Die Unterhaltung wird von der Kommune wahrgenommen.

- Hochwasser

Dem WWA liegt das im Jahr 2006 ermittelte Überschwemmungsgebiet bei einem 100jährigen Hochwasser vor. Demnach wird das Planungsgebiet bei Hochwasser nicht berührt.

- Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der im Westen vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

C.9. Immissionsschutz

C.9.1 Im Nahbereich der Staatsstraße 2026 (rund 10 m zur Straßenachse) ist mit Einwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Hierbei können die, in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugrunde zu legenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts zum Teil um mehr als 10 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind hiernach ebenfalls nicht eingehalten. In den betreffenden, ungeschützten Freibereichen sind insoweit adäquate Wohnverhältnisse nicht gegeben. Der Wohnhygiene ist im vorliegenden Fall unter Abwägung planerischer Gesichtspunkte durch geeignete Grundrissorientierung und nachweislich entsprechenden Bauausführung analog den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Rechnung zu tragen. Mit der Baugenehmigung ist der Schallschutz gemäß DIN zu erbringen.

C.9.2 Der zu erwartende Verkehrslärm aus dem Schienenverkehr der Bahnlinie Gessertshausen / Markt Wald, ist untergeordnet – Betrieb nur zwischen 7.00 und 22.00 Uhr.

C.10. Altlasten

Im Geltungsbereich wird das Vorhandensein von Altlasten zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde ausgeschlossen.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem WWA im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

C.11. Auswirkungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Neufnachstraße" hält weiterhin die Grundstruktur der Gebäudeanordnung, entlang der Staatsstraße 2026 und im nördlichen Bereich "An der Sägemühle". Lediglich die südlichen Gebäude werden neu positioniert. Sie schließen den Raum.

Durch die annähernd komplette Übernahme der rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung, **sowie der Gestaltungssatzungen**, wird einerseits dem wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und andererseits die städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Ortsbereich kontinuierlich, der bisherigen Planung angeglichen, weiterverfolgt.

Die nun gewählte Gebäudedimensionierung und Nutzungsdichte (Einzelhäuser statt Geschosswohnungsbau) ist städtebaulich positiver zu werten.

Fischach, den 21. JAN. 2013

~~.....~~
1. Bürgermeister Herr Peter Ziegelmeier

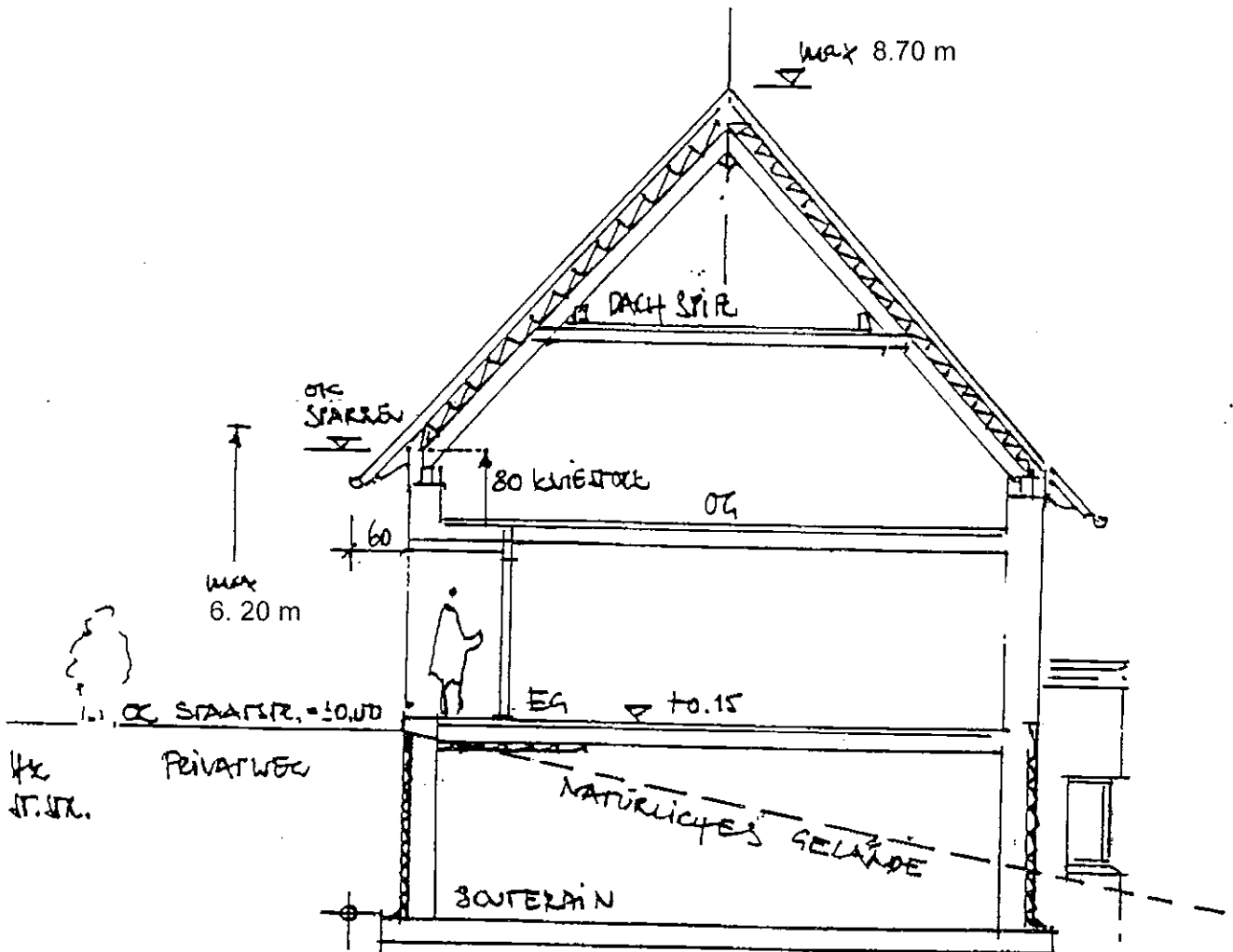


Anlagen:

- Systemschnitt Nutzungsschablone 1
- Skizze Wendemöglichkeiten auf den Grundstücken
- Planzeichnung M 1:1000

ANLAGE 1

Systemschnitt Nutzungsschablone 1



SYSTEMSCHNITT M 1:100 / ANLAGE 1

NUTZUNGSSCHABLONE 1

ANLAGE 2

Skizze Wendemöglichkeit auf Grundstücken

