

*genehmigte Fassung*

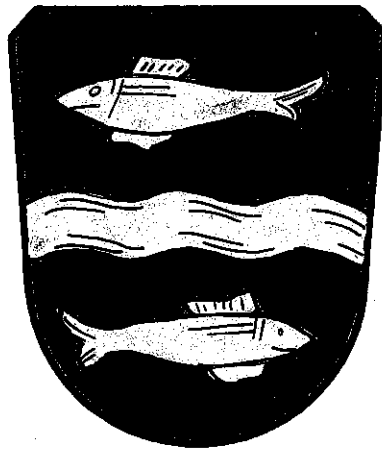
..1.. Fertigung von 7

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 20**

mit Grünordnungsplan

**BAUGEBIET**  
**»NÖRDLICH DER NEUFNACHSTRASSE«**

**MARKT FISCHACH**



**ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA**  
**AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN**

B-89-167

BEBAUUNGSPLAN NR. 20  
mit GRÜNORDNUNGSPLAN

Baugebiet: Nördlich der Neufnachstraße  
Markt Fischach


hier: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, den 28. November 1989  
Ma/Zw/89-167-T

geändert, den 24. Juli 1990  
geändert, den 30. August 1990  
geändert, den 11. Dezember 1990  
geändert, den 09. Juli 1991

Architekt:  
Alois Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Landschaftsarchitekt:  
Rainer Mauer  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Georg-Odemer-Str. 15  
8902 Neusäß

.....

.....

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) 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 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 19. Juni 1990 (in der Fassung vom 24.07.1990) mit Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten R. Mauer, 8902 Neusäß, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### × § 2 Art der baulichen Nutzung

- × 2.1 Das Gebiet nördlich der Staatsstraße wird gem. der Planzeichnung und nachstehenden Festsetzungen als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 27.01.1990 sowie als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BaunVO festgesetzt.
- × 2.2 Für das allgemeine Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BaunVO nicht zugelassen.
- 2.3 Die Geräuschemissionen aus dem Gewerbegebiet müssen in ihrer Summenwirkung unter Einbeziehung vorhandener Lärmquellen so begrenzt sein, daß auf den baulich genutzten Grundstücken unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes die zulässigen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel für Wohngebiete gem. DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

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

### § 4 Zahl der Vollgeschoße

- 4.1 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße beträgt im allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.
- 4.2 Für das Gewerbegebiet gilt II Vollgeschoße als Höchstgrenze bei einer max. Gebäudehöhe - Traufhöhe von 8,5 m.

## § 5 Bauweise

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit einer Länge von über 50 m bis zur maximal nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.  
Rampen und Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen bis zu 3,0 m überschreiten.
- 5.3 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.  
Ausnahmsweise 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 Wohngebiet
- 6.1.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegelseindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.
- 6.1.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25° zu errichten; die Dachneigung darf die des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.1.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.1.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.1.5 Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,80 m betragen.
- 6.1.6 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.
- 6.2 Gewerbegebiet
- 6.2.1 Die Gebäudehöhen sind dem bestehenden Gebäude anzugleichen, d.h. die OK des jetzigen Gebäudes ohne Aufbauten gilt als max. Gebäudehöhe.

6.2.2 Bei der Fassadengestaltung sind grelle und stark kontrastierende, den Gesamteindruck störende Farben nicht zugelassen.

## § 7 Garagen und Nebengebäude

7.1 Sonstige Nebengebäude sind bis max. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

7.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

7.3 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 9,00 m ausgeführt werden.

## § 8 Höhenlage der Gebäude

8.1 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 als die Straße liegen, gilt als Ausgangspunkt das natürliche Gelände, gemessen jeweils Gebäudemitte in der Hangrichtung.

8.2 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten.

Es sind nur natürliche Böschungen zulässig, keine Stützmauern.

## § 9 Einfriedungen

Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Zäune aus senkrechten Holzlatten ohne sichtbaren Sockel errichtet werden. Außerdem sind diese Zäune generell 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, falls in der Planzeichnung keine anderen Festsetzungen eingetragen sind.

Zaunhöhe max. 1,00 m.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Wildgatterzäune aus Holzpfeilen und starkem Knotengittergeflecht zu errichten.

## § 10 Grünordnung - Pflanzgebot

10.1 Die vorhandenen Gehölze im Planbereich sind so weit wie möglich zu erhalten und für die vorgeschriebenen Pflanzungen anrechenbar, falls sie die für die Neupflanzungen festgesetzten Kriterien erfüllen. Bei Ersatzpflanzungen sind gleichgroße, freiwachsende Laubgehölze (Arten siehe Plan) einzubringen.

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, vereinzelt mit einheimischen Bäumen und Sträuchern überpflanzte Glatthaferwiese in den frischeren Hanglagen des öffentlichen Grünzuges
  - Sukzessionsflächen u.a. für Ackerwildkrautflora im Bereich des 0,5 m breiten Randstreifens am westl. Ortsrand
  - lockere Gehölzbepflanzung in den Übergangsbereichen zum vorh. Waldbestand nördl. des Planbereiches
  - Straßenbäume als markante Einzelbäume in der Siedlungsmitte und an den Wendeplätzen der Nebenstraßen.
- 10.4 Die vorhandenen Geländehöhen, sind zu erhalten, soweit dies bau- und erschließungstechnisch möglich ist.
- 10.5 Bei Straßen, Wegen und Plätzen ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge sind bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können; z.B. für Seitenstreifen entlang der Straßen und an Wendeplätzen
  - Landwirtschaftlicher Grasweg an nordwestlichen Rand des Baugebietes mit Kiesunterbau und trittverträglichen Arten wie:  
Achillea millefolium, Ajuga reptans, Plantago lanceolata, Plantago major, Potantilla anserina, Prunella vulgaris (Schemadetail siehe Anlage).
  - Rad- und Fußweg in wassergebundener Decke ohne Randeinfassung im Bereich des öffentlichen Grünzuges.
- 10.6 öffentlicher Grünzug mit eigenständigem Rad- und Fußweg, Kinderspielplatz und "Dorfplatz" als Gliederungs- und Kommunikationsachse zwischen der Siedlungsmitte und dem angrenzenden Erholungswald.
- 10.7 Im privaten Grün sind ebenfalls naturnahe Vegetationsbestände anzustreben:
- Halbtrockenrasen zumindest in den i.d.R. 50 cm breiten Grasstreifen vor den Zäunen (Schemadetail siehe Anlage)

- Kleinkronige Straßenbäume auf Privatgrund in den Vorgärten
- Feldhecken mit einheimischen Gehölzen bzw. Obstbaumgürtel zur Ortsrandeingrünung (siehe § 10.8)
- Nadelholzhecken, insbesondere Thuja- oder Scheinzypressenhecken sowie streng geschnittene Formhecken sind mit Ausnahme der bereits vorhandenen Laubholzhecken nicht zulässig.

10.8 Zur Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft im Westen bzw. zur Durchgrünung des Baugebietes sind entweder

- a) mindestens 3 Obstbaumhochstämme oder 2 Obstbäume und 10 fruchttragende Sträucher pro Bauparzelle zu pflanzen oder ist am Ortsrand
- b) eine mindestens 3 m breite Feldhecke aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen (Schemadetail siehe Anlage).

Die Obstbäume sind für Parzellen am Ortsrand nur anrechenbar, wenn sie maximal 10,0 m von der landwirtschaftszugewandten Grundstücksgrenze entfernt sind.

10.9 Für das Gewerbegebiet gelten zusätzlich zu den allgemeinen Festsetzungen folgende Auflagen:

- Flachdachbegrünung mit Magerrasen
- Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung gem. Plan Ausführung an der Grenze zum Wohngebiet gem. Schemadetail in Anlage
- mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche mit Erdanschluß herzustellen
- im Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sind konkrete Aussagen zu folgenden Bereichen abzugeben:
  - \* Erschließung
  - \* Stellplatzanordnung
  - \* Lage und Umfang der begrünteten Grundstücksflächen
  - \* Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgeschriebenen Gehölze
  - \* Außmaß und Höhe ggf. beabsichtigter Geländeaufschüttungen oder -abtragungen
  - \* Versiegelungsart befestigter Flächen
  - \* Entwässerungssystem
- die Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingt 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

- die Randeingrünung im Norden und Westen ist spätestens zur Bezugsfertigkeit/Inbetriebnahme des ersten Gebäude-  
neubaues, die Dachbegrünung jeweils im Zuge des Gebäude-  
baues und die Durchgrünung jeweils parallel zu den  
Ausbauschritten des GE herzustellen
- ggf. erforderliche Randeinzäunungen sind in die Ab-  
pflanzungen zu integrieren

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. Für das Gewerbegebiet gelten darüberhinaus die Festsetzungen des § 10.9.

## § 11 I m m i s s i o n s s c h u t z

11.1 Die Gebäudezufahrten für den LKW-Verkehr und Stapler-  
verkehr müssen zur Neufnachstraße hin gerichtet sein.

11.2 Die Gewerbebauten müssen zur Wohnbebauung hin eine ge-  
schlossene Front aufweisen.

Mit Ausnahme von Fluchttüren dürfen zum Wohngebiet hin keine öffnenbaren Flächen enthalten sein.

11.3 Zum Wohngebiet hin darf kein betrieblicher Fahrverkehr stattfinden. Ausgenommen hiervon sind die Zu- und Abfahr-  
ten zu den PKW-Stellplätzen.

11.4 Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren (Baugenehmi-  
gung) ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzu-  
weisen, daß die oben unter § 11 Ziff. 11.1 genannten  
Orientierungswerte am allgemeinen Wohngebiet nicht über-  
schritten werden.

Der schalltechnische Nachweis muß unter Berücksichtigung  
des Bestandes folgende Kriterien enthalten:

- Schallabstrahlung durch Betriebsgebäude
- Lärmaufkommen durch Werksverkehr (Zu- und Abfahrten,  
Staplerverkehr, etc.)
- Lärmaufkommen durch Verladebetrieb
- Lärmaufkommen durch sonstige Freianlagen.

11.5 Im Bereich des Gewerbegebietes dürfen keine Betriebe an-  
gesiedelt werden, von denen störende und unzulässige Luft-  
verunreinigungen ausgehen. Im Bereich des Gewerbegebietes  
sind keine Betriebe zulässig, die im Störfall ein Gefah-  
renpotential darstellen.

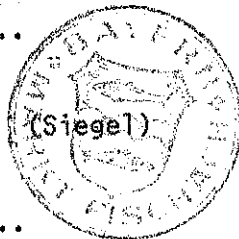
§ 12      A b w a s s e r e n t s o r g u n g

Die Abwasserentsorgung ist aufgrund der überlasteten Kläranlage in Fischach derzeit nicht ausreichend sichergestellt. Einzelbauvorhaben müssen daher die Bestätigung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth beibringen, daß eine ordnungsgemäße abwassertechnische Entsorgung sichergestellt ist.

§ 13      I n k r a f t t r e t e n

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

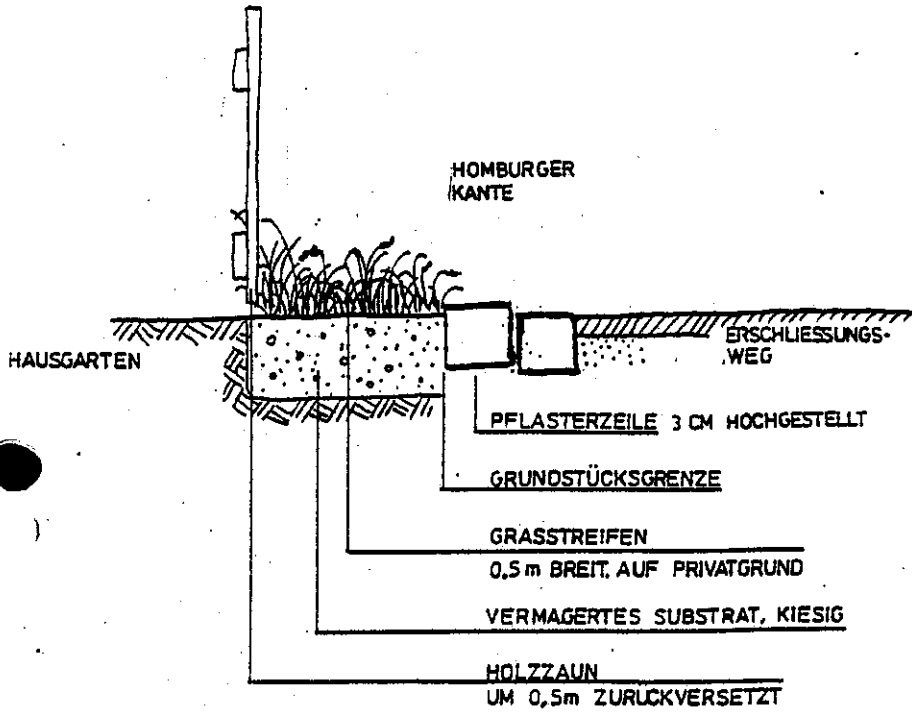
Fischach, den 4.3. April 1992..



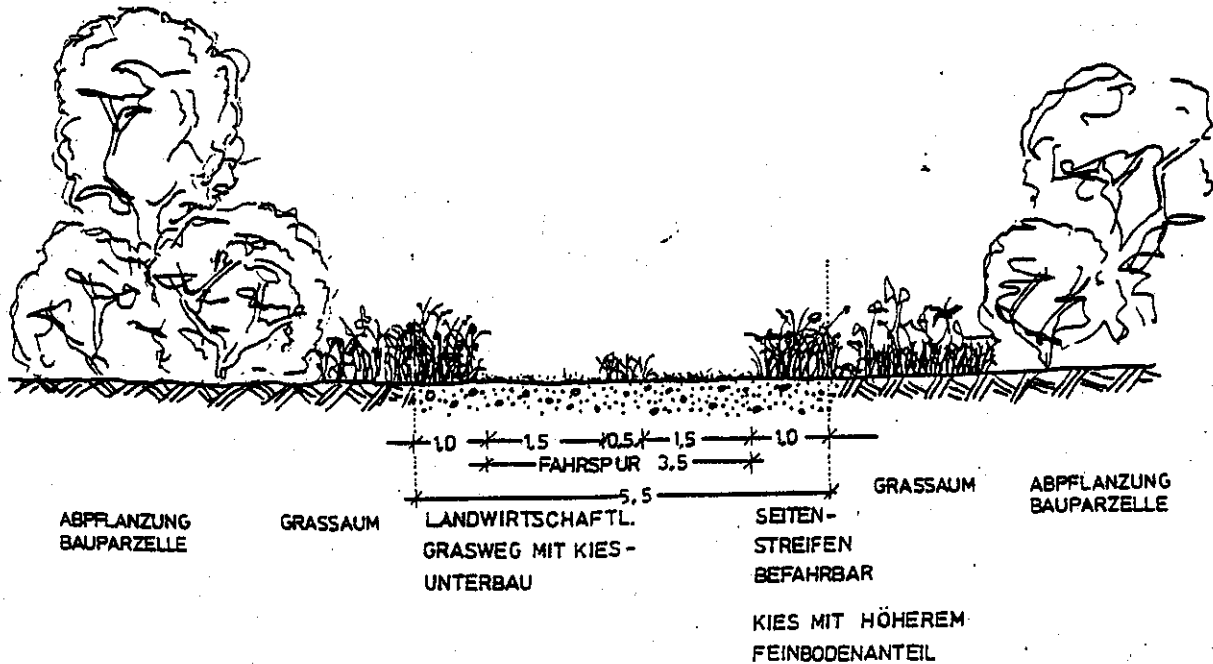
.....  
2. Bürgermeister

# SCHEMADETAIL: GRASSTREIFEN

M=1:20



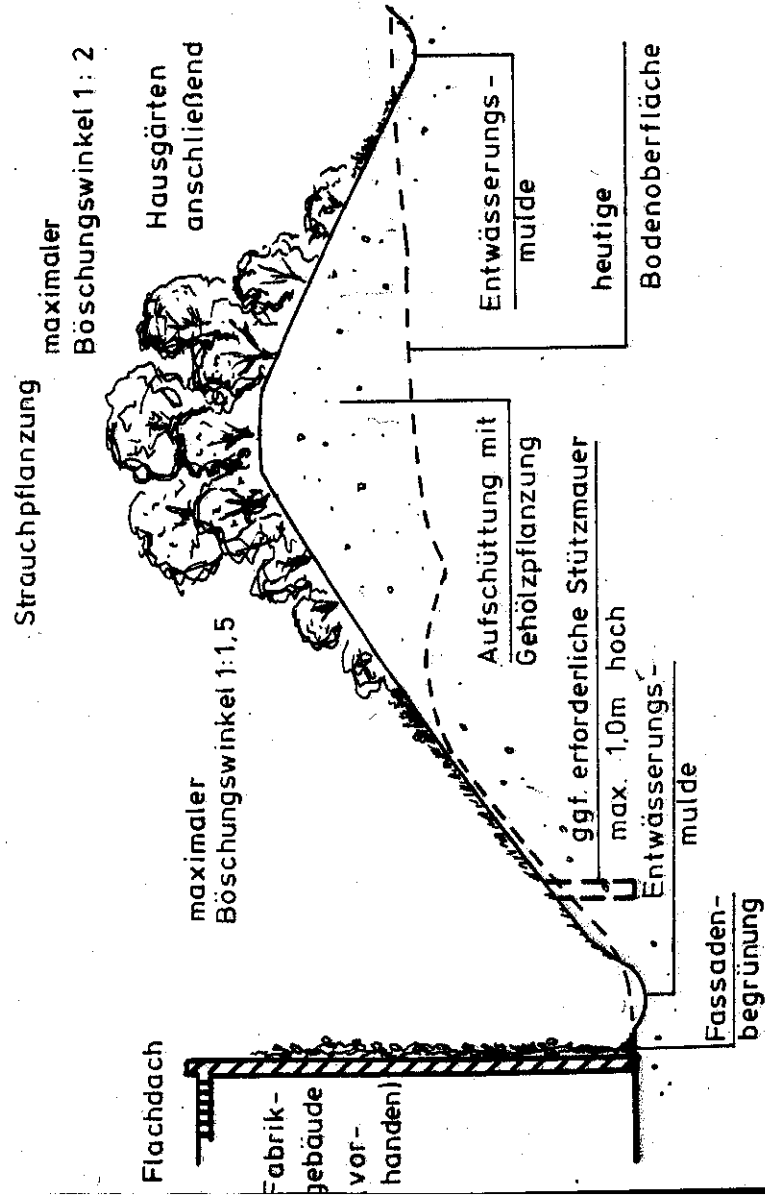
# SCHNITT: LANDWIRTSCHAFTL. GRASWEG



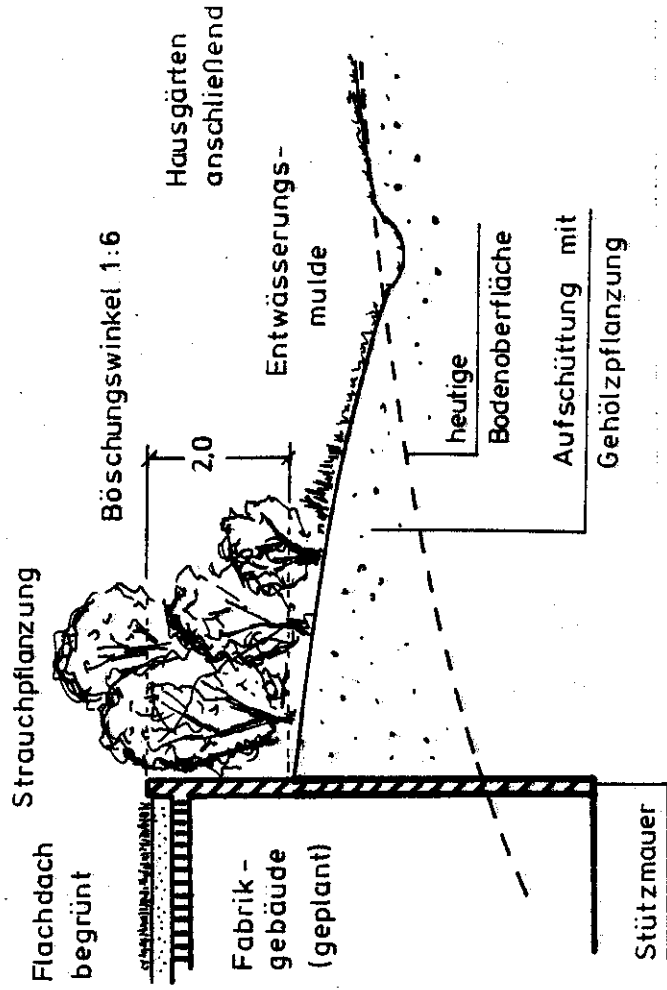
# SCHEMADetails ZUR SÜDLICHEN BEBAUUNGSPLANGRENZE

M = 1 : 100

Rückwand des bestehenden Fabrikgebäudes



Rückwand des geplanten Erweiterungsbaus

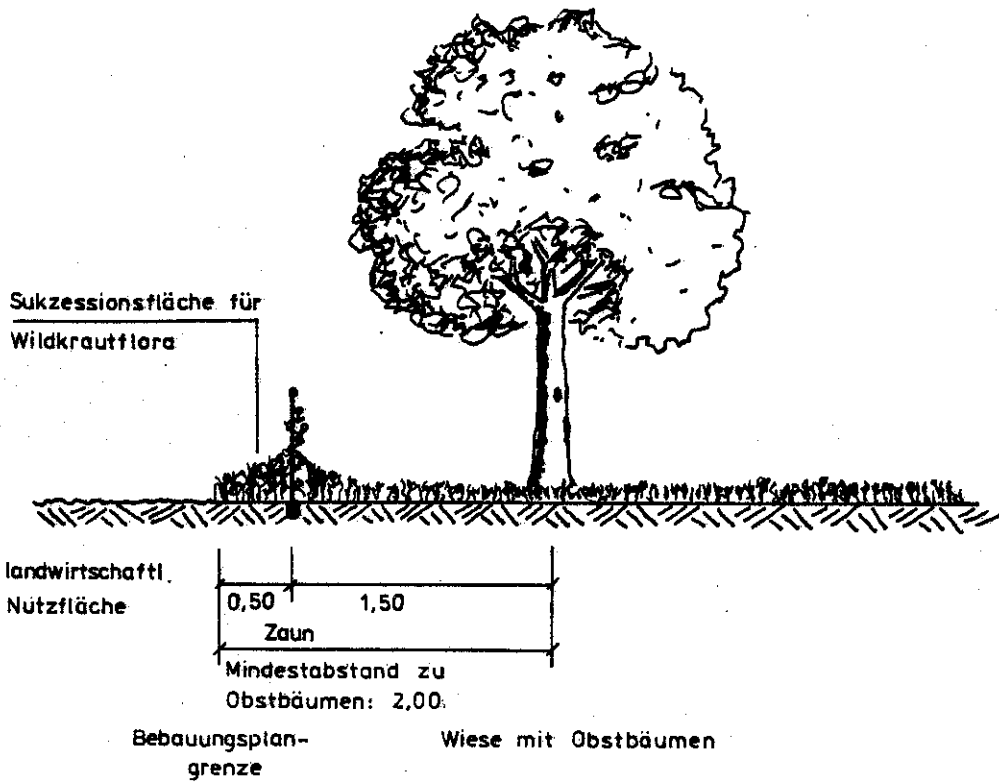


# SCHEMADETAIL ORTSRANDEINGRÜNUNG

zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

M = 1 : 50

## ALTERNATIVE I: Obstwiese



## ALTERNATIVE II: Feldhecke

