

genehmigte Fassung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Augsburgerstraße" - Markt Fischach

Augsburg, den 17.02.1991
geändert am 27.02.1992
geändert am 11.08.1992

STÄDTEBAU - ARCHITEKTUR
Stefan Quarg Dipl.-Ing.
Architekt
Friedberger Straße 11

8900 Augsburg



Der Markt 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:

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet nordöstl. der St.Str.2026 gilt die vom Architekt Quarg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 04.09.91, 1. Änderung am 27.02.92, 2. Änderung am 11.08.92, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. Art der Baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird auf eine Tiefe von 50 m entlang der Staatsstr. 2026 als **Mischgebiet (MI)** im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Restfläche als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 der BauNVO in der Neufassung vom 27.01.90 (BGBl. I. S. 133) festgesetzt. Die jeweiligen Ausnahmen (§ 4/3 und § 6/3) sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3. Dächer

- 3.1 Bei allen Gebäuden H2 und H3 ist an den Traufseiten ein Dachüberstand von 50 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30 cm zulässig. Bei den Gebäuden H1 ist generell ein Dachüberstand von 80cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

- 3.2 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- 3.3 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindesten jedoch 20°. Dächer über 45° bei Grenzgaragen sind nicht zulässig.
- 3.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderggebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten.
- 3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben oder stehende Gauben bei allen Dachneigungen zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. zu 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen.

4. Höhenlage der Gebäude und Haustypen

- 4.1 Haustyp 1
- Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig).
 - Dachneigung 38-48°
(Schnitt Sparren mit VK Wand)
 - Traufhöhe max. 3,50 m
 - Firsthöhe max. 9,00 m
 - Kniestock max. 0,60 m
- Haustyp 2
- Erdgeschoß und Obergeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (ein durch den Dachausbau sich ergebendes ^{3.} 2. Vollgeschoß ist zulässig).
 - Dachneigung 42-48°
 - Traufhöhe max. 6,50 m
 - Firsthöhe max. 12,00 m
 - Kniestock max. 0,30 m

Haustyp 3

- Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist nicht zulässig).
- Dachneigung 38-45°
- Traufhöhe max. 3,20 m
- Firsthöhe max. 9,00 m
- Kniestock max. 0,30 m

Kniestock: Der Kniestock beschreibt die Höhe ab OK Fertigfußboden des obersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt OK der Sparren mit VK der Außenwand.

- 4.2 Die OK der Erdgeschossfußböden der Häuser H1 und H3 dürfen nicht höher als 40 cm über der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße betragen. "Split level" ist zulässig (max. 60 cm).
- 4.3 Bei dem Haus H2 darf die OK Erdgeschoß max. 60 cm über OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhendifferenz zwischen dem Baugebiet und der St. Str. 2026 ist mit einer geringen Geländeneigung zu überbrücken. "Split-level" ist zulässig.
- 4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung des Grundstückes an evtl. höher- oder tieferliegende Straßen.

5. **Äußere Gestaltung der Gebäude**

- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune, kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Fensteröffnungen, die größer als 1 qm sind, müssen durch Sprossen gegliedert werden.
- 5.3 Zusammenzubauende Hauptgebäude (DH) sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.
- 5.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen) auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallende, unruhige Putzstrukturen sowie schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

- 5.5 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- 5.6 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- 5.7 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelhäuser sind zulässig.
- 5.8 Der Grundeigner, über dessen Grundstück die 1 KV-Freileitung führt, hat im Extremfall einen Dachständer zur Sicherung der Leitung zu dulden.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiet** ist pro Parzelle nur max. 1 Doppelgarage zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig. Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig.
- 6.2 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen. (§ 22a/4.3 BauNVO)

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Stakettenzäune von max. 0,90 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. öffentl. Grünflächen sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, die mit einheimischen Pflanzen hinterpflanzt werden sollten.
- 7.2 Zaunsockel und Mauern außerhalb der Bauräume (außerhalb der Baugrenzen) und entlang der Nordgrenze (= Ortsrand) sind unzulässig.
- 7.3 Die eigens festgelegten offenen Vorgärten sind ohne Sockel und Einfriedungen auszuführen. Bezugshöhe ist die angrenzende Verkehrsfläche.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

9. Sichtdreiecke

- 9.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10.0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.
- 9.2 Die Straße A ist vor jeglichem Baubeginn auf eine Länge von mind. 50 m mit bituminösem Belag zu versehen. Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Staatsstraße gelangen.

10. Baugrenzen und Abstandsflächen

- 10.1 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) Wintergärten dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m über die Baugrenzen errichtet werden.

Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

11. Wohneinheiten und Grundstücksgrößen

- 11.1 Im gesamten Geltungsbereich sind pro Einfamilienhausgrundstück max. nur 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Allg. Wohngebiet gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Freistehendes Einfamilienhaus 540 qm

- 11.2 Im Haustyp 2 sind mehr als 2 WE zulässig.

12. **Grünordnung**

12.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume gelten folgende Mindestanforderungen:

Hochstamm oder Solitär

Folgende Arten sind zu verwenden:

1. Acer platanoides	Spitzahorn
2. Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
3. Populus tremula	Zitterpappel
4. Acer pseudoplatanus	Bergahorn
5. Quercus robur	Stieleiche
6. Prunus padus	Traubenkirsche
7. Carpinus betulus	Hainbuche

12.2 **Zu pflanzende Strauchgruppen**

Str.1	Corylus avellana Rosa canina Lonicera xylosteum Cornus sanguinea	Hasel Heckenrose Heckenkirsche Hartriegel
Str.2	Euonymus europaeus Rosa canina Rosa arvensis Viburnum lantana Corylus avellana	Pfaffenhütchen Heckenrose Feldrose Schneeball Hasel
Str.3	Euonymus europaeus Viburnum opulus	Pfaffenhütchen Gemeiner Schneeball
Str.4	Frangula alnus	Faulbaum
Str.5	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Alle Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

12.3 Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

12.4 Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlass für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

12.5 Pro Grundstück ist ein Baum obiger Liste als Hausbaum zu pflanzen.

12.6 Pro 5 lfm. Grenzlinie zur Staudenbahn (= freie Landschaft) werden mind. 10 Sträucher als freiwachsende Eingrünung festgesetzt.

13. **Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen**

- 13.1 Öffentl. Grünflächen dürfen nicht mit Nadelgehölzen bepflanzt werden.
- 13.2 Entlang den öffentl. Verkehrsflächen sind streng formierte Hecken unzulässig.

14. **Private Grundstücksflächen**

- 14.1 In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen, dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine zu verwenden. Terrassenflächen und Hauszugänge dürfen auch mit Platten- und Pflastermaterial belegt werden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 14.2 Geschnittene Hecken sind am Ortsrand unzulässig.
- 14.3 Die Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

15. **Immissionsschutz**

- 15.1 Die ausgewiesenen Grundstücke entlang der St.-Str. 2026 haben mit einem Dauerschallpegel durch die St.Str. 2026 zu rechnen und müssen die Schlafräume nach Südosten oder Nordwesten ausrichten.

"Die Bauausführung der Gebäude entlang der Staatsstr. 2026 ist entsprechend den Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen dabei ein Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen.

Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse III entsprechen.

Falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend den Maßgaben der DIN 4109 in Verbindung mit jenen der VDI-Richtlinie 2719 weiterhin erfüllt sind."

Möglichen Erschütterungseinwirkungen im Nahbereich der Bahnlinie (ca. 50 m) ist bei der Gebäudeausführung durch geeignete Vorkehrungen (vgl. Anforderungen gemäß DIN 4150) Rechnung zu tragen:

"Die Bauausführung der Gebäude im schienennahen Planbereich, d. h. der beiden Bauzeilen südlich der Bahnlinie ist so vorzunehmen, daß die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen/Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden."

16. **Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

17. **Fernmeldeanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Augsburg, Postfach 10 00 21, in 8900 Augsburg, Dienststelle P1L, Telefon (0821) 3 18-61 30, so früh wie möglich, mind. 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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. 1/3 BauGB).

19. Inkrafttreten

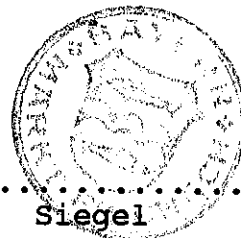
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

18. Dez. 1992

Fischach,



.....
Bürgermeister



C. Hinweise:

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Hang- und Schichtenwässer müssen berücksichtigt werden.