

Textteil

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Weite Eiche"
Marktgemeinde Fischach

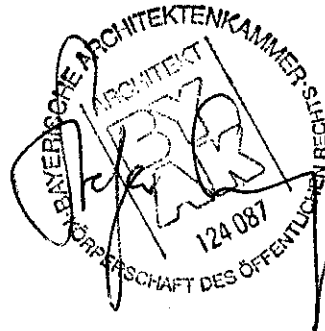
gültige Fassung (Bes. 01.03.00)

Städtebau - Architektur

Stefan Quarg
Dipl.-Ing. Architekt
Bismarckstr. 7 1/2

86159 Augsburg

Augsburg, den 10.06.1997
geändert am 21.01.1998
geändert am 24.03.1998
redaktionell ergänzt am 03.07.2000



Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I Seite 2141), Art. 89 Abs. 1 Nr.17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl 344) folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.1998 als Satzung. Das Schallschutzgutachten der Fa. UTP vom 07.11.1997 ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet im nördlichen Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet im Osten der Marktgemeinde Fischach gilt die von dem Architekten **Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.06.1997 in der Fassung vom 24.03.1998, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen und dem Schallschutzgutachten der Fa. UTP vom 07.11.1997 den Bebauungsplan bildet.

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Gewerbegebiet (GE) = GE 2** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.90 BGBl. I. S. 133) sowie als **Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEred) = GE 1** festgesetzt. Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Ziff. 3 (BauNVO) sind generell ausgeschlossen.

Sonstige Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen.

Der Nordwesten des Planbereiches wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.90 BGBl. I. S. 133 definiert. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 sind generell ausgeschlossen.

2.0 Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. **Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).**

2.2 Dächer

2.2.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten ein Dachüberstand von 50 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30 cm zulässig.

Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

2.2.2 Bei allen Gebäuden sind nur gleichgeneigte Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind andere Dachformen zulässig.

2.2.3 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, mindestens jedoch 20°. Grenzgaragen, die nicht im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.

2.2.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie **einheitlich** zu gestalten.

- 2.2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind ausschließlich als stehende Gauben zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten.

Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") oder vorspringender Widerkehr bis max. 1,0 m sind größere Fensterformate zulässig, die Traufe ist gleich zu halten.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig, außer bei Zwerchhäusern (=außenwandbündige Gauben).

Die Summe der Breiten sämtlicher Aufbauten (Widerkehr, Zwerchgiebel und Gauben) darf max. 1/3 - 1/2 der davorliegenden Trauflänge betragen.

Erkertürme sind unzulässig.

Sämtliche Gauben haben mind. 2,5 m Abstand zum Ortgang aufzuweisen.

2.3 Höhenlage der Gebäude

- 2.3.1 I + D
- Erdgeschoß mit Dachgeschoß (ein zweites Vollgeschoß im Dachraum ist zulässig).
 - Dachneigung 38°-42°
 - Traufhöhe max. 3,80 m (gemessen ab OK FFB EG)
 - Firsthöhe max. 9,50 m (gemessen OK FFB EG)
 - Kniestock max. 0,80 m

Kniestock: Höhe ab OK FFB oberstes Geschoß bis OK Sparren gemessen an VK Außenwand.

- 2.3.2 Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (FFB-Fertigfußboden) aller Häuser darf max. 40 cm über OK des angrenzenden Geländes liegen, gemessen in Gebäudemitte parallel zu den Höhenlinien (s. Skizze).

- 2.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Häusern zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund nur in minimalem Umfang zulässig. "Split level" ist zulässig.

Für alle Gebäude gilt:

- Terrassen oder Freisitze dürfen nicht mehr als 50 cm über gewachsenem Grund angelegt werden

2.4 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 2.4.1 Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen.

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene kleinformatige Dachplatten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

- 2.4.2 Fensteröffnungen, die größer als 1,0 m² sind, sollen durch Sprossen gegliedert werden.

- 2.4.3 Zusammenzubauende Hauptgebäude (Doppelhäuser) sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen. Sollte die Erstellung von Doppelhaushälften zeitlich versetzt erfolgen, sind die Gebäudetrennwände entweder mit einer Holzverschalung zu versehen oder mit heimischen Kletterpflanzen einzugrünen.

- 2.4.4 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 Putzfarbe zu halten.
- 2.4.5 Ortsfremde Materialien, wie Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Desgleichen gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- 2.4.6 Bei allen Gebäuden muß der First höhengleich über der Längsrichtung verlaufen.
- 2.4.7 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelhäuser sind zulässig. Holzblockhäuser aus Rundlingen sind unzulässig.

2.5 Garagen und Stellplätze - allgemein

- 2.5.1 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein Stauraum von 6 m ist generell einzuhalten. Ausnahmen bilden ungedeckte Stellplätze, die bis zu max. 3 Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, bei Aufstellung senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz einzuhalten. Sonderregelungen an Grundstücksgrenzen gemäß BayBO sind zu beachten.
- 2.5.2 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.5.3 In Wohngebäude integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.
- 2.5.4 Garagengrenzbebauung ist nur bis max. 8,0 m zulässig.
- 2.5.5 Entlang der Nord-Süd verlaufenden Rudolf-Diesel-Straße sind 8 öffentliche Stellplätze vorzusehen. Stellplatzflächen für Personenkraftwagen müssen mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen ausgeführt werden. Diese Festlegung gilt nicht für die Fahrspuren bei Stellplätzen.

2.6 Behälter für Abfallbeseitigung - allgemein

- 2.6.1 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.

2.7 Baugrenzen und Abstandsflächen - allgemein

- 2.7.1 Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 2.7.2 Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
- 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.
 - Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis 15 m² um 2.5 m über die Baugrenzen errichtet werden.

2.8 Zahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden Doppelhaushälften. Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Doppelhaushälfte	340 m ²
Freistehendes Einzelhaus	540 m ²

3.0 Festsetzungen für das Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEred) = GE 1 und das Gewerbegebiet (GE) = GE 2

3.1 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.1 Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
- 3.1.2 Im Bereich des GEred sind bebaute Flächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen der GFZ zuzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.1.3 Bei der GRZ bleiben die Flächen für notwendige Stellplätze und deren Zufahrten ohne Berücksichtigung (§ 19 BauNVO).
- 3.1.4 Im gesamten Bereich des GEred bzw. des GE gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß ausnahmsweise auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge innerhalb der Baugrenzen und unter Beachtung der BayBO zulässig sind.
- 3.1.5 Für die Grundstücke im Gewerbegebiet ist folgende Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze zulässig:
BMZ 5,0
- 3.1.6 Innerhalb der Grundstücke darf die max. zulässige Firsthöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Fläche für technische Einrichtungen überschritten werden.

3.2 Dächer

- 3.2.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten ein max. Dachüberstand von 80 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 50 cm zulässig.
Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Auskragende Dächer sind ausschließlich im Anlieferungs- und Ladebereich bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.
Für die Hauptgebäude sind die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Dachformen zulässig.
- 3.2.2 Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 20°.
- 3.2.3 Werden im Gewerbegebiet bzw. im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen ausnahmsweise alleinstehende Wohn- und Bürogebäude errichtet, sind sie mit ziegelgedeckten, rot- bis anthrazitfarbenen Satteldächern, Dachneigung 38°-42°, auszuführen (s. hierzu auch Punkt 3.4.7).
- 3.2.4 Nebengebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie **einheitlich** zu gestalten.

- 3.2.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben nur bei Wohn- und Bürogebäuden zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 m² 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. 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen. Die Summe der Breiten sämtlicher Aufbauten (Widerkehr, Zwerchgiebel und Gauben) darf max. 1/3 - 1/2 der davorliegenden Trauflänge betragen

- 3.2.6 Sheds sind bei allen Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes (GE) aus Belichtungs- oder Konstruktionsgründen zulässig, wobei der maximale Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,5 m über der max. zulässigen Traufhöhe betragen.
- 3.2.7 Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut unzulässig (z. B. Binder etc.).

3.3 Höhenlage und zusätzliche Festsetzungen für die Gebäude

- 3.3.1 Im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen darf die Höhe der OK FFB EG max. 0,30 m betragen, gemessen jeweils an der der Straße (Industriestraße bzw. Rudolf-Diesel-Str.) zugewandten Gebäudeseite im Mittel, Bezugspunkt Gehweg-Hinterkante, wenn Gebäude unmittelbar an der Baugrenze entlang der Verkehrsflächen errichtet werden.
Für Gebäude, die nicht unmittelbar an der Baugrenze entlang der Verkehrsflächen errichtet werden, gilt für die Höhe der OK FFB EG 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite im Mittelpunkt der Gebäudefront.
- 3.3.2 Im Gewerbegebiet ist die Höhe der OK FFB EG entsprechend Punkt 3.3.1 festgesetzt.
Im Anlieferungs- und Ladebereich ist eine Sockelhöhe von max. 1,50 m zulässig, Höhenbezugspunkte entsprechend Punkt 3.3.1.
- 3.3.3 Die für jedes Grundstück in der Planzeichnung festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFB EG).
- 3.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in minimalem Umfang zulässig.
- 3.3.5 Bei Gebäuden mit einer Brüstungshöhe von mehr als 8 m ist bauseits ein zweiter Rettungsweg sicherzustellen.

3.4 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.4.1 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.
- 3.4.2 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, betonierte oder porenbetonierte, Holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen) auszuführen. Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen sowie schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Ausnahmsweise können Metallverkleidungen zugelassen werden.
- 3.4.3 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig. Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.
- 3.4.4 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- 3.4.5 Kamine oder sonstige technische Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen und zu integrieren. Sämtliche Nebenanlagen sind generell planlich exakt darzustellen.
- 3.4.6 Werbeanlagen sind nur an einer Gebäudeseite zulässig und dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Max. Flächenanteil pro Fassade = 5 %. Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden parallel zur Außenwand zu errichten. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

- 3.4.7 Zusätzlich zu den unter Punkt 3.2.3 genannten Festsetzungen werden für die alleinstehenden Wohn- und Bürogebäude noch folgende Festsetzungen getroffen:

max. zulässige Traufhöhe	6,00 m
max. zulässige Firsthöhe	12,50 m

3.5 Erschließung des Gewerbegebietes

- 3.5.1 Die Erschließung des Gewerbegebietes ist zum jetzigen Zeitpunkt über die südlich verlaufende Industriestraße vorzusehen. Nach weiterführenden Planungen (Umsetzung der 7. Änderung Flächennutzungsplan in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 14) hat die Hauptzufahrt über die Anbindung ST 2026 an die Rudolf-Diesel-Straße zu erfolgen.

- 3.6 Pro Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter u. -inhaber sind 2 WE zulässig.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Allgemeines

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen. Sämtliche Begrünungen sind spätestens sechs Monate nach Gebäude- bzw. Erschließungsfertigstellung durchzuführen.

4.1.1 Baumpflanzungen

Sämtliche Bäume sind mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Ihnen ist ein mindestens 8 m² großer unversiegelter Wurzelstandraum zu gewähren.

4.1.2 Strauchpflanzungen

Für die Sträucher gilt die Mindestqualität zweimal verschult, 80 - 100 cm, mindestens 5 Triebe.

4.2 Öffentliche Grünflächen

- 4.2.1 Im Bereich der Nord-Süd verlaufenden Rudolf-Diesel-Straße ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen entlang der Ostseite sowie zwischen den Stellplätzen auf der Westseite ein Baumstreifen mit Laubbäumen der Wuchsklasse I entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen.

- 4.2.2 Entlang der Industriestraße sind entsprechend der Darstellung der Planzeichnung Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

- 4.2.3 Die öffentlichen Grünflächen sind entlang der Straßen durchgehend als Wiesenflächen anzulegen.

- 4.2.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Grünstreifen zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen).

4.2.4.1 Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ist der Pflanzstreifen zu 40% mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 1, 2 und 3 anzulegen. Die restliche Grünfläche ist als Wiesenfläche anzulegen.

4.3 Private Grünflächen

- 4.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (nördlicher, östlicher sowie südlicher Rand des Geltungsbereiches).

4.3.1.1 Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 zu erfolgen. Pro 150 m² ist ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen. Zusätzlich ist ein Baum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Strauchpflanzungen sind als Gruppenpflanzungen durchzuführen, die Mindestpflanzdichte beträgt ein Strauch pro 2 m². Mindestens 40 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 80 % der Fläche ist zu bepflanzen.

4.3.3 Festsetzungen für die Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet.

4.3.3.1 Im Bereich der Erschließungsstraße des Wohngebiets sind entsprechend der Planzeichnung Laubbäume der I. Wuchsklasse aus Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Unter Anrechnung der v. g. festgesetzten Bäume ist je 200 m² angefangener unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Anstelle eines zu pflanzenden Laubbaumes können auch Obstbaumhochstämme gesetzt werden.

4.3.3.2 Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten Grünbereich nicht zulässig.

4.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Bäume I. Wuchsklasse

Spitzahorn
Bergahorn
Birke
Hainbuche
Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde

Pflanzliste 2 Bäume II. Wuchsklasse

Feldahorn
Traubenkirsche
Zitterpappel
Birke
Grauerle

Pflanzliste 3 Sträucher

Weißdorn
Hasel
Heckenkirsche
Pfaffenhütchen
Gemeiner Hartriegel
Heckenrose (rosa carmina)
Schlehe
Faulbaum

4.5 Stellplatzanlagen

Bei privaten Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätzen ein Laubbaum der Pflanzliste 1 (s. Punkt 5.4) zu pflanzen.

5.0 Einfriedungen

5.1 Im Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet mit red. Emissionen

5.1.1 Im Gewerbegebiet dürfen Einfriedungen von 1,00 m bis 2,00 m errichtet werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

5.1.2 Im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GEred) sind als Einfriedung zum angrenzenden Wohn- + bzw. Mischgebiet (Südwesten) nur Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Lattenzäunen zulässig. Die Zaunhöhe darf 0,90 m nicht übersteigen. Anders gestaltete Zäune sind dort zulässig, wenn sie sich den bestehenden, angrenzenden Einfriedungen anpassen.

- 5.1.3 Die Einfriedungen sollen so ausgebildet werden, daß ein Durchlaß für Kleintiere erhalten bleibt.
- 5.1.4 Am nördlichen Ortsrand werden Betonschwellen bis 5 cm über Terrain zugelassen (Betondielen). Sockel werden hier ausgeschlossen.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet

- 5.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Einfriedungen aus senkrecht gegliederten Lattenzäunen zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Betonschwellen (Betonschwelle max. 0,05 m) über Terrain (Betondielen) 0,90 m nicht übersteigen. Sockel sind nicht zulässig. Formhecken sind nicht zulässig. Anders gestaltete Zäune sind zulässig, wenn sich den bestehenden, angrenzenden Einfriedungen anpassen.

6. 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. Container müssen an einem mind. zweiseitig umschlossenen, evtl. eingegrünten Standort aufgestellt werden.

7. Immissionsschutz

- 7.1 In den Gewerbeflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschreiten.

	L _w in dB(A)	
	tagsüber	nachts
GE	57	42
GEred	49	34.= (nur zulässig für Betriebe ohne Nachtbetrieb, Nachtzeit 22.00-6.00 Uhr)

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1988 und der VDI-Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 nachzuweisen, daß die aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm, VDI Richtlinie 2058, Blatt 1) genannten, um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nachweist.

- 7.2 Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten. Generell sind vorwiegend Betriebe anzusiedeln, die neben der Verursachung relativ geringer Geräuschentwicklung auch hinsichtlich des Ausstosses luftfremder Stoffe als umweltfreundlich zu bezeichnen sind.

8. Versorgungsleitungen

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

9. **Bewehrungsvorschrift**

- 9.1 Mit Geldbuße bis zu **DM 1.000.000.-** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO).
- 9.2 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).

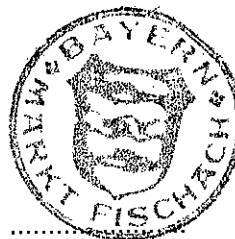
10. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

- 3. Aug. 2000

Fischach,

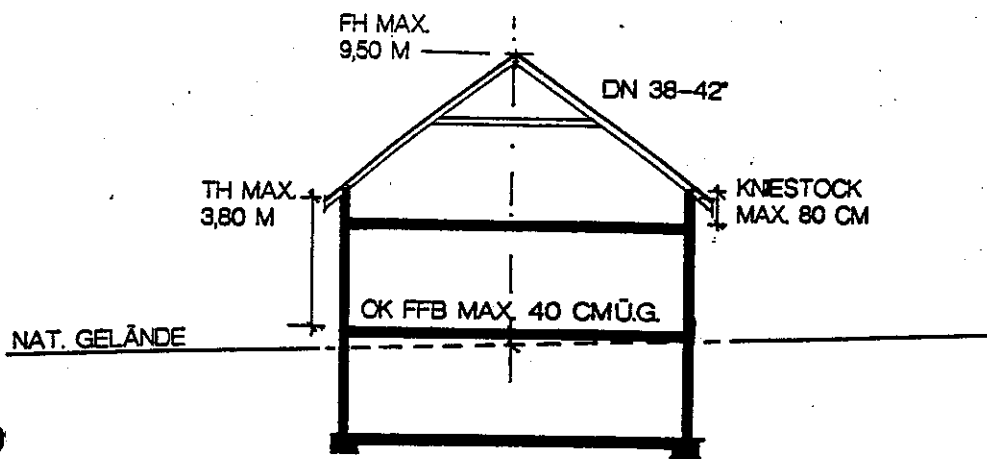
.....
Bürgermeister



.....
Siegel

Hinweise allgemein

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Während des Baus kann Hangschichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen.



SYSTEMSCHNITT - ALLGEMEINES WOHNGEBIET

TEXTTEL 23.1 + 23.2

ERLÄUTERUNGSSKIZZE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "WEITE EICHE" _____

MARKT FISCHACH

M 1:200
22.04.97